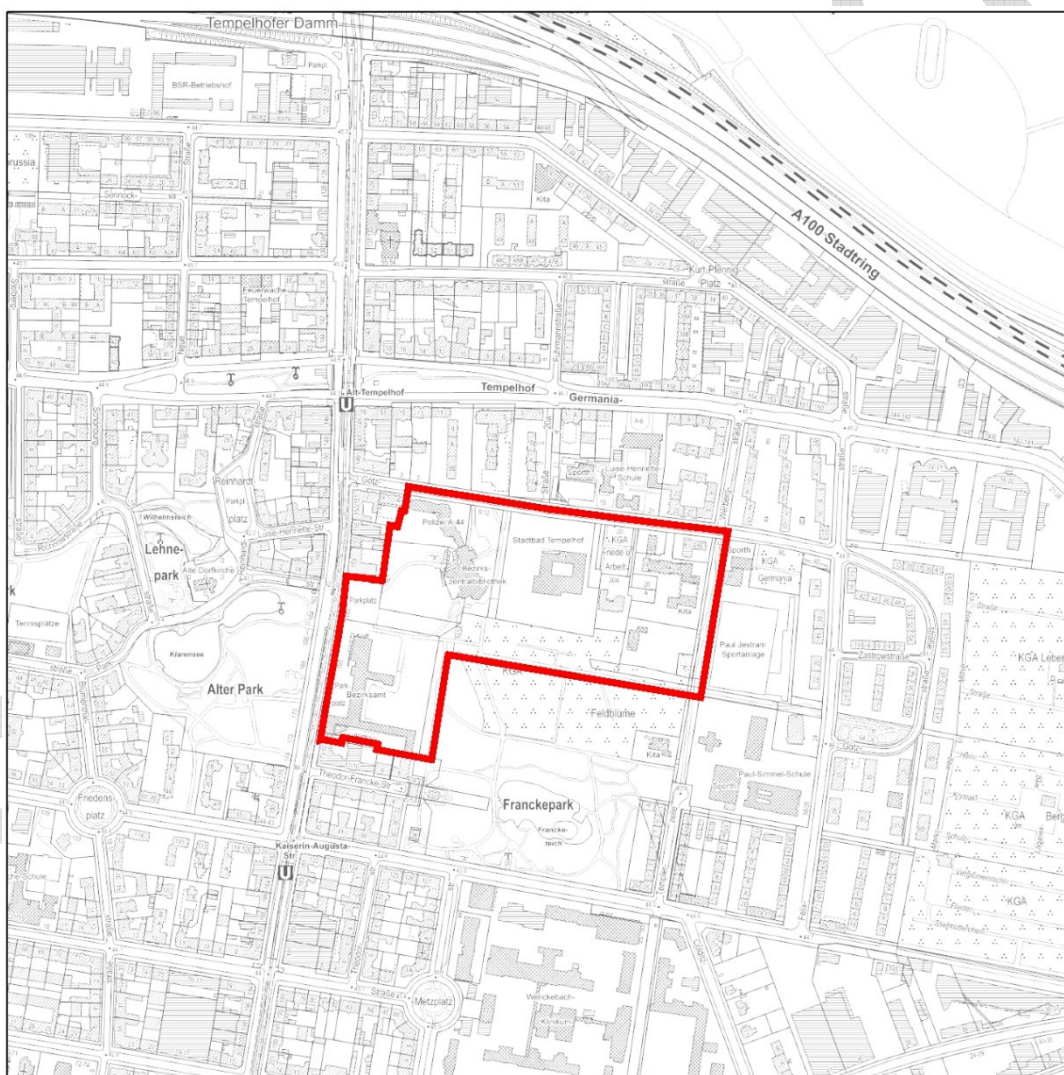


Begründung

zum Bebauungsplan 7-82a

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

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



SenStadt

Inhalt	Seite
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
2. Beschreibung des Plangebietes	7
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	7
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	10
2.4 Geltendes Planungsrecht	11
2.5 Verkehrserschließung	11
2.6 Technische Infrastruktur	13
2.7 Denkmalschutz	14
3. Planerische Ausgangssituation	16
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
3.2 Flächennutzungsplan	16
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	17
3.4 Stadtentwicklungsplanungen	18
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	23
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	26
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	27
II. Umweltbericht	30
1. Einleitung	30
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	30
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	31
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	47
2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik	47
2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	47
2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	61
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	62
2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilungen und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	79
2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	86
3. Zusätzliche Angaben	87
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	87
4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	88
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	88

6.	Literatur- und Quellenverzeichnis	91
III.	Planinhalt und Abwägung	93
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	93
1.1	Ziele der Planung, Grundzüge der Abwägung	93
1.2	Wesentlicher Planinhalt	93
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	94
3.	Begründung der Festsetzungen	95
3.1	Art der baulichen Nutzung	95
3.2	Maß der baulichen Nutzung	104
3.3	Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche	120
3.4	Weitere Arten der Nutzung	127
3.5	Luftreinhaltung	134
3.6	Schallschutz	134
3.7	Grünfestsetzungen	153
3.8	Sonstige Festsetzungen	158
3.9	Flächenbilanz	162
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB)	163
4.1	Öffentliche Belange	163
4.2	Private Belange	177
IV.	Auswirkungen der Planung	182
1.	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit	182
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	183
3.	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen	184
4.	Auswirkungen auf den Verkehr	185
5.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	186
6.	Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	187
7.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	188
8.	Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken	188
9.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	189
V.	Verfahren	192
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	192
2.	Aufstellungsbeschluss	192
3.	Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB	192
4.	Teilung des Geltungsbereichs in die Bebauungsplanverfahren 7-82a und 7-82b	193
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	193
5.1	Ergebnis der Auswertung	198
6.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	199
6.1	Ergebnis der Auswertung	203
7.	Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	204
8.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	206

8.1	Ergebnis der Auswertung	215
9.	Änderungen nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	216
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	217
10.1	Öffentlichkeit	218
10.2	Behörden und Träger öffentlicher Belange	238
10.3	Ergebnis der Auswertung	246
11.	Änderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	246
12.	Erneute Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB	249
13.	Änderungen nach der erneuten Beteiligung der Betroffenen	250
14.	Senatsbeschluss und Zustimmung durch Abgeordnetenhaus	250
VI.	Rechtsgrundlagen	251
VII.	Anhang	253
1.	Liste der textlichen Festsetzungen	253
2.	Biotopflächenkartierung	258
3.	Biotoptypenliste	259
4.	Baumkartierung	261
5.	Baumliste (geschützter Bäume nach BaumSchVO)	262

SenStadt

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Bereich der "Neuen Mitte Tempelhof" rund um das Rathaus Tempelhof ist in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner stadträumlichen Lage und Funktion zukommen, durch städtebauliche und funktionale Mängel beeinträchtigt. Der Bereich entspricht aktuell nicht seiner Zentrumsfunktion und Bedeutung für den Ortsteil Tempelhof und wird den Anforderungen der wachsenden Stadt nicht gerecht. Die öffentlichen Einrichtungen Rathausanbau - ehem. BVV-Saal -, Bezirkszentralbibliothek (BZB), Stadtbad und Polizei, die aus den 1960er/70er-Jahren stammen, entsprechen nicht mehr den heutigen Nutzungs- und Ausstattungsanforderungen und weisen einen teils erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Darüber hinaus werden mehr nutzbare Flächen benötigt. Auch die Freiräume entsprechen nicht mehr den heutigen Nutzungsanforderungen und gestalterischen Ansprüchen. Sie sind teilweise durch mehrere Stellplatzanlagen und Zufahrten geprägt.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung erfordern, auch Entwicklungspotenziale der Berliner Kernstadt und innenstadtnaher Gebiete für die Schaffung von Wohnungsneubau zu aktivieren.

Für den Bereich um das Rathaus Tempelhof wurden von 2016 bis 2018 vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem besonderen Städtebaurecht (§ 141 Baugesetzbuch) durchgeführt. Im Ergebnis liegt ein Konzept für die städtebauliche Neuordnung des Gebiets zur Schaffung von Flächen für Wohnungsneubau und von zusätzlichen Flächen für öffentliche Einrichtungen vor.

Die demnach vorgesehene Schaffung von Flächen für den Neubau von rd. 500 Wohnungen und die räumliche Neuordnung diverser Gemeinbedarfseinrichtungen (u.a. Neubau eines Kultur- und Bildungshauses in Verbindung mit einer Erweiterung des Rathauses Tempelhof und den Ersatzneubau des Stadtbads Tempelhof) sowie die Umsetzung des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts sind nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich. Zwar setzt der geltende Bebauungsplan XIII-80 Flächen für öffentliche Einrichtungen (Volkshochschule, Volksbücherei, Polizei, Bezirksverwaltung, Hallenschwimmbad, Anlagen für das Gesundheitswesen, Anlagen für kirchliche Zwecke) fest, jedoch in anderer Dimensionierung und Verortung. Auch ermöglicht das bestehende Planungsrecht nicht die Realisierung von Wohnungsbau. Zur Schaffung von Planungsrecht für das neue Stadtquartier ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt am Rand der Berliner Innenstadt südlich der Ringbahn innerhalb des Bezirks Tempelhof-Schöneberg im Ortsteil Tempelhof. Die Stadtmitte von Berlin ist in rund 6 km Entfernung über den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Tempelhofer Damm erreichbar. Der Tempelhofer Damm verbindet als bedeutende Geschäftsstraße das Stadtteilzentrum Alt-Tempelhof mit dem Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm und bildet gleichzeitig den zentralen Versorgungsbereich.

Das Plangebiet ist ca. 650 m vom Berliner S-Bahnring und dem Tempelhofer Feld entfernt. Die Zufahrt zur Stadtautobahn A 100 liegt in vergleichbarer Entfernung.

Etwa 1 km südlich des Gebiets liegen der Tempelhofer Hafen mit einem Einkaufszentrum, der Teltowkanal und das Ullsteinhaus (Baudenkmal des Backsteinexpressionismus und ursprünglich Sitz des Ullstein-Verlages). Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Tempelhof unmittelbar am Tempelhofer Damm und stellt mit dem Rathaus Tempelhof einen der beiden bedeutenden Verwaltungsstandorte des Bezirks Tempelhof-Schöneberg dar. Der Dorfanger und Ortskern von Alt-Tempelhof liegt ca. 200 m nördlich vom Plangebiet.

Charakteristisch für das Umfeld des Plangebiets ist der Wechsel von gründerzeitlicher Blockrandbebauung, öffentlichen Gebäuden und großzügigen Parkanlagen sowie Siedlungsbauten der Nachkriegszeit.

Der Bereich westlich des direkt am Geltungsbereich verlaufenden Tempelhofer Damms ist insbesondere durch Gründerzeitbebauung geprägt, die um den Alten Park und Lehnepark gruppiert ist. Das Umfeld nördlich und östlich ist weitestgehend durch vier- bis sechsgeschossige Wohngebäude der Zwischen- und Nachkriegszeit, die als offene Zeilenbebauung in Nord-Süd-Richtung verläuft, sowie die Paul-Jestram-Sportanlage mit einer Sporthalle sowie dem Vereinshaus eines Fußballvereins (Götzstraße 34), die Kleingartenanlage "Germania" (Götzstraße 36 mit 10 Parzellen), die Paul-Simmel-Grundschule (Felixstraße 26) und das Luise-Henriette-Gymnasium (Germaniastraße 4-6 mit Zugang zur Götzstraße) geprägt. Im Süden befinden sich die öffentliche Grünfläche "Franckepark" sowie die Kleingartenanlage "Feldblume" (103 Parzellen) – der nördliche Teil liegt im Plangebiet –, dahinter gelegen das Wenckebach-Klinikum, sowie vier- bis fünfgeschossige Wohnbauten in Blockrandbebauung aus der Gründerzeit mit Blockrandschließungen aus der Nachkriegszeit.

Entlang der Götzstraße im Plangebiet konzentrieren sich weitere verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen. Dazu zählen neben dem Standort des Polizeiabschnitts 44 (Götzstraße 6), die Bezirkszentralbibliothek (Götzstraße 8-12), das Stadtbad Tempelhof (Götzstraße 14-18), das Pfadfinderheim des Deutschen Pfadfinderbunds mit dazugehörigen Außenflächen (Götzstraße 30-32), ein Pflege- und Seniorenheim (Götzstraße 20 A), eine Kita sowie verschiedene kirchliche Einrichtungen (Götzstraße 22, 22 A, 24 A-E & 26). Zwischen den Flächen der Gemeinbedarfseinrichtungen befindet sich eine kleinere Kleingartenanlage ("Friede und Arbeit" Götzstraße 20-22 mit 7 Parzellen).

2.1.1 Gebietsentwicklung

Der Ortskern Alt-Tempelhof gehört zu den ältesten Siedlungskernen des Landes Berlin. Im frühen 13. Jahrhundert entstand hier eine Niederlassung der Tempelritter und angrenzend das alte Angerdorf Tempelhof. Über Jahrhunderte blieben die dörfliche Struktur und Nutzung der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft unverändert.

Größere Siedlungserweiterungen sind Ende des 19. Jahrhunderts zu verzeichnen. Bis zum Ersten Weltkrieg vollzieht sich eine umfangreiche Bebauungstätigkeit, überwiegend in Form von zwei- bis viergeschossigem Wohnungsbau für bürgerliche Wohnbedürfnisse. Im Zuge dieser Entwicklung werden im Umfeld des Plangebiets auch öffentliche Parkanlagen (Franckepark) und diverse öffentliche Gebäude, wie das Luise-Henriette-Gymnasium und die Kaiserliche Post realisiert.

In den 1920er und 1930er-Jahren konzentriert sich die Siedlungsentwicklung insbesondere auf den östlichen Bereich des Tempelhofer Damms. Um den Franckepark und zwischen der Germaniastraße und der Götzstraße werden umfangreiche Wohnungsbauprojekte umgesetzt. Die Siedlung "Märkische Scholle" (1929-31), entworfen von Erwin Gutkind, ist die erste Siedlung in Zeilenbauweise im – damaligen – Bezirk Tempelhof. Im Krieg entstandene Schäden wurden nach 1950 beseitigt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wird die Bebauung östlich des Tempelhofer Damms auf bis dahin durch Kleingärten genutzten Flächen fortgesetzt. An der Felixstraße werden weitere Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise errichtet. Im Zuge dieser Entwicklung wird das während der Nazi-Herrschaft errichtete Rathaus um einen Sitzungssaal (BVV) ergänzt. In den 1960er-Jahren werden durch den Bezirk in der direkten Umgebung des Rathauses weitere öffentliche Nutzungen konzipiert und planerisch vorbereitet.

Grundlage hierfür bildete der Bebauungsplan XIII-80 aus dem Jahre 1964. Unter dem programmatischen Begriff "Zentrum Tempelhof" entstehen neben dem Sitzungssaal am Rathaus das Stadtbad

(1963) und die Gebäude für die Polizei und die Bibliothek (1978), Stützpunkt für das Gartenbauamt (heute Pfadfinderheim), die baulichen Anlagen des evangelischen Kirchenkreises Tempelhof-Schöneberg mit Diakoniestation und einige Stellplatzanlagen. Das aus dem Leitbild der "gegliederten und aufgelockerten Stadt" abgeleitete Planungskonzept wird jedoch nicht vollständig umgesetzt. So wird z.B. der Bau für eine Volkshochschule (heutige Fläche des Grunackparks) nicht realisiert. Die seit dem 1. Weltkrieg bestehenden provisorischen Kleingärten (Kleingartenanlage Feldblume entstanden 1915) zwischen Götzstraße und Franckepark blieben bestehen, sollten aber nach der damaligen Planung einer öffentlichen Parkanlage weichen. Ebenso blieb die Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" auf Restflächen übrig. In zweiter Reihe hinter dieser Kleingartenanlage ist ein Schwesternwohnheim des Vivantes Wenckebach-Klinikum (heute Pflege- und Seniorenheim) errichtet worden.

Im Ergebnis der Entwicklungen der letzten Jahrzehnte ist ein Bedeutungsverlust des Stadtteilzentrums zu verzeichnen. Die heute bestehenden städtebaulichen Mängel äußern sich in einer Mehrzahl von Sachverhalten: Leerstand und Fluktuation im Einzelhandel, unbefriedigender und nicht mehr zeitgemäßer baulicher Zustand öffentlicher Einrichtungen (wenig nutzbare Fläche bei erheblichen Sanierungsbedarfen), Versorgungsdefizite bei den Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur, eine nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügende bauliche Dichte und städtebauliche Prägnanz, ineffiziente Ausnutzung besonders gut erschlossener innenstadtnaher Grundstücke und fehlende Verknüpfungen der Grünräume und mangelnde Aufenthaltsqualität.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 9,9 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- den Tempelhofer Damm und die Blockrandbebauung an der Einmündung in die Götzstraße im Westen,
- die Götzstraße mit überwiegend anschließender Wohnbebauung im Norden,
- der Paul-Jestram-Sportanlage mit Sporthalle/Vereinshaus im Osten,
- den in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptweg durch die Kleingartenanlage "Feldblume" und die südliche Grundstücksgrenze des Rathauses Tempelhof im Süden.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich nahezu vollständig im Eigentum des Landes Berlin, sind allerdings entsprechend den jeweiligen Nutzungen unterschiedlichen Fachvermögen und landeseigenen Gesellschaften zugeordnet. Die Grundstücke Götzstraße 22, 22 A, 24 A-E & 26 (Flurstücke 794, 795, 796, 798 und 799) befinden sich im Eigentum eines gemeinnützigen Trägers. Lediglich die Grundstücke Götzstraße 20 A – Pflege- und Seniorenheim – (Flurstücke 635, 625 und 626) und Tempelhofer Damm 165 (Flurstück 181/38) befinden sich im privaten Eigentum. Die tatsächliche Nutzung des Flurstücks 181/38 (168 m²) dient öffentlichen Zwecken (Rathaus).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst alle Grundstücke, die von der Neuordnung im Bereich der Neuen Mitte Tempelhof direkt betroffen sind. Ferner wurden Teile des Franckeparks und der Kleingartenanlage „Feldblume“ mit in den Geltungsbereich einbezogen. Zudem ist der Hauptweg der Kleingartenanlage innerhalb des Geltungsbereichs, da die Planungsüberlegungen eine bessere Vernetzung der Grün- und Freiräume insbesondere in Ost-West-Richtung vorsehen und hierfür beispielsweise die Ertüchtigung des Erschließungswegs der Kleingartenanlage als öffentlichen Fuß- und Radweg im Verfahren zu betrachten ist (s. Kap. I.4 und Kap. III.3.4.4).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet stellt mit dem bestehenden Rathausgebäude und dem ca. 41 m hohen Rathhausturm das behördliche Zentrum des Ortsteils dar und wird insbesondere durch zahlreiche Gemeinbedarfs-einrichtungen an der Götzstraße geprägt. Hierzu zählen im Wesentlichen das Polizeigebäude, die Bezirkszentralbibliothek, das Stadtbad Tempelhof, der Campus des evangelischen Kirchenkreises Tempelhof-Schöneberg und der Diakonie sowie das Pfadfinderheim.

Die meisten öffentlichen Einrichtungen liegen kaum wahrnehmbar in zweiter Reihe – insbesondere entlang der Götzstraße – und sind sowohl baulich als auch nutzungsstrukturell in einem Zustand, der nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht. Der aufgelockerte Städtebau der 1960er-Jahre mit seinen raumgreifenden zwei- bis viergeschossigen Solitärbauten, undefinierten sowie ungenutzten Freiflächen entspricht ebenso wenig seiner zentralen Lage im Stadtgebiet wie den aktuellen Flächenbedarfen der wachsenden Stadt. Große Teile der Freiflächen vor der Bezirkszentralbibliothek und dem Stadtbad an der Götzstraße sowie am Rathaus Tempelhof sind zudem durch Stellplatzflächen besetzt. Trotz der architektonischen Qualitäten einzelner Bauten ist beispielsweise die Bibliothek städtebaulich nicht gut eingebunden und orientiert sich weder zur Götzstraße noch zum Tempelhofer Damm. Die Gebäudesubstanz und die haustechnischen Anlagen des zusammenhängenden Gebäudes aus Bibliothek und Polizei sind nach 50-jähriger Nutzung grundlegend sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Aufgrund der verwendeten Stahlbetonkonstruktion und den typisch für die Bauzeit verwendeten schadstoffbelasteten Baustoffen ist eine Sanierung mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden – auch um erforderliche energetische Maßnahmen umzusetzen. Auch beim östlich angrenzenden Stadtbad ist nach 60 Jahren eine umfassende und grundlegende Gebäudesanierung (aufgrund überdurchschnittlicher Beanspruchung – Feuchtigkeit / Innenraumklima) mit der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle erforderlich. Weiterhin sind auch grundlegende bautechnische Mängel zu beheben.

Der südwestliche Teil des Plangebiets ist durch das Rathaus Tempelhof geprägt, welches auch sanierungsbedürftig ist und im Wesentlichen aus zwei Gebäudeteilen (viergeschossigem Altbau mit markanten Rathhausturm und zweigeschossigem Anbau – Sitzungssaal BVV – aus den 60er-Jahren) besteht. Der Anbau hat seine Funktion als Sitzungssaal der BVV nach der Bezirksfusion (2001) verloren und dient zurzeit überwiegend als Aktenlager mit wenigen Büronutzungen. Eine zwischenzeitliche kulturelle Nutzung (Kommunale Galerie Tempelhof) musste aufgrund von erheblichen Brandschutzmängeln aufgegeben werden. Gebäudetechnische Defizite haben fast zu einer Stilllegung / Sperrung geführt. Die architektonische Gestalt des Rathausanbaus ist mit seiner Sichtbetonfassade und nur wenigen Fensterflächen zum Rathausvorplatz abweisend. Dies wird durch den erhöhten Erdgeschossbereich auf einer begrünten Böschung nochmals verstärkt. Der mangelnde Bezug zum Außenraum und das Fehlen öffentlichkeitswirksamer Nutzungen in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Bereich (oberirdischer Parkplatz) entlang der bedeutenden Geschäftsstraße Tempelhofer Damm bieten keine Aufenthaltsqualität. Die durch Schranken gesicherte und gebührenpflichtige Stellplatzanlage für Angestellte bzw. Nutzerinnen und Nutzer der öffentlichen Angebote hat eine räumlich trennende Wirkung.

Östlich davon befindet sich im Plangebiet ein kleiner Teilbereich des Franckeparks (tlw. dicht durch Baumgruppen bestandene öffentliche Grünfläche). Westlich der Bezirkszentralbibliothek und östlich der Stellplatzanlage am Tempelhofer Damm befindet sich der besonders dicht baumbestandene Grunackpark. Der Franckepark, im Gegensatz zum Grunackpark, ist durch ein Wegenetz insbesondere für Fußgängerinnen und Fußgänger gut erschlossen. Beide dienen der Naherholung. Eine Ost-West-Durchwegung des Plangebiets für die Öffentlichkeit ist bisher nur über den schmalen Erschließungsweg der Kleingartenkolonie "Feldblume" möglich. Östlich des Stadtbads befindet sich an der Götzstraße die Kleingartenanlage "Friede und Arbeit", die der Öffentlichkeit keine Durchwegung ermöglicht, allseitig eingezäunt ist und keine besondere Aufenthaltsqualität aufweist.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten gegenwärtig die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-80 vom 30.09.1964. Der Bebauungsplan XIII-80 setzt als Art der baulichen Nutzung Flächen für öffentliche Einrichtungen (Volkshochschule, Volksbücherei, Polizei, Bezirksverwaltung, Hallenschwimmbad, Anlagen für das Gesundheitswesen, Anlagen für kirchliche Zwecke) und Grünflächen fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen durch Baugrenzen.

Entlang der Götzstraße werden verschiedene Flächen für den Gemeinbedarf mit jeweils konkreten Zweckbestimmungen festgesetzt. Diese sind "Polizei" (Götzstraße 6), "Volkshochschule", "Volksbücherei" (Götzstraße 8-12), "Hallenschwimmbad" (Götzstraße 14-18), "Anlagen für das Gesundheitswesen" (Götzstraße 20 und 20 A), "Anlagen für kirchliche Zwecke" (Götzstraße 22, 22 A, 24 A-E & 26) sowie "Stützpunkt für das Gartenbauamt" (Götzstraße 30). Darüber hinaus werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere um das Hallenschwimmbad Bindungen zur Bepflanzung festgesetzt.

Für den Bereich des bestehenden Rathauses ist die Zweckbestimmung "Bezirksverwaltung" festgesetzt.

Im Bebauungsplan XIII-80 wird für den Bereich der zentral gelegenen Kleingartenanlage "Feldblume" eine öffentliche Grünfläche (außer Dauerkleingarten und Friedhof) als Erweiterung an den angrenzenden Franckepark mit Anschluss an den Tempelhofer Damm festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurde eine bis dahin vorgesehene Straßenflucht von 16.04.1887 und 18.01.1912, die zentral durch den Geltungsbereich von XIII-80 von West (Tempelhofer Damm) nach Ost (Felixstraße) verläuft, aufgehoben.

Der Bebauungsplan XIII-A, festgesetzt am 09.07.1971, enthält Überleitungsvorschriften für alle vor 1970 festgesetzten Bebauungspläne. Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, Regelungen zu Baugrenzen bzw. -linien, zur Bebauungstiefe bzw. deren Überschreitung sowie zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder von Stellplätzen und Garagen gelten demnach die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1968.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über den westlich angrenzenden Tempelhofer Damm und die nördlich angrenzende Götzstraße erschlossen.

Der Tempelhofer Damm (Bundesstraße 96) verbindet das Plangebiet nach Süden mit dem Land Brandenburg (z.B. Blankenfelde-Mahlow). Nach Norden führt er zur Autobahn 100 bzw. der Berliner Innenstadt. Der Tempelhofer Damm ist Pilotstrecke, auf der die zulässige Höchstgeschwindigkeit mit dem Ziel der Verringerung der Luftbelastung auf 30 km/h begrenzt ist. Der Tempelhofer Damm weist einen Straßenraum von insgesamt rd. 20 m auf. Seit der Umsetzung des "Verkehrsversuchs Tempelhofer Damm" in 2022 verbleibt für den fließenden Verkehr eine Breite von rund ca. 14 m (vier Fahrspuren). Je Fahrtrichtung stehen zwei Fahrspuren zur Verfügung, welche auf Höhe des Plangebiets durch einen schmalen Mittelstreifen voneinander getrennt sind. Jeweils die äußere Fahrspur dient gleichzeitig abschnittsweise und zeitlich begrenzt (9 bis 15 Uhr) als Lieferzone und steht in dem Zeitraum somit dem MIV nur eingeschränkt zur Verfügung.

Die Götzstraße zweigt in östlicher Richtung vom Tempelhofer Damm ab und kreuzt die Felixstraße, um dann südlich in Form eines Halbkreises wieder auf die Felixstraße zuzulaufen und dort zu enden. Die Götzstraße stellt damit neben der weiter südlich gelegenen Albrechtstraße eine von zwei Ost-West-Verbindungen dar, die den Tempelhofer Damm mit der Wohnbebauung und den dortigen

öffentlichen Einrichtungen an der Felixstraße verbindet. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Die Fahrbahn der Götzstraße weist ohne die beidseitigen Längsparkstreifen eine Breite von ca. 5 bis 5,5 m für den fließenden Verkehr auf. Für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 7,5 t ist eine Zufahrt nicht zulässig.

Über die nordwestlich des Plangebiets befindliche Werbergstraße bzw. Felixstraße – auch hier gilt eine Beschränkung für Fahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 t – kann die im Norden parallel zur Götzstraße verlaufende Germaniastraße erreicht werden, die eine Querverbindung nach Schöneberg und Neukölln darstellt.

Die nächstgelegene größere Straße im Süden des Plangebiets ist die Ordensmeisterstraße, die eine Querverbindung Richtung Neukölln sowie Steglitz ermöglicht und in ca. 750 m Entfernung über Felixstraße, Albrechtstraße und Colditzstraße erreichbar ist.

2.5.2 Ruhender Verkehr

Im gewidmeten Straßenraum der Götzstraße befinden sich beidseitig Parkmöglichkeiten (Längsparken). 2022 sind einhergehend mit dem Verkehrsversuch am Tempelhofer Damm bislang bestehende Längsparkstreifen entfallen und dafür in beiden Fahrtrichtungen geschützte Radfahrstreifen entstanden.

Seit September 2022 erfolgt eine Parkraumbewirtschaftung (Parkzone 92) in den Grenzen zwischen der Stadtautobahn, der Manteuffelstraße, dem Teltowkanal und westlich der Kleingartenkolonien "Lebensfreunde" und "Bergfrieden" und umfasst somit das gesamte Plangebiet. Diese gilt von Montag bis Freitag von 09:00 bis 20:00 Uhr und Samstag von 09:00 bis 18:00 Uhr. Hierbei soll den Anforderungen der Anwohnenden, Beschäftigten, Kundinnen und Kunden, Dienstleistenden sowie Besuchern, Gästen und Touristinnen bzw. Touristen gleichermaßen entsprochen werden. Die Bewirtschaftung erfolgt daher nach dem Mischprinzip. Dies bedeutet, dass alle Straßen sowohl für das öffentliche Parken (mit Gebühren) als auch für Anwohnende (Bewohnerparkausweis) zur Verfügung stehen.

Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich nördlich des Rathauses auf einer gebührenpflichtigen Stellplatzanlage. Sie dient Fahrzeugen von Angestellten bzw. Nutzerinnen und Nutzern der öffentlichen Angebote. Weitere kostenpflichtige Stellplatzflächen sind für die Besucherinnen und Besucher der Bezirkszentralbibliothek und des Stadtbads über die Götzstraße erreichbar. Darüber hinaus stehen in der Umgebung des Plangebiets am Tempelhofer Damm weitere Parkmöglichkeiten (Parkhäuser) zur Verfügung.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die unterhalb des Tempelhofer Damms verlaufende U-Bahnlinie U6 sehr gut erschlossen. Die U-Bahnstation Alt-Tempelhof ist über einen Zugang in der Götzstraße erreichbar. Auch die U-Bahnstation Kaiserin-Augusta-Straße mit Zugang auf Höhe der Albrechtstraße befindet sich in ca. 200 m und somit in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Mit der U-Bahnlinie U6 als wichtige Nord-Süd-Linie durch Berlin besteht eine direkte Verbindung zum Bahnhof Friedrichstraße (15 min) und damit Umsteigemöglichkeiten zu diversen Ost-West-Linien im Nah- und Regionalverkehr. Zusätzlich verfügt die U-Bahnlinie U6 über mehrere Umsteigemöglichkeiten zu anderen U- und S-Bahnlinien z.B. am U-Bahnhof Mehringdamm. Durch den werktags gängigen 5-Minuten-Takt ist das Angebot sehr attraktiv.

In einer Entfernung von rd. 650 m befindet sich der S- und U-Bahnhof Tempelhof (s. Kap. I.2.1), der von den Ringbahnlinien S 41 und S 42 (5- bis 10-Minuten-Takt) sowie der S 45 und S 46 (jeweils 20-Minuten-Takt) z.B. nach Königs Wusterhausen angefahren wird und das Angebot ergänzt. Durch die Linie S 45 besteht auch eine direkte Fahrverbindung zum Flughafen BER. Über den S-Bahnhof

Südkreuz, eine Station vom S- und U-Bahnhof Tempelhof entfernt, stehen diverse Umsteigemöglichkeiten zum Regional- und Fernverkehr und somit auch eine Verbindung zum Hauptbahnhof zur Verfügung.

Außerdem befinden sich in der unmittelbaren Umgebung die Bushaltestellen Rathaus Tempelhof (Linie 184 zwischen Lichterfelde und Schöneberg sowie der Nachtbus N6) sowie die Bushaltestelle U Alt-Tempelhof (Linien 140, 184, 246, M46, N6, N84), die zum Teil auch dichte Frequenzen an Bussen aufweisen.

Unter Berücksichtigung eines Einzugsbereichs von 400 m (inkl. Toleranzbereich) ist das Plangebiet gänzlich sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die ÖPNV-Erschließung ist insofern von überdurchschnittlicher Qualität.

2.5.4 Geh- und Radwege

Beidseitig des Tempelhofer Damms und der Götzstraße verlaufen mindestens 4 m breite Gehwege. Auf dem Tempelhofer Damm sind diese in voller Breite begehbar. In der Götzstraße verbleibt aufgrund der Baumscheiben ein durchgehend begehbarer Bereich von ca. 3 m. Ergänzt werden die Gehwege durch eine Vielzahl, nicht immer barrierefreier und attraktiver Wegestrukturen innerhalb der öffentlichen Freiflächen, wie beispielsweise im Franckepark und Grunackpark, zur Bezirkszentralbibliothek oder durch die Kleingartenanlage "Feldblume". Meist weisen diese eine ausreichende Breite und Qualität auf. Insbesondere der Franckepark ist für Zufußgehende gut erschlossen und bietet ein umfängliches Wegenetz.

Beidseitig angeordnete, separat geführte und geschützte Radwege/-streifen sind seit der Umsetzung des Verkehrsversuchs auf dem Tempelhofer Damm vorhanden. Mit der Maßnahme gingen auch verbesserte Querungsbedingungen, die Gewährleistung der Barrierefreiheit sowie die generelle Erhöhung der Aufenthaltsqualität einher. Bis dahin war dort Radfahren nur auf den Fahrspuren des MIV möglich. Darüber hinaus beginnt im Plangebiet östlich der gebührenpflichtigen Stellplatzanlage am Rathaus im Franckepark ein ausgeschilderter getrennter Rad- und Fußweg, welcher südlich der Kleingartenanlage "Feldblume" verläuft. Dieser führt bis zum gemeinsamen Fuß- und Radweg am nördlichen Ende der Templerzeile, welcher durch eine Grünanlage/-verbindung bis zur Werbergstraße führt. Ansonsten ist in den Grünanlagen (auch in der Kleingartenanlage "Feldblume") das Radfahren grundsätzlich untersagt.

2.6 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung ist durch die im angrenzenden Straßenraum bzw. in den öffentlichen Grünanlagen liegenden Leitungen gesichert. Auf den Baugrundstücken befinden sich nur die Hausanschlussleitungen der bestehenden Nutzungen, welche im Rahmen der Neuordnung teilweise rückgebaut und neu erschlossen werden müssen. Sie sind zum Teil auch nicht mehr erforderlich.

2.6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das Berliner Trinkwasserversorgungsnetz der Berliner Wasserbetriebe (BWB) angeschlossen. Unterhalb des Tempelhofer Damms verläuft eine Hauptwasserleitung DN 350/400. Weiterhin befinden sich Trinkwasserleitungen sowohl in der Götzstraße als auch in der öffentlichen Grünanlage/-verbindung in südlicher Verlängerung der Werbergstraße. Die Trinkwasserversorgung ist gemäß Stellungnahme der BWB für die vorgesehene Planung über die bestehenden Leitungen grundsätzlich gesichert.

Nördlich des Plangebiets befindet sich zudem unterhalb der Straßen Germaniastraße/Alt-Tempelhof eine Hauptwasserleitung DN 600.

2.6.2 Entwässerung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einzugsbereiches der innerstädtischen Mischwasserkanalisation der BWB. Im westlichen Teil des Tempelhofer Damms befinden sich zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 1000. Im Rahmen der Kanalisierungsstrategie sind Erneuerungs- und Instandsetzungsarbeiten an diesen Entwässerungsleitungen geplant und sollen voraussichtlich ab dem Jahr 2026 ausgeführt werden. Ferner befinden sich in der Götzstraße und dem Tempelhofer Damm Entwässerungs- und Regenwasserkanäle unterschiedlicher Dimension. In der öffentlichen Grünanlage/-verbindung in südlicher Verlängerung der Werbergstraße liegt ein Regenwasserkanal. Die Entwässerung (Schmutzwasserkanäle) ist gemäß Stellungnahme der BWB für die vorgesehene Planung über die bestehenden Leitungen grundsätzlich gesichert.

Nördlich des BVV-Saals in der Zufahrt zur gebührenpflichtigen Stellplatzanlage befindet sich eine bezirkliche Regenwasserleitung, die an die Regenwasserleitung im öffentlichen Straßenland angeschlossen ist.

Aufgrund des großen Anteils an unversiegelten Flächen im Gebiet (großflächige öffentliche Grünanlagen sowie Abstandsgrün der öffentlichen Gebäude) wird bisher ein nennenswerter Anteil des anfallenden Regenwassers im Plangebiet dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

2.6.3 Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Berliner Gasversorgungsnetz angeschlossen. Im Wesentlichen befindet sich der Leitungsbestand im öffentlichen Straßenland. Zudem befinden sich kürzere Leitungsabschnitte mit < 0,1 bar für die Hausanschlüsse auf den Baugrundstücken im Plangebiet zur Versorgung der bestehenden Nutzungen (Rathaus, Stadtbad, Pflege- und Seniorenheim und evangelischer Kirchenkreis). Diese sind über die jeweils nächstgelegene Straße angeschlossen. Südlich des Plangebiets befindet sich im Franckepark, nahe der Albrechtstraße eine eingebaute Ortsdruckregelanlage. Von dort führt eine Gasmitteldruckleitung unterhalb der Albrechtstraße in westliche Richtung.

2.6.4 Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Stromversorgungsnetz (Nieder- und Mittelspannung) angeschlossen. Der Großteil des Leitungsbestands befindet sich im öffentlichen Straßenland bzw. in der öffentlichen Grünanlage in der südlichen Verlängerung der Werbergstraße. Auf den Baugrundstücken befinden sich mehrere Übergabestationen inkl. Hausanschlussleitungen (Polizei Ü67938, Stadtbad Ü68037 und Rathaus Ü68137). Auf dem Flurstück 626 (Götzstraße 20 A) integriert in das Bestandsgebäude des Pflege- und Seniorenheims befindet sich eine Netzstation (N68065) mit einer Leitung, die im Wesentlichen über das Flurstück 623 führt.

2.6.5 Fernwärme

Das Plangebiet liegt nicht im Netzgebiet für die Fernwärmeversorgung. Auch im weiteren Umfeld zwischen den Bahntrassen im Osten (Neukölln-Mittenwalder Eisenbahn) und im Westen (Dresdner Bahn), der Bundesautobahn 100 im Norden und dem Teltowkanal im Süden befindet sich kein Netzgebiet für die Versorgung mit Fernwärme.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen, die in der Denkmalliste des Landes Berlin enthalten sind. Östlich des Rathausgebäudes befinden sich Teile des Gartendenkmals Franckepark (Obj.-Dok.-Nr.: 09046260) im Plangebiet.

Südwestlich direkt an das Plangebiet und das Rathaus angrenzend, befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Postamt (Obj.-Dok.-Nr.: 09075172). Dazu gehören die Gebäude Tempelhofer Damm 171 & 173 und Theodor-Francke-Straße 10 - 11. Außerdem grenzt direkt an den Geltungsbereich und das Rathaus die denkmalgeschützte Wohnhausgruppe "Am Franckepark" (Obj.-Dok.-Nr.: 09075173, Gesamtanlage) an. Dazu gehören die Gebäude Albrechtstraße 37 - 39 und Theodor-Francke-Straße 4 - 8.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich die denkmalgeschützte Wohnanlage "Märkische Scholle" (Obj.-Dok.-Nr.: 09075172, Gesamtanlage). Dazu gehören die Gebäude Albrechtstraße 15 - 26, Felixstraße 59 - 74 und Templerzeile 1-11, 11A, 12, 14 und 16.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Wohnanlage Werbergstraße (Obj.-Dok.-Nr.: 09055128, Gesamtanlage). Dazu gehören die Gebäude Germaniastraße 7-9, Werbergstraße 1-9 und Götzstraße 23/27. Auch das Hauptgebäude des Luise-Henriette-Gymnasiums steht unter Denkmalschutz (Obj.-Dok.-Nr.: 09055096). Nordwestlich des Plangebiets am Beginn der Götzstraße befindet sich der unterirdisch liegende denkmalgeschützte U-Bahnhof Alt-Tempelhof (Obj.-Dok.-Nr.: 09097865). Weiter nördlich steht auch das Eckgebäude (Tempelhofer Damm/Germaniastraße) Wohn- und Geschäftshaus "Zum Kurfürst" unter Denkmalschutz (Obj.-Dok.-Nr. 09075179).

Westlich des Plangebiets befinden sich das Gartendenkmal Alter Park welches auch den Parkteil "Lehnepark" umfasst (Obj.-Dok.-Nr.: 09046274), der Alte Dorfkirchhof mit Einfriedung (Obj.-Dok.-Nr.: 09046272) sowie das Baudenkmal Dorfkirche Tempelhof (Obj.-Dok.-Nr.: 09055113).

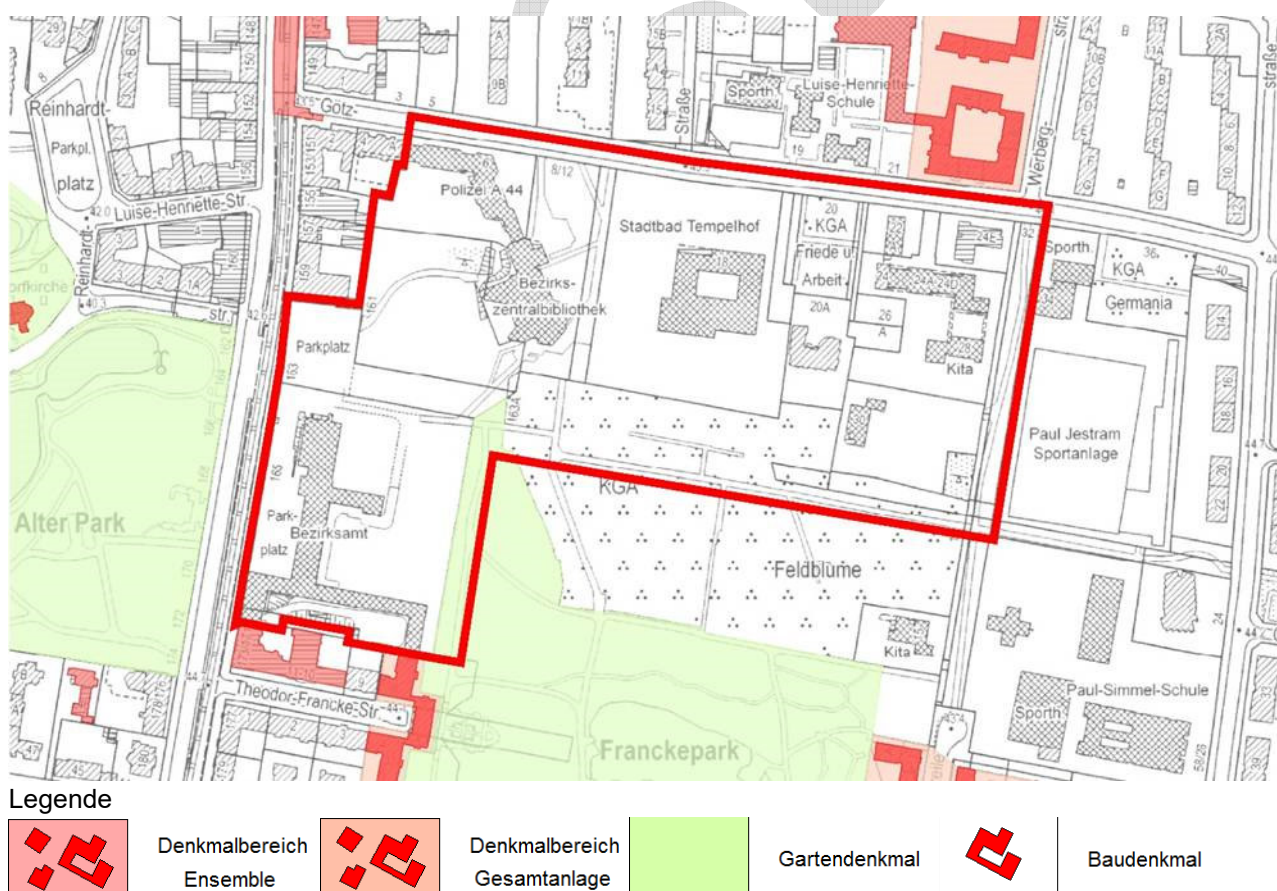


Abbildung 1: Denkmalkarte Berlin (Ausschnitt)

Kartengrundlage: Geoportal Berlin, Stand 24.03.2023, Datenlizenz Deutschland – Version 2.0, dl-de/by-2-0

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld des historischen Ortskerns Tempelhof und nahe der ehemaligen Komturei Tempelhof an der alten Dorfkirche. Des Weiteren lassen sich im Bereich des Franckeparks eine Kette historischer (nicht mehr vorhandener) Teiche nachweisen. Die Regelungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes sind daher bei Bodeneingriffen zu beachten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294).

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Gemäß Grundsatz § 5 Abs. 3 LEPro 2007 soll die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung angestrebt werden.

Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sollen die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Das Plangebiet liegt nach der Hauptkarte des LEP HR 2019 in der festgelegten Metropole Berlin (Ziel 3.4) sowie im "Gestaltungsraum Siedlung" (Ziel 5.6 (1)), in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.

Gemäß Grundsatz 5.1 (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 von Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und allgemeinem Wohngebiet ist hier grundsätzlich zulässig. Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung vom 17.8.2021 ist die Planungsabsicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst zu beurteilen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5), ist der südwestliche Teilbereich des Plangebiets im Bereich des bestehenden Rathausgebäudes am Tempelhofer Damm als gemischte Baufläche M2 mit dem ergänzenden Lagesymbol für einen Verwaltungsstandort dargestellt. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs im Bereich des Grunackparks bis zur Götzstraße wird ebenfalls als gemischte Baufläche M2 ausgewiesen. Zwischen diesen Flächen befindet sich eine Grünfläche (Freiraumverbindung zwischen den Parkanlagen westlich und östlich des Tempelhofer Damms).

Der westlich des Plangebiets verlaufende Tempelhofer Damm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Bauflächen beiderseits des Tempelhofer Damms sind entsprechend der zentralen Bedeutung als Bereich mit Einzelhandelskonzentration ausgewiesen.

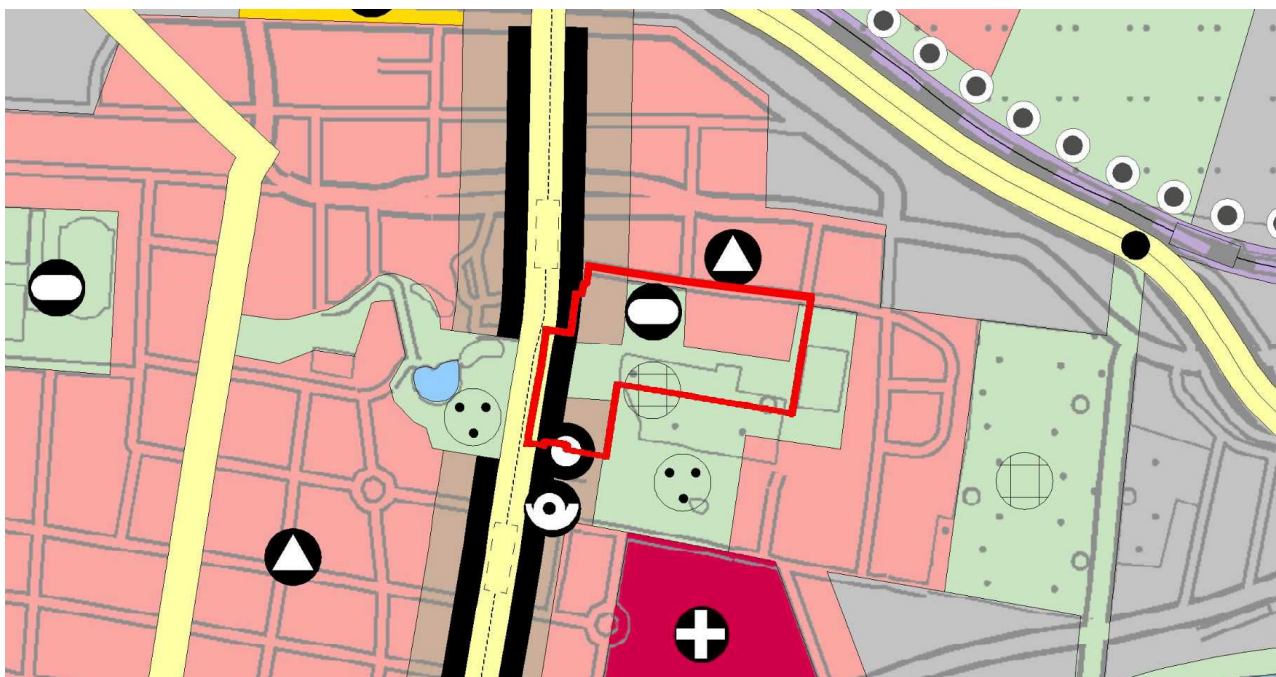


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt, Stand Neubekanntmachung 2015)

Kartengrundlage: Geoportal Berlin, Stand 013.07.2023, Datenlizenz Deutschland – Version 2.0, dl-de/by-2-0,

Der zentrale Bereich des Plangebiets wird als Grünfläche dargestellt. Ergänzend sind Teilflächen (Bereich der Kleingartenanlagen "Feldblume") mit dem Lagesymbol Kleingarten vermerkt. Die Grünfläche grenzt im Westen an den Tempelhofer Damm und im Osten an die Bebauung entlang der Felixstraße östlich der Paul-Jestram-Sportanlage. Nach Norden zur Götzstraße ist ebenfalls ein Teil des Plangebiets als Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport ausgewiesen. Die Grünfläche geht südlich über das Plangebiet hinaus und ist dort (Franckepark) mit Lagesymbol Parkanlage versehen.

Der nordöstliche, an der Götzstraße gelegene Teilbereich des Plangebiets, ist als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung "Vorranggebiet für Luftreinhaltung".

Die Entwickelbarkeit der beabsichtigten Festsetzungen aus dem FNP ist in Kapitel III.2 dargestellt.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen anhand der Programmpläne Naturlandschaft/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Neben den Programmplänen enthält es auch Aussagen zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK). Landschaftsprogramm (LaPro) und Flächennutzungsplan (FNP) sind aufeinander bezogen, ergänzen sich und stellen ein wichtiges Fundament der Stadtentwicklung in Berlin dar. Die für das Plangebiet dargestellten Ziele und deren Berücksichtigung sind ausführlich in Kapitel II.1.2.2 dargestellt.

Landschaftspläne wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht aufgestellt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

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

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

Im am 3.09.2024 vom Senat von Berlin beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2040) wird dargestellt, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist. Er dient als Planungsgrundlage für die notwendige Neubau- und Bestandsentwicklung und zeigt wo wesentliche und geeignete Potenziale für eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet liegen. Ziel ist es, langfristig den Wohnungsmarkt in Berlin zu entspannen. Dafür soll eine Fluktuationsrate von drei Prozent erreicht werden. Dabei legt der StEP Wohnen den Fokus auf eine nachhaltige Innenentwicklung und das gemeinwohlorientierte Bauen. Kernaussage des StEP ist, dass bis zum Jahr 2040 222.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden.

Hier ist die Neue Mitte Tempelhof Teil der neuen Stadtquartiere und gehört damit zu den bedeutendsten Wohnungsbauvorhaben Berlins. Bezüglich der Wohnungsanzahl fällt das Stadtquartier in die Kategorie mit 500 bis 999 Wohneinheiten. In der Kategorie „Fertigstellungshorizont“ wird es als langfristiges Potenzial dargestellt. Ziel des StEPs ist u.a. die Schaffung lebendiger Stadtquartiere mit sozialer und funktionaler Mischung. Hierzu sollen gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen unter Berücksichtigung einer ausreichenden öffentlichen Infrastruktur z.B. Grünflächen und einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung entwickelt werden. Es sollen enge Beziehungen zum umgebenen Stadtraum sichergestellt und für diese ein Mehrwert geschaffen werden. Die neuen Stadtquartiere sollen im Sinne der Innenentwicklung flächensparend und in angemessener Dichte realisiert werden und den Zielen des Klimaschutzes gerecht werden.

Die Neue Mitte Tempelhof wird in der gesamtstädtischen Einordnung des Stadtentwicklungsplans Wohnen unter der Kategorie „Die Stadt zukunftsorientiert transformieren“ und „Lebenswerte Wohnquartiere bauen“ dargestellt. Die Neue Mitte Tempelhof ist zudem innerhalb des Vertiefungsplans "Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau" (Plan 5) als "Potenzial für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau" enthalten.

Der Vertiefungsplan "Neue Stadtquartiere" (Plan 3) nennt eine Zielstellung für den Beginn der Realisierung zwischen 2027-2031.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Der StEP Wirtschaft wurde am 4.9.2024 vom Senat von Berlin beschlossen. Er stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den nächsten Jahren nötige Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar. In ihm werden Aussagen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung Berlins getroffen und eine Flächensicherung mit kurz- bis langfristigen Potenzialflächen für unterschiedlichste Formen von Produktion hinsichtlich der stadtentwicklungsplanerischen Anforderungen in der Stadt aufgezeigt. Zudem wird dargestellt, dass die seit jeher zu Berlin gehörende Mischung von Wohnen und Gewerbe (Berliner Mischung) dazu beiträgt, die Bevölkerung wohnortnah mit Hilfe von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben, zu versorgen. Diese Mischung gilt es zu bewahren und - wo neue Stadtquartiere entstehen -, zu fördern und entwickeln.

Innerhalb des räumlichen Leitbildes des StEP Wirtschaft 2040 befindet sich das Plangebiet aufgrund der Nähe zur B 96 (Tempelhofer Damm) in der "Vorteilslage Flughafen BER (v. a. Gewerbenutzung)", aber nicht in den Bereichen für die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Senat von Berlin hat am 12.3.2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 2030) beschlossen. Dieser dient als Planungs- und Steuerungselement für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung auf gesamtstädtischer Ebene und stellt die Hierarchie unterschiedlicher Zentrumstypen in Berlin dar. Er zielt darauf ab, die verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten und die Anforderungen aller Bevölkerungsgruppen an Funktion und Nutzung in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Im StEP Zentren 2030 ist das Plangebiet (bestehendes Rathausgebäude und die nördlich angrenzenden Flächen) im Rahmen der Zentrenhierarchie als Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm dargestellt. Der Bereich des Plangebiets stellt damit, von der Innenstadt aus gesehen, den Auftakt des Stadtteilzentrums dar, welches sich entlang des Tempelhofer Damms bis zum Tempelhofer Hafen erstreckt. Für dieses besteht sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf den Einzelhandel ein mittlerer Handlungsbedarf und damit insgesamt der Bedarf an einer Aufwertung zur Stärkung und Förderung der Attraktivität des Stadtteilzentrums.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe, beschlossen vom Senat von Berlin am 2.3.2021) definiert Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen für das Verkehrsgeschehen.

Hervorzuheben sind die im Themenschwerpunkt "Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt" genannten Handlungserfordernisse:

- integrierte Stadtentwicklungsplanung sowie Erhalt und Weiterentwicklung der Polyzentralität ("Stadt der kurzen Wege"),
- Priorisierung von Neubaugebieten entlang bestehender ÖPNV-Achsen,
- koordinierte Siedlungsflächenentwicklung zwischen Land, Bezirken und Umlandgemeinden,
- Infrastrukturaus- beziehungsweise -neubau vorrangig für den Umweltverbund im Zuge der verkehrlichen Erschließung von neuen Stadtquartieren, neuen Gewerbeentwicklungen und deren Anbindung an bezirkliche Zentren sowie Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten,
- Sicherung der Innenererschließung von neuen Stadtquartieren inklusive frühzeitige Einbeziehung von Logistik- sowie Ver- und Entsorgungsbelangen in die Planung (Logistikflächen, Halte- und Wendemöglichkeiten, innovative Logistikkonzepte),
- stadtverträgliche Bautätigkeiten, insbesondere Koordination von Baustellenverkehren,
- Quartiersmobilitätsmanagement mit Aspekten der geteilten Mobilität, E-Mobilität und verbesserter intermodaler Verknüpfung zum Beispiel von ÖPNV und Fahrrad,
- Mobilitätsmanagement für Beschäftigte.

In den Karten des übergeordneten Straßennetzes von Berlin wird der Tempelhofer Damm sowohl im Bestand (Bezugsjahr 2023) als auch in der Planung (Bezugsjahr 2030) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) eingestuft. Die ca. 300 m nördlich des Plangebiets verlaufende Germaniastraße und die ca. 750 m südlich des Plangebiets verlaufende Ordensmeisterstraße sind im Bestand und in der Planung als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft.

Im Norden des Plangebiets (Entfernung von ca. 650 m) befindet sich die Autobahn A100, die als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) in Bestand und Planung ausgewiesen ist. Für die Götzstraße werden keine Aussagen getroffen, da sie nicht Teil des übergeordneten Straßennetzes ist.

3.4.5 Stadtentwicklungsplan Klima

Der am 20.12.2022 vom Senat von Berlin beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima) zeigt für Bestand und Neubau Strategien der Verbesserung und des Erhalts bestehender

Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel und Maßnahmen für den Klimaschutz als einen Teil zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität Berlins bis 2045 auf. Es werden fünf Handlungsansätze (Stadt der kurzen Wege, Bestand und Neubau blau-grün anpassen, Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren, Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen, Vorsorge gegen Starkregen und Hochwasser) vertiefend und die zwei Leitthemen "hitzeangepasste Stadt" und "wassersensible Stadtentwicklung" qualifiziert dargestellt, mit dem Ziel, die Lebensqualität beim städtischen Wachstum durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Insbesondere für den Neubau, aber auch für den Bestand werden Maßnahmen der Klimaanpassung benannt. Dazu gehören beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung, Erhöhung der Rückstrahlung, Maßnahmen zur Kühlung durch Verdunstung und Regenwassermanagement.

Die das Plangebiet betreffenden Aussagen sind im Kapitel II.1.2.5 des Umweltberichts dargestellt.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin 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 aus dem Jahr 2017 nach der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- Nachtlärmindex (L_N), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Die ermittelten Werte sind zwar nur bedingt mit den Beurteilungspegeln vergleichbar, die auf Grundlage anderer Berechnungsverfahren, z. B. nach der DIN 18005-1 oder der 16. BImSchV berechnet werden, bieten jedoch einen guten Anhaltspunkt für eine erste Einschätzung der Belastungssituation im Plangebiet.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Da die U-Bahnanlagen unterirdisch verlaufen, sich weder Straßenbahnen noch in Betrieb befindliche Flughäfen oder Industrie- und Gewerbeanlagen im Umfeld des Plangebietes befinden, ist das Plangebiet von diesen Lärmarten nicht betroffen.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand von folgenden Schwellenwerten:

- 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 Lärmwirkungsfor-

schung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Während der Großteil des Plangebiets von geringen Lärmbelastungen betroffen ist, sind die an die Straßenverkehrsflächen grenzenden Bereiche des Plangebiets teilweise von hohen Lärmbelastungen betroffen (s. Kap.: II.2.2.1.3).

3.5.2 Luftreinhalteplan

Der Senat von Berlin hat am 23.7.2019 den Luftreinhalteplan für Berlin 2018-2025, 2. Fortschreibung beschlossen. Um Maßnahmen zu entwickeln, wurden der 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. Fortsetzung der Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen,
2. Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung innerhalb des S-Bahn-Rings,
3. Ausweitung von Strecken 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. zum Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und des ÖPNV, Förderung des Fuß- und Radverkehrs, Parkraumbewirtschaftung Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt und sonstige mobile und stationäre Maschinen und Geräte vor. Auch werden Maßnahmen zur sauberen Wärmeversorgung von Gebäuden durch Beschränkung der Emissionen (insbesondere Stickoxide und Feinstaub) durch Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Wärme, die Reduzierung des Wärmebedarfs der Gebäude sowie – im Zusammenhang mit der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung – Maßnahmen zur Gewährleistung eines Luftaustauschs zwischen Freiflächen und stärker belasteten Flächen, wie Straßenzügen, die Förderung einer Stadt der kurzen Wege durch Funktionsmischung und eine leistungsfähige Anbindung neuer Siedlungsgebiete mittels ÖPNV und Radverkehrsinfrastruktur genannt.

Die Karte Luftreinhalteplan 2018-2025 - Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 (Geoportal Berlin) gibt für den westlich des Plangebiets verlaufenden Tempelhofer Damm eine prognostizierte NO₂-Konzentration von ≤ 36 NO₂ (in $\mu\text{g}/\text{m}^3$) an (weitere Ausführungen s. Kap.: II.2.2.1.4).

3.5.3 Nahverkehrsplan

Der Nahverkehrsplan 2019-2023 wurde am 26. Februar 2019 durch den Senat von Berlin beschlossen. In ihm wird für die U-Bahnlinie U6 die Einführung eines 3,3-Minuten-Takts in den Hauptverkehrszeiten (HVZ) vorgesehen. Darüber hinaus sollen auch eine zeitliche Ausdehnung der HVZ und eine Verdichtung des Taktes auch für den Abend- und Wochenendverkehr erfolgen. Weitere das Plangebiet betreffende Aussagen sind im Nahverkehrsplan nicht enthalten.

3.5.4 Kleingartenentwicklungsplan

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

Laut dem Kleingartenentwicklungsplan ist die Fläche der Kleingartenanlage "Feldblume" der Entwicklungskategorie "dauerhaft zu erhalten" zugeordnet. Die Fläche der Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" ist der Entwicklungskategorie "Sonstige Kleingärten" zugeordnet. Diese Entwicklungskategorie umfasst private Flächen, für die in Bebauungsplänen oder im Baunutzungsplan eine andere Nutzung festgesetzt ist oder für die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine bauliche Nutzung infrage kommt.

3.5.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die 2014 eingeführten "Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin" im Rahmen des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" (zuletzt geändert am 1.11.2018) ist Grundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin. Es kommt oberhalb einer Schwelle von 5.000 m² neu geschaffener Geschossfläche Wohnen zur Anwendung. Mit dem Berliner Modell soll sichergestellt werden, dass ein Vorhabenträger sich in angemessener Weise und Höhe an den Kosten für jene Maßnahmen u.a. für soziale und technische Infrastruktur,

die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind, beteiligt. Zum Erhalt und zur Stärkung einer sozial stabilen und gemischten Bewohnerstruktur im Land Berlin, die auch die Schaffung von Wohnungen zur Deckung des dringenden Bedarfs der Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen sicherstellt, ist zudem für einen Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen die Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin grundsätzlich vertraglich zu vereinbaren. Grundlegend hierfür sind vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zwischen Eigentümern der jeweiligen Grundstücke / Vorhabenträgern und dem Land Berlin.

Unabhängig vom Berliner Modell gilt zusätzlich für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die 2024 ergänzte Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" mit dem Land Berlin. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben sich verpflichtet, bei Neubauvorhaben einen Anteil von grundsätzlich mindestens 50 % der Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß den jeweils gültigen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin zu errichten und WBS-Berechtigten anzubieten. Die anderen 50 % im freifinanzierten Neubau sind durchschnittlich unter 15 Euro/m² netto kalt mit einer angemessenen Preisdifferenzierung anzusetzen.

Zudem sollen bei großen Projekten auf landeseigenen Grundstücken gemäß den Richtlinien der Regierungspolitik 2023-2026 Genossenschaften verstärkt mit Baugrundstücken im Wege des Erbbaurechts über Konzeptverfahren versorgt werden.

3.5.6 Hochhausleitbild

Das Hochhausleitbild für Berlin wurde am 25.2.2020 durch den Senat von Berlin beschlossen. Es ist anzuwenden, wenn eine deutliche Überschreitung des Umgebungsmaßstabs, verbunden mit einer erheblich das Ortsbild und die Stadtstruktur beeinflussenden Wahrnehmbarkeit gegeben ist. Dies ist anzunehmen, wenn die gebietsprägenden Bestandshöhen – für das Plangebiet im Wesentlichen die „Berliner Traufe“ (21-22 m) – um mehr als 50 % (ca. 35 m) überschritten werden.

Das Leitbild formuliert Prüfkriterien zur Standortwahl sowie insbesondere umsetzungsorientierte einheitliche Planungsgrundsätze zur Qualitätssicherung eines Hochhausvorhabens zur Erzeugung eines Mehrwertes für die Allgemeinheit. So werden für Hochhäuser (nach Hochhausleitbild) grundsätzliche Zielvorstellungen sowie konkrete Prüfkriterien für die Standortwahl aufgezeigt. Demnach sollen Hochhäuser einen Beitrag zur integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung im Zuge der Umsetzung urbaner und gemischter Quartiere leisten und die gewachsene städtebauliche Struktur mit seinen Zentren fördern. Zusätzlich sollen sie einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten und zudem den effizienten Umgang mit Flächen (Innentwicklung) stärken. In Bezug auf die konkrete Eignung des Standortes ist dies anhand der Themen Denkmalschutz, Erhaltungsgebiete, naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Flächennutzungsplan, Zentrenbezug und Verkehrsanbindung zu prüfen.

Weiterhin werden Anforderungen an den Planungsprozess gestellt. Wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses soll die umfängliche und frühzeitige Partizipation der Öffentlichkeit sein. Für Hochhausvorhaben soll außerdem ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden.

Das Hochhausleitbild enthält zudem spezifische Planungsgrundsätze zu den Bereichen Nachhaltigkeit und Multifunktionalität sowie zur Nutzbarkeit der Erdgeschosszone und des Dachgeschosses für die Öffentlichkeit.

3.5.7 Radverkehrsplan Berlin

Mit dem durch den Senat von Berlin am 16.11.2021 beschlossenen Radverkehrsplan Berlin (RVP) wird der Stadtentwicklungsplan „Mobilität und Verkehr“ (StEP MoVe, 12/2021) für das Themenfeld Radverkehr konkretisiert. Der RVP wurde nach § 40 Absatz 3 MobG BE (Berliner Mobilitätsgesetz) als Rechtsverordnung erlassen und ist am 4.12.2021 in Kraft getreten. Er soll das übergeordnete

Ziel der Berliner Stadt- und Verkehrsentwicklung unterstützen, die Verkehrswende in der wachsenden Stadt voranzutreiben und zur Verbesserung der Infrastruktur, Steigerung des Radverkehrsanteils sowie zu mehr Sicherheit führen.

Im RVP wird zwischen Vorrang- und Ergänzungsnetz unterschieden. Das Radvorrangnetz soll für den Radverkehr besonders wichtige Verbindungen (bestehend aus den Verbindungsstufen II und zum Teil III), insbesondere solche von gesamtstädtischer Bedeutung, umfassen. Das Ergänzungsnetz besteht aus den Verbindungsstufen IV und zum Teil III.

Im Hinblick auf das Plangebiet ist in der Karte "Netzplan Radverkehrsnetz Berlin" der Tempelhofer Damm als Teil des Radvorrangnetzes dargestellt. Die Werbergstraße und die Templerzeile sind als Teil des Ergänzungsnetzes dargestellt. Der Abschnitt im Plangebiet zwischen Werbergstraße und Templerzeile ist als "Ergänzungsnetz, Verlauf durch Berliner Stadtgrün" dargestellt.

Zu bezirklichen Netzen regelt der Radverkehrsplan, dass bezirkliche Netze weiterhin ausgewiesen werden können (siehe dazu Kap.: I.3.6.7).

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept dient der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren 3 (Vorgänger des StEP Zentren 2030). Im Konzept mit Stand vom 29.4.2015 (Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung: 21.2.2017) werden Aussagen zur Profilierung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche getroffen sowie Ziele und Leitlinien zur zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. Der zentrale Versorgungsbereich verläuft beidseitig des Tempelhofer Damms zwischen der Stadtautobahn A 100 und dem Teltowkanal. 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 hierarchischen Versorgungsstruktur mit zukunftsfähiger "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").

Als bezirkliche Leitlinien sind 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 Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (bestehendes Rathaus und nördlich angrenzende Flächen am Tempelhofer Damm) liegt im Zentrenbereich "Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm". Im dazugehörigen Fazit des Steckbriefs wird dargestellt, dass die Sicherung und Stärkung des Zentrums in seiner Funktion weiterzuverfolgen ist. Durch die Aufwertung und Stärkung

des südlichen Teils insbesondere durch die Entwicklung am Tempelhofer Hafen (Einkaufszentrum) ist die bestehende funktionale Schwäche im nördlichen Abschnitt deutlicher geworden.

3.6.2 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 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 des ehemaligen Bezirks Tempelhof beschlossen. In der Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 1 (BA-Beschluss vom 22.3.1999) sind für den Geltungsbereich des Plangebiets Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und untergeordnet eine Wohnbaufläche dargestellt. Als Zweckbestimmung für die Flächen des Gemeinbedarfs sind Polizei, Kultur, Stadtbad (Sporthalle), Schule, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Jugend, Senioren), Kirche und religiösen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätten und öffentliche Verwaltung angegeben. Als Zweckbestimmung für Grünflächen sind Dauerkleingärten ("Feldblume") und zwei Spielplätze angegeben.

Ferner ist im südlichen Bereich des Geltungsbereichs (zentral durch die Kleingartenanlage "Feldblume") ein wichtiger Fuß- und Radweg dargestellt.

Derzeit wird die Bereichsentwicklungsplanung für die Bezirksregion Tempelhof neu aufgestellt.

3.6.3 Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Das Soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) wurde am 3.7.2018 von der BVV beschlossen und bildet die konzeptionelle Grundlage für künftige Investitionsentscheidungen in soziale Infrastrukturstandorte. Das SIKo gilt als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung (BEP).

Es enthält Aussagen zur demografischen Entwicklung sowie zur Wohnungsbauentwicklung und deren räumlichen Schwerpunkten und besteht aus Bestandsanalyse und Bedarfsprognose für öffentliche Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur mit dem Ziel eine angemessene Versorgung für diese Infrastrukturen sicherzustellen. So sind Kitas, Schulen, Sportanlagen und weitere öffentliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. Jugendfreizeiteinrichtungen, Grün- und Freiflächen, Spielplätze, Bibliotheken, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Obdachlosenunterkünfte in die Konzeption aufgenommen.

Im SIKo ist das im Plangebiet befindliche Grundstück Tempelhofer Damm 163 der Flächenkategorie II (d.h. Grundstücke in öffentlichem Besitz, auf denen das Planungsrecht für eine Nutzung noch zu schaffen ist) zugeordnet. Für das Grundstück wird im Konzept ein "Integriertes Bildungszentrum mit Bibliothek, Volkshochschule (VHS), Musikschule und weiteren Nutzungen" aufgeführt.

3.6.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) "Neue Mitte Tempelhof"

Ab Juni 2016 wurden vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durchgeführt, in denen auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme die Entwicklungsziele und konkrete Maßnahmen für das nähere Umfeld des Rathauses Tempelhof formuliert wurden. Im Ergebnis der angestrebten städtebaulichen Neuordnung (der sog. "Rochade") werden öffentliche Einrichtungen (Polizeidienststelle, Stadtbad Tempelhof und Bezirksbibliothek) mit Berücksichtigung der Bedarfe der wachsenden Stadt an unmittelbar benachbarte Standorte verlagert, wodurch zusätzlich eine sehr gut erschlossene landeseigene Fläche für Wohnungsbau entstehen kann.

Im Juli 2018 beschloss das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen als Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Dieses ist damit

Handlungsgrundlage für die Entwicklung der "Neuen Mitte Tempelhof". Am 25.9.2018 hat der Senat von Berlin das Gebiet als Nachhaltiges Erneuerungsgebiet (Stadtumbaugebiet) festgelegt. Aus Fördermitteln wurde zwischenzeitlich beispielsweise der Spielplatz im Franckepark saniert und erweitert. Weitere Maßnahmen sind z.B. die denkmalgerechte Aufwertung der Grünanlagen östlich und westlich des Tempelhofer Damms sowie flankierende Maßnahmen für den Wohnungsneubau z.B. eine Jugendfreizeiteinrichtung.

3.6.5 Sportentwicklungsplan

Der Sportentwicklungsplan wurde am 10.3.2022 vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg beschlossen. Er bildet die konzeptionelle Grundlage für künftige Entwicklungen und Investitionsentscheidungen in gedeckte und ungedeckte Sportanlagen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg und zielt darauf ab, eine qualitative und quantitative Verbesserung der Flächenangebote für Sport- und Bewegungsaktivitäten im Bezirk zu gewährleisten. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept ist mit den relevanten Akteuren, wie dem Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg, den Vereinen und den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt worden.

Hier wird dargestellt, dass im Rahmen einer integrierten Stadt- und Sportentwicklungsplanung unter Berücksichtigung der verschiedenen Anforderungen der Bevölkerungsgruppen an Funktion und Nutzung die informellen Sport- und Bewegungsräume – d. h. nicht ausschließlich für den Sport gebaute Anlagen (Parkanlagen, Straßen, öffentliche Plätze etc.) – an Bedeutung gewinnen.

Konkrete Aussagen zu Flächen im Plangebiet werden nicht getroffen. Allerdings werden für die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzende Sportanlage an der Götzstraße standortbezogene Handlungsempfehlungen im Rahmen des Handlungsfeld G (Modellprojekte – Maßnahmenkatalog und Kostenprognose) aufgeführt. In diesem Kontext wird ergänzend angeregt ein Sport- und Bewegungsnetz zu entwickeln, welches u.a. auch die Funktionen Stadtbad Tempelhof, Paul-Simmel-Grundschule, Kindertagesstätten und Jugendeinrichtungen, die sich teilweise im Plangebiet in der Neuen Mitte Tempelhof befinden, berücksichtigt.

3.6.6 Erhaltungsverordnung "Tempelhof"

Östlich des Plangebiets grenzt die am 8.4.2018 für den Bereich "Tempelhof" in Kraft getretene soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an. Dort soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die weitere Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind 1. die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und 2. die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnraumangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

3.6.7 Fahrrad-Nebenrouten für Tempelhof-Schöneberg

Vom FahrRat (Beratungsgremium zur Förderung des Radverkehrs) Tempelhof-Schöneberg ist 2014 ein Bericht mit einem Netz von Fahrrad-Nebenrouten veröffentlicht worden, dessen Umsetzung von der BVV Tempelhof-Schöneberg beschlossen wurde. Bei den Fahrrad-Nebenrouten handelt es sich um bezirksübergreifende Routen, von denen wesentliche Abschnitte durch Tempelhof-Schöneberg führen und als Rückgrat für ein bezirkliches Routennetz dienen. Sie sollen die Hauptradrouten ergänzen und Radfahren auch für längere Wege attraktiv machen, Fahrzeiten verkürzen und Kfz-Verkehr vermeiden. Nebenrouten sollen durchgängig befahrbar sein und einen fahrradfreundlichen Belag aufweisen. Bei Führung durch Grünanlagen und über Straßenland ähnlichen Charakters (Straßenbereiche ohne Kfz-Fahrbahn) kommt es neben der Befahrbarkeit auf eine ausreichende Breite der Wege (bei gemeinsamer Nutzung mit Fußgängern: Breite möglichst 3-4 m oder mehr in Abhängigkeit von der Fußgängernutzung; auch bei wenig Fußgängerverkehr mindestens 2,50 m; ausnahmsweise weniger als 2,50 m nur bei ganz kurzen Engstellen) und eine Befestigung

(möglichst Asphalt, ggf. aber auch Betonsteine, Plattenbeläge oder in Ausnahmefällen wassergebundene Decken möglich) an.

Für das Plangebiet sieht das "übergeordnete Routennetz für Tempelhof-Schöneberg" nördlich und östlich des Rathauses Tempelhof einen Abschnitt der Fahrrad-Nebenroute Nr. 2 (Großer Stern bis Rathaus Tempelhof / Albrechtstraße) vor, die nördlich des Franckeparks sowie südlich entlang der Kleingartenkolonie "Feldblume" verläuft und bis auf die Albrechtstraße führt.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im Nordwesten (Götzstraße 4) grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-80-1 vom 12.6.1978 an das Plangebiet. Für das Grundstück westlich des jetzigen Polizeistandorts wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung werden 6 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Bauflucht wird mittels Baugrenze 4,0 m südlich der Straßenbegrenzungslinie der Götzstraße bestimmt.

Im Norden (gegenüberliegende Straßenseite der Götzstraße) grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-57 vom 2.5.1967 an das Plangebiet. Für die Grundstücke nördlich der Götzstraße werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind für die Wohnbauten bis zu vier bzw. sechs Geschosse mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Darüber hinaus wird eine öffentliche Verkehrsfläche (Straße 20a) mit einer Breite festgesetzt, die eine MIV-Verbindung zwischen Götzstraße und Germaniastraße ermöglicht. Diese ist bisher nicht in voller Breite umgesetzt und wird bisher als Fußweg genutzt.

Im Nordosten (westlich der Werbergstraße in der Götzstraße) grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-9 vom 31.5.1955 an das Plangebiet. Als Art und Maß der baulichen Nutzung werden Flächen für viergeschossige Wohnbauten in Zeilenbauweise (Bestandssicherung) und private Grünflächen sowie die Felixstraße festgesetzt.

Im Südosten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-79, festgesetzt am 11.12.1967, an das Plangebiet. Dort wird als Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarfsnutzung Schule und östlich über die Felixstraße hinweg Anlagen für kirchliche Zwecke ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung sind jeweils eine GFZ von 0,9 und eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Zusätzlich ist entlang der Felixstraße ein Allgemeines Wohngebiet insbesondere zur Sicherung des Bestands mit einer zulässigen Vollgeschosszahl von vier Vollgeschossen sowie nicht überbaubaren Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen festgesetzt. Ergänzend ist ein öffentlicher Grünzug in Verlängerung der bestehenden Durchwegung der Kleingartenanlage "Feldblume" nach Osten planungsrechtlich gesichert. Die in einer früheren Planung vorgesehene Straßenflucht (Straße 6) von Westen (Tempelhofer Damm) nach Osten (Felixstraße und Götzstraße) querend wurde aufgehoben.

Im Westen (Tempelhofer Damm) grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-49-2 vom 31.5.1955 an das Plangebiet an. Neben der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Tempelhofer Damms wird als Art der baulichen Nutzung vereinzelt auf westlich angrenzenden Baugrundstücken sowie östlich im Bereich der Kreuzung Germaniastraße "Gemischtes Gebiet" festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan 7-37Bd wurden u.a. die Bebauungspläne XIII-80-1 und XIII-49-2, der Bebauungsplan XIII-57, der Bebauungsplan XIII-9 und der Bebauungsplan XIII-79 auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3

des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) übergeleitet. Demnach gelten innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne die Vorschriften des §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) für allgemeine Wohn- bzw. Mischgebiete.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Am 14.6.2016 erfolgte durch den Senat von Berlin der Beschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg nach § 141 BauGB für das Gebiet "Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld". Die vorbereitenden Untersuchungen für ein rd. 55 ha großes Gebiet sind bis Mitte 2018 durchgeführt worden. Anlass war insbesondere der bereits grundsätzlich erkennbare umfassende Erneuerungsbedarf der bestehenden öffentlichen Infrastruktur im Gebiet. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde im Juli 2018 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg als Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Es wurden städtebauliche Missstände in folgenden Bereichen identifiziert:

- Unzureichende Nutzung der zentralen Lage des Ortes,
- Bauzustand der öffentlichen Einrichtungen,
- Versorgungs- und Flächendefizite mit Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur,
- Funktionsschwäche des Stadtteilzentrums und
- Mängel im öffentlichen Raum und in der Freiraumgestaltung.

In den vorbereitenden Untersuchungen wurden in einer begleitenden Machbarkeitsstudie (Machbarkeitsstudie Neue Mitte Tempelhof: "Entwicklungsoptionen zum Umgang mit den öffentlichen Gebäuden im Bereich rund um das Rathaus Tempelhof", Mai 2018) verschiedene Entwicklungsoptionen für die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen geprüft. Ziel war es dabei, eine der Lage im Stadtgebiet entsprechende Neuordnung der Nutzungen anzustoßen und Flächen für den Wohnungsneubau zu schaffen. Ein wesentlicher Bestandteil der Überlegungen zur Umsetzung dieses Ziels bildet das sog. Konzept der "Rochade". Im Konzept ist die Verlagerung von öffentlichen Einrichtungen (Polizeidienststelle, Stadtbad Tempelhof und Bezirkszentralbibliothek) an unmittelbar benachbarte Standorte in zeitgemäßen, dem Nutzungsprofil entsprechenden, Neubauten vorgesehen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit der Entwicklung einer gut erschlossenen landeseigenen Fläche für den Wohnungsbau. Die Öffentlichkeit wurde 2017 im Rahmen von drei Informationsveranstaltungen über den Prozess und die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen informiert.

Im September 2018 folgte der Beschluss des Senats von Berlin, das erweiterte Untersuchungsgebiet mit nunmehr rd. 62 ha Fläche als Stadtumbaugebiet festzulegen – seit 2020 läuft dieses unter der Programmsäule „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“. Damit können u.a. mit Mitteln der Städtebauförderung Grün- und Freiflächen und Stadtplätze aufgewertet, die innere und äußere Erschließung des Gebiets verbessert und Grundstücke für die Neubebauung vorbereitet werden.

Im November 2018 folgte für den etwa 10 ha großen Kernbereich des Gebiets der Beschluss über die Feststellung des Gebiets von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung durch den Senat von Berlin. Die Zuständigkeit für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wechselte damit zur Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Auf Grundlage der vorhergehenden Beschlüsse lagen folgende Rahmensetzungen für ein kooperatives Werkstattverfahren vor:

- Rathaus Tempelhof wird saniert und erweitert. Der als BVV-Saal errichtete Anbau des Rathausgebäudes wird im Zuge der Neuordnung rückgebaut.
- Die öffentlichen Einrichtungen Polizei, Stadtbad und Bezirkszentralbibliothek in der Götzstraße werden schrittweise an Ersatzstandorte verlagert.

- Auf der heute als Parkplatz genutzten Freifläche neben dem Rathaus Tempelhof soll ein "Kultur- und Bildungshaus" entstehen. Durch die Konzentration von Bibliothek, Musikschule, Volkshochschule und Kunst, Kultur, Museen in einen Neubau entsteht ein öffentliches Kulturgebäude neuen Typs.
- Rathaus und "Kultur- und Bildungshaus" tragen am Tempelhofer Damm mit den erweiterten bzw. neuen Angeboten an bürgernahen Dienstleistungen und Kultur- und Bildungseinrichtungen zu einer hohen Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, sowie zur Frequentierung und Belebung des Zentrums bei.
- Das Stadtbad Tempelhof entspricht nicht mehr aktuellen Nutzungsanforderungen und weist einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Es soll an anderer Stelle entlang der Götzstraße neu errichtet werden. Dieses soll neben der Funktion als Schul- und Vereinsschwimmbad auch mehr Kurs- und Gesundheitsangebote bieten.
- Die Polizeidienststelle des Abschnitts 44 soll auf das durch die Kleingartenanlage "Germania" genutzte Grundstück Götzstraße 36 verlegt werden. Ein Neubau bietet ausreichend Platz für den Personalzuwachs und entspricht den Nutzungsanforderungen an eine moderne Polizeiwache (Bebauungsplanverfahren 7-82b).
- In dem Bereich, auf dem sich heute Stadtbad, Bibliothek und Polizei befinden, werden landeseigene Flächen für ein neues Wohnquartier mit rund 50.000 m² Geschossfläche Wohnen frei. Das entspricht etwa 500 Wohneinheiten. Mit einem neuen Wohnquartier an der Götzstraße wird der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in zentraler Lage entsprochen. Das bestehende Wohnraumangebot kann um eine Mischung unterschiedlicher Wohnungstypologien ergänzt werden.
- Die sozialen Infrastrukturen im Gebiet werden verbessert und erweitert - auch über den Bedarf, der aus dem künftig zulässigen Wohnquartier resultiert, hinaus. Dazu gehören die Schaffung von Planungsrecht für den Bau einer Jugendfreizeiteinrichtung zur Verbesserung der Jugendarbeit in Quartier und Bezirk und es bestehen weitere Ausbaumöglichkeiten des Angebots an Kita-Plätzen. Im Zuge der Neuordnung soll das Pfadfinderheim im Plangebiet erhalten bleiben und das bestehende Gebäude durch einen Neubau ersetzt werden.
- Die historischen Parkanlagen werden erhalten und denkmalgerecht saniert. Die Grün- und Freiräume werden aufgewertet, an die Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer angepasst und die Vernetzung der Räume in Ost-West-Richtung zu einem "grünen Band" verbessert.
- Die Kleingartenanlage "Feldblume" bleibt im Gebiet erhalten und wird in das Gesamtkonzept integriert.
- Die entlang der Götzstraße gelegene Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" (7 Parzellen), wird zugunsten der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers beansprucht.
- Die Entwicklungsperspektiven der weiteren Einrichtungen wie bspw. Pflege- und Seniorenheim oder Diakonie werden in das Gesamtkonzept eingebunden.
- Die Neue Mitte Tempelhof wird als "Klimafreundliches Stadtquartier" umgesetzt, d.h. mit hohen Anforderungen an die Umsetzung von Klimaschutzzielen bzw. von Maßnahmen der Klimaanpassung.

Zwischen Oktober 2019 und September 2020 waren im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens vier Planungsteams aufgefordert, sich parallel mit dem ca. 10 ha großen Kernbereich auseinanderzusetzen und ihre Entwürfe mit der Öffentlichkeit sowie beteiligten Akteuren im Laufe des Verfahrens zu diskutieren. Die Planungsteams bestanden aus Planerinnen und Planern aus dem Bereich Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur. Zur Bewertung der verschiedenen Entwürfe wurde ein Beratungsgremium herangezogen, welches unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit und der lokalen Akteure, im Verfahren Überarbeitungshinweise gab. Innerhalb eines Jahres wurden so vier städtebauliche Konzepte im Dialog mit der Öffentlichkeit und

den lokalen Akteuren erarbeitet. Am Schluss des Verfahrens wurde unter den vier Entwürfen eine Vorzugsvariante durch das Beratungsgremium ausgewählt, welche das städtebaulich-freiraumplanerische Grundkonzept für den Bebauungsplan 7-82a bildet.

Hierbei handelt es sich um den Entwurf des Büros Teleinternetcafé Architektur und Urbanismus (Berlin) mit Treibhaus Landschaftsarchitektur (Berlin). Das Konzept sieht ein Wohngebiet an der Götzstraße vor, welches durch seine vielfach abgewinkelte Bebauung entlang einer neuen öffentlichen Parkanlage die stadträumliche Bebauungsstruktur vom Alten Park westlich des Tempelhofer Damms mit einer klaren Raumkante zwischen grünen Freiräumen und kompakten Baustrukturen fortführt. Aufgrund der kompakten Blockstruktur der Wohnbebauung mit integriertem Stadtbad kann im Ergebnis ein geringer Versiegelungsgrad durch die Neubebauung und damit eine öffentlich nutzbare Parkanlage neu geschaffen und deren Fläche erweitert werden.

Der Standort des Rathauses wird als Zentrum der Neuen Mitte Tempelhof herausgearbeitet und durch die Erweiterung des Rathauses und ein kulturelles Leuchtturmprojekt (Kultur- und Bildungshaus) verdichtet. Der Neuordnung am Tempelhofer Damm liegen dabei folgende Grundprinzipien zugrunde: klare Raumkanten, Adressbildung zu Tempelhofer Damm und Stadtplatz, räumlicher Zusammenhang der Funktionen, Durchlässigkeit und Vernetzung der öffentlichen Räume. Das Kultur- und Bildungshaus nimmt dabei eine prägende Funktion ein (Konzeptidee nach dem ursprünglichen Konzept – kooperatives Werkstattverfahren – mit tlw. ca. 56 m Höhe). Anstelle des bestehenden Rathausanbaus, dem ehemaligen BVV-Saal, werden an der dem Franckepark zugewandten Seite kompakte Erweiterungsmöglichkeiten am Bestandsgebäude des Rathauses vorgesehen, welches nach dem ursprünglichen Konzept zudem mit einem weiteren rd. 36 m hohen solitären Gebäude ergänzt worden ist. Darüber hinaus sollen die Sichtbeziehungen zum bestehenden mit ca. 41 m Höhe prägenden und identitätsstiftenden Rathauturm erhalten bleiben. Die öffentlichen Gebäude bilden dabei einen neuen Platz am Tempelhofer Damm. Dieser wird von den klaren Gebäudekanten sowohl städtebaulich, als auch durch weitere Öffnungen in Richtung Nordosten und Südosten sowie zum Tempelhofer Damm geprägt. Er funktioniert damit als Überleitung, Verbindung und Eingang zu den anschließenden großzügigen Grünflächen beidseits des Tempelhofer Damms.

Die kompakte Baustruktur des Wohnungsneubaus ist ebenso durch großzügige Unterbrechungen geprägt. Dies führt zu einer hohen Durchlässigkeit und vernetzt die neue öffentliche Parkanlage mit den umliegenden bestehenden Wohnquartieren. An der Schnittstelle mit der bestehenden fußläufigen Wegeverbindung wird an der Götzstraße ein Quartiersplatz angeordnet. Dieser soll u.a. mit den Bausteinen Stadtbad und anderen publikumswirksamen Nutzungen wie Kita und an den Ecken zum Park mit gastronomischen Einrichtungen insgesamt ein vielfältiges Angebot aufweisen und damit einen attraktiven und nachbarschaftsfördernden Raum für Begegnungen bieten.

Die Großzügigkeit zwischen südlicher Bebauungskante der Wohnblöcke und der Kleingartenanlage "Feldblume" ermöglicht einen neuen Parkbereich für alle Bewohner und Bewohnerinnen Tempelhofs und fördert einen großen Gebrauchswert sowie eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Parkanlage ist dabei über vielfältige Wegeverbindung eng mit der umgebenden Bebauung außerhalb des Plangebiets vernetzt und schafft neben der bestehenden Ost-West-Verbindung über den Erschließungsweg der Kleingartenanlage eine weitere Ost-West-Verbindung, die einen Rundweg um die Kleingartenanlage "Feldblume" und auch eine sichere und ausreichend breite Wegeverbindung für Radfahrende ermöglichen soll.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB). Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt.

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind die beabsichtigten Festsetzungen und die durch die Festsetzungen verursachten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Berliner Ortsteil Tempelhof, zwischen der Götzstraße im Norden, dem Tempelhofer Damm im Westen, einem Sportplatz im Osten und der Kleingartenanlage (KGA) Feldblume im Süden. Der Geltungsbereich umfasst unter anderem das Rathaus Tempelhof, den Grunackpark sowie einen Teil des Franckeparks, die KGA "Friede und Arbeit" sowie einen Teil der KGA "Feldblume". Entlang der Götzstraße konzentrieren sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen. Dazu zählen neben den Standorten des Polizeiabschnitts 44 (Götzstraße 6), der Bezirkszentralbibliothek (Götzstraße 8-12), des Stadtbads Tempelhof (Götzstraße 14-18) auch ein Pflege- und Seniorenheim (Götzstraße 20 A), eine Fläche für Pfadfinder mit dazugehörigem Gebäude, eine Kita sowie kirchliche Einrichtungen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,9 ha. Die stadträumliche Einbindung ist ausführlich im Kapitel I.2 dargestellt.

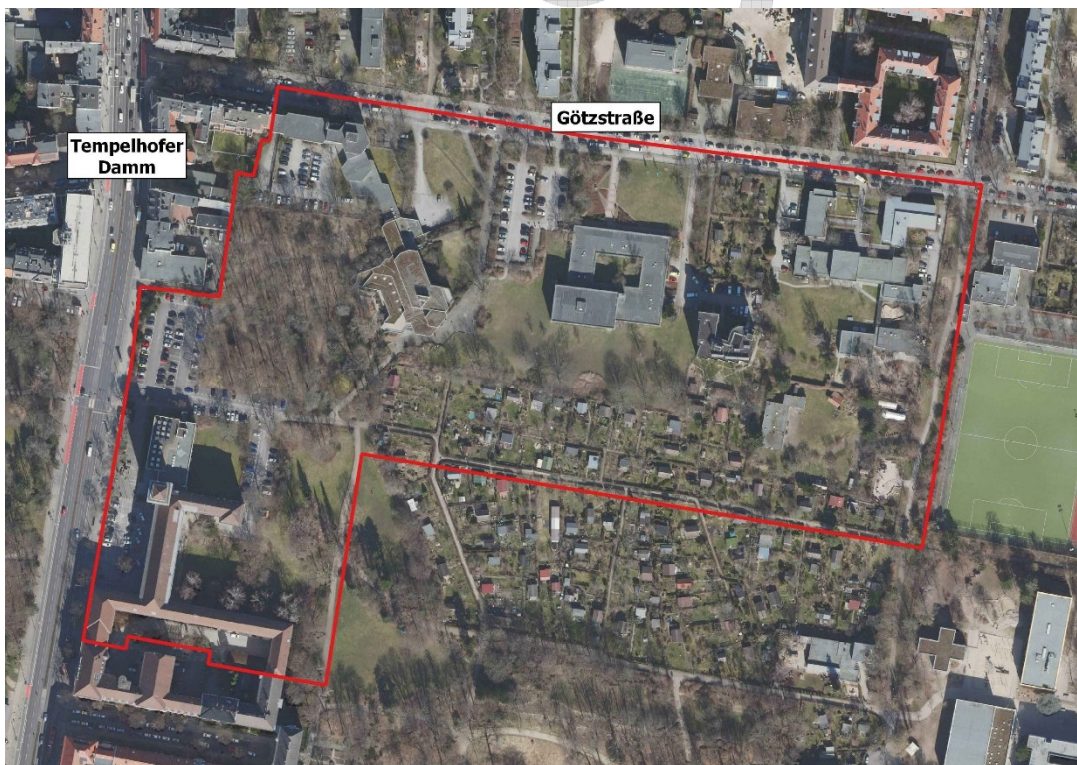


Abbildung 3: Geltungsbereich (rot) des Bebauungsplanes 7-82a

Kartengrundlage: Geoportal Berlin/DOP 2019 (Digitale Orthofotos Brandenburg-Berlin), Stand 11.04.2020, Datenlizenz Deutschland – Version 2.0, dl-de/by-2-0

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-82a ist eine Weiterentwicklung und Neuordnung des zentral liegenden Gebietes, um es seiner Bedeutung und speziell den Nutzungsanforderungen sowie wohnungsbaulichen Erfordernissen im Quartier und allgemein in der wachsenden Stadt anzupassen. So sollen Flächen für Wohnungsneubau geschaffen, die Standorte der überwiegend nicht mehr zeitgemäßen öffentlichen Einrichtungen (Rathausanbau, Bezirkszentralbibliothek, Stadtbad und Polizei) neu geordnet und für weitere Nutzungen Erweiterungs-/Neubaubaumöglichkeiten vorbereitet werden. Grundlage für die Planung sind die Rahmensetzungen durch das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sowie des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeptes für das Plangebiet, das darauf aufbauend im Rahmen eines kooperativen Werkstattverfahrens im Dialog mit Öffentlichkeit und lokalen Akteuren 2019/2020 erarbeitet wurde (siehe Kapitel I.4).

Festgesetzt werden im Norden des Plangebietes, entlang der Götzstraße, ein Allgemeines Wohngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kirchliche und soziale Einrichtungen", "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen", "Jugendarbeit" und "Kinder- und Jugendfreizeit" sowie Verkehrs- und Grünflächen (Stadt-, Quartiersplatz, öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen sowie Kleingartenanlage). Durchwegungsmöglichkeiten von Norden nach Süden sind an mehreren Stellen vorgesehen.

Entlang des Tempelhofer Damms sollen Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung" (Kultur- und Bildungshaus) sowie "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" (Rathaus und Erweiterung des Rathauses) gesichert werden. Ergänzt werden die Flächen durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als Stadt- bzw. Quartiersplatz entwickelt werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl über Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhen, als auch über die Vorgabe der maximal überbaubaren Grundfläche - auch für Nebenanlagen - und der zulässigen Geschossfläche bestimmt. Über textliche Festsetzungen werden Regelungen bzgl. des Immissions- und Klimaschutzes (Überschreitung der Gebäudeoberkanten für die Nutzung erneuerbarer Energien, Begrenzung zulässiger Brennstoffe), Begrünung des Plangebietes (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser (Verwendung wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Wegen und Zufahrten, vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen, Gebäudebegrünung sowie Rückhaltung über Retentionsdächer) getroffen. Ausführliche Darstellungen zu den Festsetzungen erfolgen in den Kapiteln III.3.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

1.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3a des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu

sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Demnach sind insbesondere folgende Schutzgüter zu berücksichtigen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung von Brachflächen, die Vermeidung von Gebäudeleerstand, die Bebauung von geeigneten Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 2 Abs. 4, 2a) ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Berücksichtigung: Durch die Neustrukturierung und Nachverdichtung von großteils bereits bebauten Flächen wird den Vorschriften der §§ 1 und 1a BauGB entsprochen. Durch Festsetzung einer kompakten und dichten Bebauung zur Umsetzung der übergeordneten städtebaulichen Ziele u.a. Schaffung von neuem Wohnraum sowie ergänzenden Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend den öffentlichen Belangen der wachsenden Stadt kann ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Hiermit wird auch das Orts- und Landschaftsbild erhalten bzw. weiterentwickelt. Zudem sollen geeignete Festsetzungen (Begrünungsmaßnahmen und Umgang mit Regenwasser) eine klimaangepasste Stadtentwicklung sicherstellen. Ebenso werden durch Festsetzungen zum Schallschutz Auswirkungen von Lärm vermieden bzw. minimiert. Um den rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist eine Eingriffsbilanzierung (Vergleich Bestand, Planung und bestehendes Planungsrecht) nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen durchgeführt worden.

1.2.2 Naturschutz

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323) geändert worden ist

Gemäß § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, eine besondere Bedeutung zu (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen, Grünzüge, Bäume und Gehölzstrukturen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen (§ 1 Abs. 6 BNatSchG).

Berliner Naturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. 2013, S. 140), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1166) geändert worden ist

Mit dem Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt. Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß NatSchG Bln im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Es ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Berücksichtigung: Durch die Festsetzung einer kompakten und dichten Bebauung im Zuge der Neustrukturierung und Nachverdichtung von großteils bereits überplanten bzw. bebauten Flächen für den Gemeinbedarf und Wohnungsneubau kann dem weitestgehenden Erhalt und der Erweiterung der vorhandenen und teilweise dicht baumbestandenen Grün- und Freiflächen und der damit verbundenen Schaffung eines größeren zusammenhängenden öffentlichen begrünzten Freiraums gemäß den gesetzlichen Vorgaben entsprochen werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen und den Umgang mit Regenwasser vor Ort, welches dem Naturhaushalt zu Gute kommt und der Klimaanpassung dient, getroffen. Hinsichtlich des Klimaschutzes werden ebenfalls Regelungen getroffen (wie kompakte Bebauung, Überschreitung der Gebäudeoberkanten für die Nutzung erneuerbarer Energien, Begrenzung zulässiger Brennstoffe).

Für das Plangebiet gelten gegenwärtig die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-80, festgesetzt am 30.9.1964. Der Umfang des Eingriffs und das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im ausführlichen Verfahren geprüft und bewertet worden.

Geschützte Biotope

Gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln sind Biotope mit besonderer Bedeutung gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten.

Berücksichtigung: Für die Bestimmung ggf. vorhandener geschützter Biotope und die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet erfolgte 2021 eine Biotoptypenkartierung. Es wurden keine nach § 30 BNatSchG i.V.m § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope erfasst.

Artenschutz

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323) geändert worden ist

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern dies der Fall sein sollte, werden Maßnahmen vorgesehen, um eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten. Sofern das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Berücksichtigung: Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, erfolgten im Jahr 2021 faunistische Erfassungen (Trias Planungsgruppe 2023). Auf Basis dieser Erfassungen fand eine Betrachtung nach den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG und der Notwendigkeit der Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, statt. Mit dem Bebauungsplan werden bereits Festsetzungen getroffen, mit denen die Voraussetzungen für den Erhalt von geschützten Arten gewährleistet und begünstigt werden bzw. die Veränderungen der vorhandenen Lebens- und Nahrungsräume reduziert und minimiert werden. Weitere Ausführungen sind in Kap. II.2.5.2 zu finden.

Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) vom 11. Januar 1982, die zuletzt durch Verordnung vom 03. Januar 2023 (GVBl. S. 11) geändert worden ist

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt (§ 1 BaumSchVO). Als geschützt zählen Laubbäume, Waldkiefer, Walnuss und Türkische Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume dieser Arten, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

Bäume in öffentlichen Grünanlagen fallen unter das Grünanlagengesetz Berlin (GrünanlG) und somit nicht unter die BaumSchVO.

Berücksichtigung: Zur Abschätzung und Bewertung des Eingriffs in den nach BaumSchVO geschützten Baumbestand ist 2021 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes im Plangebiet (Baumkartierung mit ergänzender Baumliste) erfolgt. Den größten Teil der Bäume machen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*) sowie verschiedene Zierbäume aus. Der überwiegende Teil der aufgenommenen Bäume wurde aufgrund oberflächlich sichtbarer Stamm- oder Kronenschäden den Schadstufen 2 und 3 (stark geschädigt und sehr stark geschädigt; Bewertung nach Anhang 2 BaumSchVO) zugeordnet. Weitere Schädigungen aufgrund der Straßennähe und der Bodenverdichtung des Haupt- und Feinwurzelbereichs sind ebenfalls nicht auszuschließen. Aufgrund der Bedeutung von Bäumen für den Naturhaushalt, aber auch für eine klimaangepasste Stadtentwicklung (Schattenwurf und Abkühlung aufgrund hoher Verdunstungsleistung) sind Festsetzungen zu Baumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet, auf den Flächen für den Gemeinbedarf, den Plätzen und der öffentlichen Parkanlage getroffen worden. Teil der Festsetzung ist ein Anreiz für den Erhalt von bestehenden älteren Bäumen, die eine höhere Wertigkeit als Jungbäume besitzen (Anrechenbarkeit dieser auf die Anzahl der nachzuweisenden Baumpflanzungen). Falls eine Fällung geschützter Bäume erforderlich ist, ist dies gemäß der BaumSchVO bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen und ein entsprechender Ausgleich zu leisten. Dieser ist auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen, d.h. dieser Ausgleich ist nicht zusätzlich zu den festgesetzten Neupflanzungen erforderlich.

Charta für das Berliner Stadtgrün

In der Charta Stadtgrün werden die Ziele, Aufgaben und Maßnahmen formuliert, die notwendig sind, um das Stadtgrün auch in einem wachsenden Berlin zu schützen, zu stärken und weiter zu entwickeln. Sie wurde zusammen mit dem Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030 durch den Senat von Berlin angenommen und im Rat der Bürgermeister verabschiedet.

Hiernach sollen bestehende Grünflächen erhalten, untereinander vernetzt und ergänzt werden. Dazu gehören auch Maßnahmen im Bestand, wie eine nachträgliche Etablierung von Dach- und Fassadenbegrünung oder die Einrichtung kleiner Pocket Parks in bisher versiegelten Innen- und Hinterhöfen. Des Weiteren ist eine intensive(re) Pflege notwendig, da die Grünflächen einem steigenden Nutzungsdruck ausgesetzt sind, zum anderen dem Klimawandel und den damit verbundenen Veränderungen standhalten müssen. Das Handlungsprogramm zeigt hierzu konkrete Maßnahmenvorschläge auf.

Berücksichtigung: Die Teile der Kleingartenanlage "Feldblume" im Plangebiet werden mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Ein Erhalt der Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" ist hingegen nicht möglich. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Gemeinbedarf (gesundheitliche und soziale Einrichtungen) festgesetzt. Die Größe des Grunackparks wird aufgrund der künftigen Wohnungsneubau-, Verkehrsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Kultur- und Bildungshaus) im Nordwesten um fast die Hälfte verkleinert. Durch eine städtebauliche Neuordnung mit kompakter Wohnbebauung kann aber demgegenüber insgesamt eine Fläche von rd. 7.500 m² an öffentlichen Parkanlagen neu geschaffen werden. Dies trägt zu einer deutlichen Aufwertung des Angebots bei und kann entlastend (bessere Verteilung auf der Fläche) in Bezug auf den steigenden Nutzungsdruck wirken. Hiermit soll auch eine zusätzliche Ost-West-Wegeverbindung geschaffen werden. Zudem werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zu Baumpflanzungen getroffen, die zur Klimaanpassung (z.B. Schattenspende und Abkühlung/Verdunstung) beitragen.

1.2.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I S. 340) geändert worden ist

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 7. Dezember 2023 (GVBl. S. 406)

DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2023 Beiblatt 1 zu Teil 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"

Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) vom 9. Dezember 2015

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen (Trennungsgrundsatz). Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan relevanten Aspekte und deren Berücksichtigung aufgeführt.

1.2.3.1 Luftverunreinigungen

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe

festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann. Die festgelegten Grenzwerte liegen für NO₂ und PM₁₀ bei 40 µg /m³ pro Jahr und für PM_{2,5} bei 25 µg /m³ pro Jahr.

Luftreinhalteplan Berlin 2018-2025

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt.

Der im Juli 2019 in Kraft getretene Luftreinhalteplan 2018 – 2025 dient vor allem dazu, die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) im Stadtgebiet weiter zu senken. Maßnahmen zur Verminderung der NO₂-Belastung konzentrieren sich dabei ganz auf den Verkehrssektor, da hier eine erhöhte Notwendigkeit durch die EU-Rechtsprechung besteht.

Zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung werden Maßnahmenbündel aus verschiedenen Bereichen ergriffen, wobei Maßnahmen im Verkehr weiterhin von hoher Bedeutung sind. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen (z.B. Förderung des Fuß- und Radverkehrs, flächendeckender Parkraumbewirtschaftung innerhalb des S-Bahn-Ringes oder Dieseldurchfahrverbote) sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf einen effektiven Luftaustausch oder eine günstige Wegeführung abzielen (z.B. Erhalt von Frischluftschneisen, Schaffung einer "Stadt der kurzen Wege").

Der Tempelhofer Damm ist zwischen Ordensmeisterstraße (südlich des Plangebiets) und Alt-Tempelhof (nordwestlich des Geltungsbereiches) als Pilotstrecke eines Tempo-30-Versuchs ausgewählt worden. Seit September 2018 gilt auf dieser Strecke ein Tempolimit von 30 km/h. Prognostiziert wird hier ein Rückgang der Schadstoffemissionen um 20 – 30 % (GEOPORTAL BERLIN, Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025).

Berücksichtigung: Teil der Umweltprüfung und Planung ist eine Betrachtung der bestehenden Luftbelastungen. Abseits der im Bestand schon vorhandenen Luftbelastung durch den Verkehr (insbesondere vom Tempelhofer Damm) gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass das Plangebiet weitergehenden schädlichen, vom innerstädtischen Umfeld ausgehenden, Luftbelastungen ausgesetzt ist. So ist im Bereich der Kreuzung Tempelhofer Damm/Götzstraße (Bereich mit den wenigstens Verteilungsmöglichkeiten aufgrund der dichten straßenbegleitenden Bebauung) 2020 ein NO₂-Jahresmittelwert von 31 µg/m³ ermittelt worden. Dieser liegt ca. 20% unterhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwertes für NO₂ von 40 µg/m³. Künftig werden diese gemäß den Prognosen des Landes Berlin für 2025 noch weiter sinken. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte besteht kein Erfordernis für eine Fachuntersuchung. Gleichwohl wird aufgrund der Lage im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung eine Festsetzung zur Vermeidung von Feinstaub durch die Beschränkung von zulässigen Brennstoffen für Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Wärme bei Gebäuden getroffen. Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan umfängliche Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen), die einen Beitrag zur Bindung und Filterung von Luftschadstoffen leisten und auch Durchgänge über die ein Luftaustausch zwischen Straßenzügen und Freiräumen (Grünflächen) gewährleistet wird, festgesetzt.

1.2.3.2 Lärmimmissionen

Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Lärmimmissionen im Bebauungsplan ist die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Sie enthält Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. In allgemeinen Wohngebieten nach BauNVO liegen die Orientierungswerte bei 55 dB(A) für den Tag und in der Nacht bei 45 dB(A) für

Verkehrslärm bzw. 40 dB(A) für Gewerbelärm. In Kerngebieten (hier Gemeinbedarfsflächen am Tempelhofer Damm) liegen die Orientierungswerte bei 63 dB(A) für den Tag und in der Nacht bei 53 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 50 dB(A) für Gewerbelärm, in Mischgebieten (hier kirchliche Einrichtungen) liegen sie bei 60 dB(A) für den Tag und in der Nacht bei 50 dB(A) für Verkehrslärm bzw. 45 dB(A) für Gewerbelärm.

Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans (2019 - 2023)

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen sollen die Umweltbelastungen durch den Verkehr vermindert werden. Es werden kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen für besonders belastete Bereiche aber auch für den Bau neuer Stadtquartiere dargestellt.

Im Lärmaktionsplan werden Maßnahmen festgelegt, die den Handlungsbedarf für lärmbelastete Bereiche bestimmen. Lärmmindernde Maßnahmen umfassen u.a. die Sanierung von Fahrbahnoberflächen unter Bevorzugung lärmoptimierenden Asphalts, die Einrichtung von Tempo-30-Anordnungen für den Straßenverkehr, die Anpassung der Gestaltung von Straßenräumen i.V.m. der Umsetzung des Mobilitätsgesetzes, der Ausbau und die Stärkung des öffentlichen Nah-, Fuß- und Radverkehrs, die Ableitung gebietsfremden Verkehrs und die Förderung für die Nachrüstung passiver Schallschutzmaßnahmen (wie Lärmschutzfenster) bei Überschreitung der Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans von tagsüber 70 Dezibel oder nachts 60 Dezibel (Schallschutzfensterprogramm). Hinzu kommen lärmmindernde Umbauten an den Fahrzeugen des ÖPNV, an Güterwagen und beim Flughafenbetrieb. Außerdem soll über vielfältige Handlungsansätze das individuelle Fahrverhalten im Straßenverkehr lärmmindernd beeinflusst werden.

Berücksichtigung: Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit konkreten Maßnahmen der aktuellen Lärminderungsplanung für Berlin. Im näheren Umfeld sind auch vorgesehen. Gleichzeitig sind die Festsetzungen aber im Sinne, der in der Lärminderungsplanung dargestellten Maßnahmen. Denn die Festsetzungen tragen zur hohen Nutzungsmischung und –dichte und zur Belebung und Stärkung der Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum bei, der zudem sehr gut vom öffentlichen Nahverkehr bzw. dem Umweltverbund erschlossen ist. Durch die dadurch gestärkte Stadt der kurzen Wege fördert dies entspricht, die Ansätze zur Vermeidung von Kfz-Verkehr und Förderung lärmarmer Verkehrsmittel. Die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl zulässigen Stellplätze leistet hierzu auch einen Beitrag.

Zur Beurteilung der Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Akustik-Ingenieurbüro Moll GmbH 2023). Hierbei sind u.a. die Lärmbelastungen in Bezug auf den Verkehrslärm (Tempelhofer Damm und Götzstraße), den Sportlärm der an das Plangebiet angrenzenden Sportanlage sowie den Freizeitlärm (Flächen für Kinder- und Jugendfreizeit) betrachtet worden. Im Ergebnis werden im Bebauungsplan für Teilbereiche (Wohngebiet) Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

1.2.4 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen. Am 20.12.2022 hat der Senat von Berlin die Fortschreibung für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und ans Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung überwiesen. Mit 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Private Haushalte und Konsum, soll eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen auf das Niveau von 1990 erfolgen.

In der Bauleitplanung sind klimaschutzrelevante Regelungsmöglichkeiten soweit möglich auszuschöpfen (Maßnahme GeS-5): So werden Nachverdichtungen im Rahmen der Neuaufstellung von

Bauleitplänen geprüft. Eine nachhaltige und verträgliche Erhöhung der städtebaulichen Quartiersdichte ermöglicht einen sparsamen Flächenhaushalt und benötigt weniger technische sowie verkehrliche Infrastruktur. Eine mögliche Nutzung von Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, Speicherung, Vorrangflächen für erneuerbare Energien usw. sind zu berücksichtigen.

Berücksichtigung: Den Anforderungen wird durch die Neustrukturierung großteils bereits bebauter Gebiete (Nachverdichtung) entsprochen. Die vorgesehene kompakte Bebauung verringert die Flächeninanspruchnahme und minimiert den Bedarf an Verkehrsflächen (keine neuen Straßenverkehrsflächen und Reduzierung von oberirdischen Stellplätzen). Ebenso wird die Anzahl der unterirdisch zulässigen Stellplätze begrenzt. Dies fördert eine Minimierung der Verkehrsbewegungen (MIV) und den damit verbundenen Ausstoß von schädlichen Abgasen, insbesondere CO₂ (Klimaschutz). Darüber hinaus werden vorhandene Grünflächen erhalten und neue öffentliche Grünflächen geschaffen. Die nach dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz und Solargesetz Berlin umzusetzenden Solaranlagen auf den Dachflächen werden entsprechend der textlichen Festsetzung privilegiert und sind grundsätzlich zulässig.

1.2.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der StEP Klima stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohnenden beim städtischen Wachstum unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen: Mit ihm wird zur Erreichung dieses Ziels ein Leitbild dargestellt, welches räumliche und stadtplanerische Aspekte in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung in Berlin aufzeigt – Grundlage hierfür ist eine realitätsnahe und rechnerisch-gestützte Klimaprognose mit einem Vergleich graues Szenario (ohne besondere Maßnahmen) und blau-grünes (umfangreiche Maßnahmen im Sinne der hitze- und wassersensiblen Stadtentwicklung) – und sich auf fünf Handlungssätze stützt. Die relevanten Aspekte für das Plangebiet werden im Folgenden aufgeführt:

Handlungssatz 1: Das Plangebiet befindet sich aufgrund des schienengebundenen Nahverkehrs in einer hohen Entwicklungsgunst für die kompakte Stadt der kurzen Wege. Der Tempelhofer Damm soll dabei eine Stadtachse für klimafreundliche Mobilitäts- und Lebensräume in Verbindung mit der Zentrenfunktion (StEP Zentren) darstellen.

Handlungssatz 2: Der bestehende Stadtraum befindet sich in einem Bereich mit hoher Hitzebelastung. Hier sind zur Anpassung blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung in der Nacht zu berücksichtigen. Der Neu- und Weiterbau soll daher klimaoptimiert sein. Der Standort stellt dabei auch ein Potenzialraum mit Synergieeffekten für Stadt und Wasser mit seinem Einzugsgebiet zu Kleingewässern (Francketeich) dar.

Handlungsansatz 3: Die bioklimatischen Entlastungsfunktionen der Grün- und Freiräume sollen bei der Stadtentwicklung Beachtung finden. Im Speziellen sollen auch die Kleingartenanlagen als klimaoptimierter Aufenthaltsraum entwickelt werden. Das Plangebiet dient zudem umgebenden Siedlungsflächen (Wohnen) als bioklimatische Entlastungsfläche.

Handlungsansatz 4: Das Plangebiet befindet sich im Bereich mit besonderen Anforderungen an das Regenwassermanagement zur Entwicklung von Kleingewässern – topografisches Einzugsgebiet.

Handlungssatz 5: Das Plangebiet ist als weiterer Vorsorgeraum mit lokaler Gefährdung (mittel bis gering) durch Überflutung dargestellt.

Maßnahmen und Maßnahmenkombinationen werden abhängig von den jeweiligen Stadtstruktur- und Flächentypen – hier diverse Typen u.a. Urbane Zentren, Bildung, Kultur und sonstiger Gemeinbedarf, Blockrandbebauung, Geschosswohnungsbau, Grün- und Freiflächen – aufgezeigt, um mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes eine Anpassung an die klimatischen Veränderungen vorzunehmen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um folgende Maßnahmen:

- Durchlüftung - z.B. begrünte Straßen, Plätze, Grünflächen u.a. auch als Leitbahnen, Beachtung von Durchlässen z.B. zur Grünvernetzung,
- Verschattung - z.B. durch Baumpflanzungen, Rollläden, Vordächer, Fassadenbegrünung,
- Rückstrahlung erhöhen (Albedo – helle Materialien), insbesondere bei südexponierten Fassaden,
- Begrünung - z.B. Vermeidung von Versiegelungen (Entsiegelung von Höfen, Stellplatzanlagen, Straßenräumen), Fassaden- und Dachbegrünung (begünstigt auch Isolation von Dachgeschossen), Baumpflanzungen,
- Versickerung und Verdunstung – z.B. über Regenwasserrückhaltung, Retentionsdächer mit Dachbegrünung (blau-grüne Dächer),
- Schaffung von Wohlfühlräumen (Klimakomfortplätze) in Parks, auf Straßen und Plätzen.

Zum Klimaschutz tragen darüber hinaus der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen (Energie effizient nutzen), die Integration von Ladestationen und Sharing-Angeboten (smarte Mobilität) und der Umstieg auf Fuß- und Radverkehr, ÖPNV und E-Mobilität bei.

Berücksichtigung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Empfehlungen des StEP Klima 2.0. Durch die Festsetzungen für die Schaffung eines gemischten Stadtquartiers werden bestehende innerstädtische und an den schienenengebundenen Nahverkehr angebundene Bauflächenpotenziale in Berlin aktiviert. Dies und die vorgesehene Nutzungsmischung von Wohnort, Freizeitangeboten und Dienstleistungen sorgt für kurze Wegstrecken und reduziert somit die Notwendigkeit von Fahrten mit dem Auto. Der Umweltverbund (Mobilität zu Fuß, Rad und mit ÖPNV) wird hiermit attraktiver (Klimaschutz durch weniger Energieverbrauch - im Vergleich mit einer aufgelockerten Baustruktur in äußeren Bereichen ist von einem 50 % geringeren Energieverbrauch und damit von einer deutlichen Vermeidung von Treibhausgasemissionen auszugehen). Der Umfang der Versiegelung wird durch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt und ermöglicht mehr Flächen für Grün- und Freiräume. Entsprechend den Empfehlungen zu den verschiedenen Stadtstrukturtypen zur bioklimatischen Entlastung der Siedlungsflächen wirken sich die Maßnahmen, wie Fassaden- und Dachbegrünungen, Retentionsdächer, Baumpflanzungen, der Umgang mit Regenwasser (Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung) sowie der umfängliche Erhalt von Grün- und Freiflächen positiv auf das lokale Klima aus. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen – keine zwingende Zurückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm mit seinen öffentlichen Einrichtungen – Synergien zwischen Stadt (bebauten Flächen) und Kleingewässer (Stabilisierung des Francketeichs) bzw. dieses auch für die öffentliche Parkanlage (Retention und Bewässerung) nutzen zu können. Auch den Anforderungen an die Verschattung und Aufenthaltsflächen (u.a. auch für die Parkanlage und Plätze) wird nachgekommen. So wird insgesamt der Zielsetzung einer hitzeangepassten und wassersensiblen Stadtentwicklung sowie der Stadt der kurzen Wege entsprochen. Die Neuordnung des Plangebiets der 'Neuen Mitte Tempelhof' ist daher nach dem StEP Klima 2.0 auch eine Chance, die wasserwirtschaftlichen und klimatischen Bedingungen zu verbessern und dabei die städtebauliche Verdichtung soweit wie möglich von negativen Wirkungen auf das Klima und seine Umwelt zu entkoppeln.

1.2.6 Bundes-Bodenschutzgesetz

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004, das zuletzt durch Gesetz vom 05. September 2019 (GVBl. S. 554) geändert worden ist

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) regelt den Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Sie formuliert den rechtlichen Rahmen zur Untersuchung und Bewertung von Altlasten sowie die anschließende Sanierung.

Das Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG) konkretisiert das BBodSchG für Berlin. Neben Regelungen der Zuständigkeiten werden Vorschriften zum Umgang mit Bodenbelastungen bezüglich der zu nutzenden Geoinformationssysteme sowie zu Ordnungswidrigkeiten aufgestellt.

Berücksichtigung: Im Südwesten ragt ein Ausläufer der Altlastenverdachtsfläche 10673 (Verfüllung einer geologischen Senke mit teilweise anthropogenen Materialien) im Bereich des Francke- und des Grunackparks in das Plangebiet hinein. Geringfügige Teile – falls überhaupt – dieser Fläche (Erweiterung des Rathauses und Kultur- und Bildungshaus) könnten künftig überbaut werden. Nach den vorliegenden Erkenntnissen stellen die Altlasten die künftigen Nutzungen nicht in Frage. Beim Bodenaushub ist ggf. aber mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen, der auch zu Mehrkosten (Entsorgung) führen kann. Mit Umsetzung der Planung werden vor allem baulich vorgeprägte Flächen umstrukturiert. Dies reduziert die erforderliche Neuversiegelung für die übergeordneten Ziele des Landes Berlin im Zuge der wachsenden Stadt und gewährleistet insgesamt einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

1.2.7 Wasserschutzgesetze

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2019 (GVBl. S. 612) geändert worden ist

Hinweisblatt - Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz von Juli 2021

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) werden auf Bundesebene einheitliche Regelungen u.a. zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Im Berliner Wassergesetz (BWG) werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes für das Berliner Stadtgebiet präzisiert. Ziel ist es, Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und sie so zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Nach § 36a BWG soll Niederschlagswasser – soweit keine anderen Belange dem entgegenstehen – über die belebte Bodenschicht versickert werden. Niederschlagswasser ist daher vom Anschluss- und Benutzungszwang ausgenommen, soweit es im Einklang mit § 36a des Berliner Wassergesetzes versickert werden kann und darf (§ 1 Abs. 7 der Allgemeinen Bedingungen für die Entwässerung in Berlin - ABE). Niederschlagswasser darf zudem nur mit Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe in die öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanäle) eingeleitet werden (§ 4 ABE).

Letztlich obliegt der Umgang mit dem Niederschlagswasser primär den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen bzw. -eigentümern.

Erläuterungen zur zulässigen Einleitung enthält ein Hinweisblatt der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz von Juli 2021. Demnach ist durch planerische Vorsorge sicherzustellen, dass die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück erfolgt. Ist eine Einleitung in die Kanalisation bei Neubaumaßnahmen (oder wesentlichen baulichen Veränderungen) nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im "natürlichen" Zustand (unbebaut) auftreten würde. Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung wird eine maximale Abflussspende (Einleitbegrenzung) von 2 l/s*ha und für ein Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung eine maximale Abflussspende von 10 l/s*ha, mindestens jedoch 1 l/s*ha, festgelegt. Hiermit verbunden entstehen auch Kosten.

Berücksichtigung: Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an eine Trinkwasserschutzzone. Es liegt auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Um zu gewährleisten, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird, werden Festsetzungen zum Umgang mit dem Regenwasser (beispielsweise Retentionsdächer und Begrünungsmaßnahmen) unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrenzung der Versiegelung getroffen. Zur Abschätzung der Umsetzbarkeit einer vollständigen Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Regenwasserkonzept (Sieker & bgmr 2022) erstellt worden. Es zeigt, dass mithilfe der Kaskade (Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung durch Dachbegrünung mit Retentionsdach und weiteren Systemen wie Mulden-Rigolen), das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet verbleiben, verdunsten und versickern kann. Somit kann entsprechend den Vorgaben die Umsetzung eines abflusslosen Quartiers gewährleistet werden und die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation, die maximal zulässige Abflussspende beträgt aufgrund der Lage des Plangebiets im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung (Teltowkanal) 10 l/s*ha, vermieden werden.

1.2.8 Denkmalschutzgesetz

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24. April 1995, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1167) geändert worden ist

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) geregelt und in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Es ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, Denkmale zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken sowie das Wissen über Denkmale zu verbreiten. Gemäß § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt wird.

Berücksichtigung: Das Plangebiet umfasst einen geringflächigen Ausläufer des südlich angrenzenden Franckeparks, einem Gartendenkmal mit der Obj.-Dok.-Nr.: 09046260. Dieser bleibt erhalten und wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage gesichert. Bodendenkmale und archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt. Gleichwohl befindet sich das Plangebiet im Umfeld des historischen Ortskerns Tempelhof und nahe der ehemaligen Komturei Tempelhof. Da Teile des Plangebiet zudem bislang unbebaut geblieben sind, ist mit archäologischen Befunden und Funden der mittelalterlichen Besiedlung sowie mit Spuren der Geschichte des Templerordens zu rechnen. Auch im Bereich des Franckeparks in welchem sich eine Kette historischer Teiche

nachweisen lässt, ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Bodeneingriffe sind daher frühzeitig vor dem Bodeneingriff der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Sollten trotzdem Bodenfunde im Rahmen von Bauarbeiten gemacht werden, besteht gemäß § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 DSchG Bln eine Anzeige- und Abgabepflicht. Dies hat zu erfolgen, um gemäß § 3 i.V.m. § 11 DSchG Bln vom 24. April 1995 im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen.

Darüber hinaus grenzen an das bestehende Rathaus Tempelhof im südwestlichen Teil des Plangebiets denkmalgeschützte Gebäude an. Diese städtebauliche Situation bleibt bestehen. Durch den Abriss des ehemaligen BVV-Saals, die Erweiterung des Rathauses und den Bau des Kultur- und Bildungshauses werden sich in Teilen die bisherigen Sichtbeziehungen aus den bzw. auf die denkmalgeschützten Parkanlagen verändern, bleiben aber grundsätzlich bestehen. Die umgebende städtebauliche Situation wird mit den beabsichtigten Festsetzungen weiterhin die bisherige stadtbildtypische Gestalt aufweisen. Die wesentliche Eigenart und das Erscheinungsbild der geschützten Gartendenkmale bleiben somit gewahrt.

1.2.9 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin stellt eine Konkretisierung der bundes- und landesgesetzlichen Regelungen dar und beinhaltet eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln) sowie Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG). Es dient der Umweltvorsorge auf gesamtstädtischer Ebene und verfolgt das Ziel, ökologische Belange im Städtebau einzubeziehen. Für das Plangebiet sind folgende Ziele und Maßnahmen in den Programmplänen dargestellt:

1.2.9.1 Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz

Das Plangebiet wird im nördlichen und westlichen Bereich sowie im südwestlichen Randbereich als Siedlungsgebiet dargestellt. Im zentralen Bereich ist das Gebiet von Kleingärten geprägt. Der Grunackpark, der Franckepark sowie der östliche Randbereich des Geltungsbereiches sind indes als Grün- und Freifläche dargestellt. Die KGA "Friede und Arbeit" ist, anders als die KGA "Feldblume" im LaPro nicht gesondert als Kleingartenanlage dargestellt.

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

- Emissionsminderung bzw. Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches durch Vermeidung von Barrieren
- Sanierung und Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherstellung der Pflege
- Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Anforderungen an Nutzungen für das Siedlungsgebiet stellen sich wie folgt dar:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung

- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Für die Kleingärten ergeben sich folgende Anforderungen:

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkung der Pflanzenschutz- und Düngemittelanwendung
- Förderung des Nährstoffkreislaufes
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftentstehung)
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Die Grün- und Freiflächen erfordern:

- Erhalt und Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, des naturnahen Wasserhaushaltes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit
- Anpassung an den Klimawandel
- Rückhalt des Wassers in der Landschaft
- Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung, Versickerung von Regenwasser benachbarter versiegelter Flächen
- Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss behindern
- Klimaangepasste Pflanzenverwendung, Bevorzugung hitze- und trockenstresstoleranter Arten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen in Kaltluftentstehungsgebieten

Die Flächen der Kleingartenanlage (Feldblume) und die Grün- und Freiflächen im Plangebiet liegen außerdem im Bereich sonstiger Böden mit besonderer Leistungsfähigkeit. Anforderungen sind hier:

- Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion und der Archivfunktion
- Vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben, ggf. bodenkundliche Baubegleitung
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden
- Minimierung von Grundwasserabsenkungen bei grundwasserbeeinflussten Böden

1.2.9.2 Programmplan Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet wird den Biotopentwicklungsräumen des städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen zugeordnet.

Entwicklungsziele und Maßnahmen für den städtischen Übergangsbereich sind:

- 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 und Obstbäume in Kleingärten)
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Für die Biotopvernetzung sollte eine Entwicklung bzw. Sicherung der sonstigen für die biologische Vielfalt bedeutsamen Flächen und Artenreservoirien erfolgen.

1.2.9.3 Programmplan Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im städtisch geprägten Raum, genauer dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung. Zwischen dem Franckepark, dem südlichen Teil des Grunackparks und dem westlich des Tempelhofer Damms befindlichen Parkkomplex (Alter Park, Lehnepark und Bosepark) soll eine Grün-/Freiraumverbindung hergestellt bzw. erhalten werden. Hier sollen die Verbesserung und Entwicklung eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen erfolgen. Die Barrierewirkung von Straßen soll gemindert werden.

In diesem Zusammenhang gilt es ergänzend, folgende Maßnahmen bei der Planung zu berücksichtigen:

- den Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und markanter Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Quartiersbildung durch die Entwicklung raumbildender Strukturen
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofsringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils auch auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wand-/Fassadenbegrünung)
- Beseitigung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente/Freiflächen begrünter Straßenräume und Stadtplätze

Die KGA "Feldblume" ist hinsichtlich der übergeordneten Strukturelemente als landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche bzw. Vegetationsbestand mit dem Gestalttyp "Kleingarten" gekennzeichnet. Sowohl der Grunack- als auch der Franckepark sind als prägende oder gliedernde Grün- und Freiflächen vermerkt und dem Gestalttyp Parkanlage zugeordnet. Weiterhin sind sie als Grünanlagen mit historischen Gestaltmerkmalen und als Freiflächen im Bereich von Rinnen, Senken und Feuchtgebieten aufgeführt. Der Francketeich als Feuchtgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

1.2.9.4 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Im Plangebiet ist der straßenbegleitende Raum entlang der Götzstraße als bebauter Bereich (Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe III) dargestellt. Die Versorgung mit öffentlichen Freiflächen gilt als nicht versorgt bzw. unterversorgt, die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum gelten als durchschnittlich, die Versorgung mit privatem und halböffentlichem Freiraum gilt als minimal bis

durchschnittlich. Daraus ergeben sich folgende notwendige Maßnahmen für die öffentlichen und halböffentlichen Freiräume:

- 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, einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen, Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen

Das Gebiet der KGA "Feldblume" ist als Freiraum Kleingarten ausgewiesen und ist mit der Anforderung verbunden, öffentlich nutzbare und durchgängige Kleingartenanlagen zu entwickeln und sie in die Freiflächen- und Stadtstruktur einzubinden.

Für die Grünflächen (Grunackpark und Franckepark) im Geltungsbereich werden folgende Ziele angestrebt:

- Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen, Berücksichtigung der barrierefreien Gestaltung
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt
- Ausbau von Kooperation in der Nutzung und Pflege durch Förderung bürgerschaftlichen Engagements
- Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünfläche

1.2.9.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Der Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt Suchräume für die Lenkung übergeordneter Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Land Berlin dar.

Der Geltungsbereich liegt im Ausgleichssuchraum des inneren Parkrings. Als ein Grundelement des Berliner Freiraumsystems ist dieser zu entwickeln bzw. zu ergänzen.

Berücksichtigung: Durch die Festsetzungen können große Teile der öffentlichen Grünflächen und der im Plangebiet befindliche Teil der Kleingartenanlage "Feldblume" (rd. 12.600 m²) erhalten werden. Darüber hinaus werden auch Flächen für öffentliche Parkanlagen in einer Größe von rd. 22.400 m² zur Erholung ausgewiesen. Gleichwohl sind auf Teilflächen des Grunackparks (rd. 4.400 m²) sowie der Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" (7 Parzellen) künftig bauliche Anlagen zulässig. Weiterhin werden umfängliche Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Pflanzbindungen) und Maßnahmen zum Umgang mit dem Regenwasser (Verbleib) im Plangebiet festgesetzt. Dies berücksichtigt insgesamt die Zielsetzungen der Landschaftsprogrammplan sowie des Artenschutzprogramms und führt zu einem Erhalt großflächiger quartierstypischer Freiraumstrukturen sowie des städtebaulichen Charakters und begünstigt den Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz sowie die mikroklimatische Funktion. Die Maßnahmen helfen auch, den im inneren Parkring der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption weiterzuentwickeln.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik

2.1.1 Untersuchungsrahmen

Im Umweltbericht werden die Festsetzungen des Bebauungsplans (s. Kap. III.3) und die damit vorbereiteten voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dazu gehören die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kultur- und sonstige Sachgüter, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser, Klima und Luft, auf die Landschaft (Orts- und Landschaftsbild) sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Untersuchungsrahmen für die Schutzgüter Menschen und ihre Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild umfasst zusätzlich die das Plangebiet umgebenden Bereiche. Die Untersuchungsräume richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Verhältnissen.

2.1.2 Untersuchungsmethode

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und enthält gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. u.a.

- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands,
- eine Prognose über die Entwicklung und Veränderungen des Umweltzustands,
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird nach dem Berliner Leitfaden bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren (s. Kapitel 2.5.1).

2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Bioklima, Lärm, Luftschadstoffe)

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Aspekte des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch Erschwerisse der Wohn- und Erholungsnutzung sowie schädliche Immissionen (v.a. durch Lärm, belastende Temperaturverhältnisse, Luftschadstoffe).

2.2.1.1 Erholungsfunktion, Versorgungsgrad mit Naherholungsflächen, Aufenthaltsqualität

Derzeit weist das Plangebiet ein Potenzial für die freiraumbezogene Erholung auf. Es umfasst einen Teil des Franckeparks, zudem den Grunackpark und die Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" sowie einen Teil der Kleingartenanlage "Feldblume". Letztere bietet einen Lehrgarten für Naturinteressierte an, den auch Kitagruppen besuchen können, und ist im Gegensatz zur kleineren "Friede und Arbeit" öffentlich begehbar. Bei den beiden Parks handelt es sich um gewidmete Grünanlagen. Durch den südwestlichen Teil des Franckeparks verläuft in Nord-Süd-Richtung bis zur Götzestraße der Weg 10 "Britz-Buckower-Weg" der 20 Grünen Hauptwege Berlins. Er endet am Dorfanger Alt-Tempelhof. Nach Süden führt der Weg bis zum Mauerweg/Landesgrenze. Der Abschnitt im Plangebiet stellt somit einen wichtigen Teil dieses Freiraumsystems aus dem Landschaftsprogramm einschließlich dem Artenschutzprogramm für Berlin dar. Ziel ist die Verbindung von Wohngebieten

und Erholungsangeboten über Netzknoten aus Parkanlagen und Naherholungsgebieten abseits befahrener Straßen.

Westlich des Tempelhofer Damms schließen sich weitere größere gewidmete Grünanlagen an (Alter Park (2,9 ha), Lehnepark (1,1 ha) und Bosepark (2,5 ha)). Östlich grenzen lineare Grünzüge an (Templerzeile, Feldblumenweg (Promenade), Koseler Weg (ehemals) zwischen Felixstraße und Templerzeile). Diese Grünzüge sind ebenfalls gewidmete Grünanlagen. Die bestehenden Grünanlagen im Plangebiet sind gemäß LaPro (Karte Erholung und Freiraumnutzung) Teil einer prägenden und wichtigen Achse für die gebietsnahe Erholungsfunktion.

In das dicht verzweigte Wegesystem innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl die lokalen Park- und Grünanlagen, als auch der Tempelhofer Damm, der eine Verbindung zum nördlich gelegenen Tempelhofer Feld bildet, integriert. Grundsätzlich ist in den ausgewiesenen Grünanlagen das Radfahren untersagt. Allerdings existieren im Grünzug zwischen Templerzeile und Werbergstraße, sowie im Franckepark, an der südlichen Grenze der KGA "Feldblume" ausgewiesene Radwegeverbindungen. Zudem wurden Radwege entlang des Tempelhofer Damms angelegt.

Aufgrund des reichhaltigen Grünflächenangebots sind die angrenzenden Wohngebiete rund um das Plangebiet als versorgt einzustufen (Grundlage: Versorgungsgrad von $> 6 \text{ m}^2/\text{Einwohner}$ mit wohnungsnahen öffentlichen Grünanlagen), der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen im Plangebiet ist als mittel einzustufen. In den Wohnbereichen westlich des Tempelhofer Damms ist der Anteil gering (GEOPORTAL BERLIN - Umweltatlas: Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020, Karte 06.05).

Im Plangebiet sind zwei öffentliche Spielplatzanlagen mit einer Gesamtfläche von rd. 720 m^2 vorhanden. Einer der beiden Spielplätze liegt im Grunackpark (Tempelhofer Damm 161; 250 m^2), der zweite befindet sich zwischen der Götzstraße und Templerzeile (Götzstraße 30, 469 m^2), nahe der Kleingartenanlage "Feldblume", im östlichen Teil des Geltungsbereiches.

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind zudem die Spielplatzflächen im Franckepark an der Albrechtstraße (675 m^2) und in der Germaniastraße 1 (545 m^2) sowie die Sportarena Götzstraße 64 westlich der Felixstraße (2.569 m^2) zu benennen. Außerdem existieren weitere Spielplatzflächen westlich des Tempelhofer Damms, innerhalb der dortigen Parkanlagen.

Das Plangebiet und sein direktes Umfeld (Versorgungseinheit: 07400927B) wird der Versorgungsstufe 4 ($0,4 - < 0,6 \text{ m}^2$ je Einwohner) zugeordnet. Dies entspricht ausgehend von dem Richtwert von 1 m^2 nutzbarer öffentlicher Spielfläche (Nettofläche) pro Einwohner einer eher günstigen Versorgungsstufe im Vergleich zu anderen Versorgungseinheiten in der Umgebung (GEOPORTAL BERLIN – Spielplatzversorgung – öffentlich, 2022).

2.2.1.2 Bioklima

Beim Bioklima werden die atmosphärischen Wirkkomplexe, denen Menschen und alle anderen Lebewesen ausgesetzt sind, betrachtet. Hierzu gehören beispielsweise Wärme/Kälte.

Aufgrund der lokalen Parkanlagen (Grunackpark, Franckepark (teilweise)) und der Kleingartenanlagen besteht ein hoher Durchgrünungsgrad. Der Bereich hat somit auch eine große Bedeutung für das Klima vor Ort. Die Grünflächen, teils mit dichtem Baumbestand, teils durch Zierrasen mit einzelnen Bäumen geprägt, fungieren als Frischluftentstehungsgebiet, welches die umliegenden Gebiete versorgt. Gemäß der "Planungshinweise Stadtklima" (Umweltatlas Berlin) ist die thermische Situation insgesamt als überwiegend "günstig" zu bewerten. Lediglich der bebaute Teilbereich im Nordosten des Plangebiets weist (um 14:00 Uhr) eine als "weniger günstig" bezeichnete klimatische Situation auf (GEOPORTAL BERLIN: Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 – Hauptkarte, Karte 04.11, Ausgabe 2016).

Der Wärmeinseleffekt ist in den bebauten Bereichen schwach bis nicht vorhanden. Die Grünflächen weisen keinen überdurchschnittlichen Kaltluftvolumenstrom auf (GEOPORTAL BERLIN: Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas), Karte 04.10, Ausgabe 2016) (s. auch Kap. II.2.2.5).

2.2.1.3 Lärm

Das Plangebiet ist vorwiegend durch gemeinbedarfsorientierte Nutzungen, Grünflächen und Kleingartenanlagen geprägt. Es gehen keine nennenswerten Lärmbelastungen von ihnen aus. Die direkte Umgebung des Plangebiets ist durch ortsteiltypische Nutzungen (insbesondere Wohnbebauung und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – Schulen und Kita) sowie am Tempelhofer Damm durch Wohngebäude bzw. teilweise auch Gebäude, die ausschließlich gewerblich (Einzelhandel im Erdgeschoss, Büros o. Ä.) genutzt werden, geprägt. Auch von diesen gehen keine nennenswerten Lärmbelastungen aus. Lediglich vom direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz, der von Vereinen, sowie den umliegenden Schulen genutzt wird, können Lärmbelastungen für das Plangebiet von Relevanz sein. Zeitweise finden an den Wochenenden Fußballturniere statt. Nächstgelegene weitere Gewerbenutzungen in der Umgebung befinden sich erst östlich in einer Entfernung (Luftlinie) von über 250 m zum Plangebiet. Dazwischen befinden sich aber mehrere Wohngebäude.

Verkehrslärm

Die erstellte schalltechnische Untersuchung (Akustik-Ingenieurbüro Moll 2023) zeigt, dass die Fassaden im Bestand am Tempelhofer Damm, Ecke Götzstraße eine erhebliche Lärmbelastung aufweisen (68-73 dB(A) tags, 63-67 dB(A) nachts). Weiter südlich weisen die direkt an der Straße liegenden Fassaden Pegel von 71 dB(A) tags und 65-67 dB(A) nachts auf. Die Rathausfassaden, die von der Straße abgerückt liegen, weisen Pegel von 63-66 dB(A) tags und 58-61 dB(A) nachts – Rathausfassaden direkt an der Straße 69 dB(A) tags und 63-64 dB(A) nachts – auf. Hier werden somit Lärmpegel prognostiziert, die die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte (Lärmaktionsplanung) überschreiten. Straßenabgewandte Fassaden weisen dagegen am Tempelhofer Damm Pegel von < 50 dB(A) auf.

In der Götzstraße nimmt die Lärmbelastung mit zunehmendem Abstand zum Tempelhofer Damm ab (bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts an der Götzstraße 6, 57-60 dB(A) tags und 48-51 dB(A) nachts am Campus Tempelhof). Die straßenzugewandten Fassaden der Wohngebäude nördlich der Götzstraße weisen aufgrund der sehr unterschiedlichen Abstände zur Straßenfläche verschiedene Werte auf. Götzstraße 5 und 11 bis zu 57/49 dB(A) tags/nachts, Götzstraße 9B bis zu 60/52 dB(A), Götzstraße 15, 25 und 27 bis zu 60/50 dB(A) und Luise-Henriette-Gymnasium teilweise bis zu 61/51 dB(A).

Sportlärm nach 18. BImSchV

Der beurteilungsrelevante Vereinssport wird derzeit unter der Woche in den Nachmittagsstunden bis 21:30 Uhr, an Samstagen von 13:30 bis 18:00 Uhr und an Sonntagen ganztägig (09:00 bis 18:00 Uhr) ausgeübt. An den Wochenenden finden Punktspiele statt. Die sonntägliche Nutzungszeit ist länger als 4 Stunden, daher ist auch die sonntägliche Ruhezeit zu berücksichtigen. Erhebliche Lärmbelastungen durch die Sportplatznutzung sind dem bezirklichen Sportamt nicht bekannt.

Für die anliegende Fläche für den Gemeinbedarf des evangelischen Kirchenkreises und das Pflege- und Seniorenheim werden die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten. In der Kleingartenanlage "Feldblume" werden an der nächstgelegenen Gartenlaube Immissionsrichtwerte prognostiziert, die nur an bestimmten Tagen (Punktspiel – sonntags in der mittäglichen Ruhezeit) zu einer Überschreitung um bis zu 3 dB(A) führen können. Ab einer Entfernung von etwa 30 m von dieser Gartenlaube werden die Immissionsrichtwerte und damit für den überwiegenden Teil der Anlage eingehalten. Der vom Schulsport ausgehende Lärm ist nach 18. BImSchV nicht zu berücksichtigen.

Sonstiger Lärm

An der Götzstraße befindet sich ein Standort der Polizei. Vom Polizeistandort an sich gehen keine wesentlichen erhöhten Lärmbelastungen aus. Es ist aber nicht auszuschließen, 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 (Martinshorn) ausgeschlossen werden. In der Regel fahren die Einsatzfahrzeuge der Polizei ohne Martinshorn vom Standort an der Götzstraße los. Es beginnt auch nur ein geringer Teil der Einsatzfahrten unmittelbar an der Dienststelle (etwa 15 % am Tag und 25 % in der Nacht). Dies umfasst Einsatzfahrten mit und ohne Sonderwegerechte. Statistisch finden ca. zwei bis drei Abfahrten von der Dienststelle am Tag mit Sonderwegerechten statt. Der Einsatz von Blaulicht und Martinshorn liegt 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 gegeben. 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.

Erschütterungen

In der Straßenverkehrsfläche des Tempelhofer Damms verläuft außerhalb des Plangebiets, aber unmittelbar angrenzend dazu, der U-Bahntunnel der U6. Durch den U-Bahnverkehr können Erschütterungen über den Baugrund auf Gründungen, tragende Wände und die Geschossdecken baulicher Anlagen übertragen werden. Dies kann zu spürbaren Fußbodenschwingungen oder Körperschallabstrahlungen (Sekundärluftschallimmissionen) bei direkt daran anliegenden Gebäuden führen. Erhebliche Erschütterungen beispielsweise beim bestehenden Rathausgebäude sind im Plangebiet nicht bekannt. Seitens der BVG und dem bezirklichen Umweltamt sind auch keine gegenteiligen Stellungnahmen abgegeben worden. Die im Süden befindliche straßenbegleitende Bebauung des Rathauses weist einen Abstand von etwa 7 m auf (Geoportal Berlin (ALKIS)). Der Abstand zum Rathaustrum beträgt etwa 29 m. Auf Höhe des Parkplatzes nördlich des Rathauses (Tempelhofer Damm 163) weist der Abstand von der Außenwand des Tunnels zum Geltungsbereich etwa 6 m auf. Die geringste Entfernung der Außenwand des U-Bahntunnels zum Geltungsbereich befindet sich in der Nähe des Punktes A an der südlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes Tempelhofer Damm 159 und weist einen Abstand von etwa 5 m auf.

2.2.1.4 Luftschadstoffe

Die tägliche Emissionsmenge durch den Verkehr an Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffoxiden (NO_x) war am Tempelhofer Damm, bezogen auf Berlin, als „weit überdurchschnittlich“ einzustufen. Die Straße Alt-Tempelhof und die Germaniastraße weisen „(weit) unterdurchschnittliche“ bis „durchschnittliche“ Emissionsmengen auf. Für die Götzstraße liegen keine Werte vor. Aufgrund des geringen motorisierten Verkehrsaufkommens in der Straße ist von „(weit) unterdurchschnittlichen“ Werten auszugehen (GEOPORTAL BERLIN, Verkehrsbedingte Emissionen 2015, Karte 03.11.1). Die Verkehrszählung (auf Höhe des Eingangs zur Polizeidienststelle – Abschnitt 44) aus dem Mai 2017 im Zeitraum von 7 bis 19 Uhr (Hauptverkehrszeiten) zum motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr hat in den 12 Stunden 1.470 Kraftfahrzeuge und 2.436 nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer (darunter 130 Radfahrer) ergeben. (FORSCHUNGS- UND PLANUNGSGRUPPE STADT UND VERKEHR 2017). Der Planungsraum Rathaus Tempelhof, in dem sich das Plangebiet befindet, ist bei der Klassifikation der Luftbelastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (hier PM_{2,5}) als hoch eingestuft

(GEOPORTAL BERLIN, Kernindikator Luftbelastung, Karte 09.01.2, 2015). Im der jüngeren Datengrundlage (Umweltatlas - Kernindikator Luftbelastung 2021/2022) ist die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO₂) nur noch als mittel dargestellt.

Gemäß der Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“ des GEOPORTAL BERLIN (Umweltatlas, Karte 3.11.2) wird für den Tempelhofer Damm auf Höhe der Götzstraße nur eine mäßige Belastung durch NO₂ und PM₁₀ prognostiziert (Gesamtindex 2015: 1,77 – 1,85; 2020 und 2025: 1,39 – 1,43). Südlich davon, auf Höhe des Rathauses eine geringe Belastung (Gesamtindex 2015: 1,15 – 1,28; 2020 und 2025: 0,89 – 1,02). Der Gesamtindex der Luftbelastung für die beiden Stoffe ist dementsprechend in den letzten Jahren gesunken und wird künftig weiter sinken. Der Indexwert stellt eine zusammenfassende Bewertung dar, die die berechneten Konzentrationen beider Schadstoffe im Hauptverkehrsnetz Berlins gewichtet. Abschnitte, die einen Indexwert größer als 2 aufweisen, erfordern ein besonderes Augenmerk.

Der Luftreinhalteplan 2018-2025 – Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020 (GEOPORTAL BERLIN) prognostiziert für den Tempelhofer Damm westlich des Plangebiets eine NO₂-Konzentration von $\leq 36 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Jahresmittelwert). In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im Bereich der Kreuzung Tempelhofer Damm/Götzstraße (Tempelhofer Damm 148) wurde 2020 ein NO₂-Jahresmittelwert von $31 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt (Stellungnahme SenUVK I C, 2021). Dieser liegt ca. 20% unterhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwertes für NO₂ von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel. Auf der Höhe des Alten Parks und des Parkplatzes (Rathaus) – keine straßenbegleitende Bebauung – ist gemäß dem Luftreinhalteplan ein Wert von deutlich unter $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert.

Eine vertiefte Untersuchung der Luftschadstoffbelastung ist daher nicht notwendig.

2.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind die Biotopstruktur und -bewertung, der Baumbestand nach Baumschutzverordnung, die Bewertung der Fauna durch Rückschlüsse aus dem Biotopbestand und Kartierungen sowie die Betrachtung naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

2.2.2.1 Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Zur Erfassung der Biotoptypen wurden am 3.6.2021 und 16.6.2021 flächendeckende Begehungen des Plangebietes durchgeführt (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft 2021). Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte dabei auf der Basis der Biotopkartierung Berlins (SENSTADT 2005). Die diversen Biotoptypen wurden kartografisch mit den entsprechenden Biotopbezeichnungen (Ziffern- und Buchstabencode) dargestellt (s. Anhang Nr. 2 und 3). Im Folgenden werden die einzelnen Bereiche im Gebiet mit den erfassten Biotoptypen zusammenfassend textlich beschrieben.

Das Plangebiet wird im Norden von der Götzstraße und im Westen vom Tempelhofer Damm begrenzt. Der Tempelhofer Damm ist asphaltiert und die Götzstraße besteht überwiegend aus einem Betonplattenverbund. Beide weisen einen mehr oder weniger regelmäßigen Baumbestand auf. Am Tempelhofer Damm besteht dieser aus Kaiser-Linden (*Tilia intermedia*, *Pallida*), an der Götzstraße stehen vor allem Rot- und Stieleichen (*Quercus rubra*, *Q. robur*). Ein Großteil der Baumscheiben in der Götzstraße ist von Gummi-/ Plastmanschetten sowie Schotterung eingeschlossen. An krautigen Pflanzen wachsen u.a. Vertreter nitrophiler Staudenfluren wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*) und Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*) innerhalb der Baumscheiben.

Im Südwesten am Tempelhofer Damm befindet sich das Rathaus mit Vorplatz und Parkplatz, welche auch Baumbestand aufweisen. Eine prägende Winterlinde (*Tilia cordata*) als Einzelbaum sowie einer Baumreihe von Feld-, Spitz- und Kugelhorn (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. platanoides*)

„Globosum“). Nördlich angrenzend befindet sich ein asphaltierter Parkplatz mit einer Baumreihe aus jungen Winterlinden, welcher von Strauchpflanzungen sowie dem Grunackpark eingefasst wird.

Der Parkplatz der Polizeidienststelle (Abschnitt 44) im Hinterhof des Gebäudes wird zum einen von zwei Baumreihen aus Spitzahorn und Zierkirsche (*Prunus spec.*) gegliedert. Im Süden begrenzt ein Laubgebüschbestand u.a. aus Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Waldrebe (*Clematis spec.*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), sowie Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*) die Fläche. Zur Götzstraße hin existiert zum einen ein erhöhtes Beet mit ruderaler Vegetation aus Löwenzahn sowie verschiedenen Gräsern, zum anderen liegt hier ein von Bäumen eingefasster weiterer Parkplatz. Östlich davon liegt eine ruderaler Grasflur und eine Lieferzufahrt der südlich anschließenden Bezirkszentralbibliothek. Hier konnten u.a. Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Mäusegerste (*Hordeum murinum*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Weiß- und Rotklee (*Trifolium repens*, *T. pratense*), Welsches Weidelgras (*Lolium multiflorum*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*) und Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*) nachgewiesen werden.

Das Dach der Bezirkszentralbibliothek weist eine Dachbegrünung auf. Die Grünfläche östlich der Bibliothek macht einen teilweise verwilderten Eindruck. Sie ist locker mit überwiegend nicht heimischen Gehölzen wie Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) oder Mehlbeere (*Sorbus aria*) sowie Gemeinem Schneeball (*Viburnum opulus*) bestanden.

Im Zentrum des Plangebietes liegt das Stadtbad Tempelhof. Südlich des Gebäudes schließt sich eine große Freifläche an, die locker mit Bäumen (Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Roteiche, Berg- und Spitzahorn sowie Winterlinde) bestanden ist. Die Schwarzerlen sind aufgrund des recht trockenen Standortes teilweise bereits abgängig. Im Norden liegt eine große Rasenfläche, welche im Westen durch einen gepflasterten Weg von Baum- und Strauchpflanzungen abgegrenzt wird. Westlich hiervon liegt der Parkplatz des Stadtbades, welcher durch Baumreihen unterteilt ist und durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen von der Götzstraße getrennt wird.

Südöstlich des Stadtbades befindet sich das Pflege- und Seniorenheim mit Zufahrt, Stellplätzen und Außenanlage. Hier finden sich neben teilweise überdachten Außenterrassen ein Hochbeet, ein Freigehege mit zwei Ziegen sowie zwei kleine Schuppen.

Östlich des Stadtbades befindet sich die Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“. Die Kleingartenanlage weist sieben Parzellen auf. Diese wird im Westen und Süden durch Gebüsch- und Baumbestände überwiegend nicht heimischer Arten wie Robinie oder Essigbaum (*Rhus typhina*) sowie einiger Kirschbäume begrenzt, im Norden grenzt sie direkt an die Götzstraße.

Östlich davon beginnt die Fläche des Evangelischen Kirchenkreises. Im östlichen und westlichen Bereich befinden sich mehrere Stellplatzflächen. Die Freiflächen sind mit Zierrasen begrünt, auf denen einzelne Bäume stehen. Zudem werden sie durch Strauch- und Heckenpflanzungen zur Straße hin abgegrenzt. Im Süden der Fläche liegt eine Kindertagesstätte mit Spielplätzen sowie einer großen Spielwiese.

Südlich davon liegt ein Grundstück, das durch Pfadfinderinnen und Pfadfinder mit Vereinsheim genutzt wird. Die Fläche ist im Osten durch dichte Gehölzpflanzungen gekennzeichnet, welche nach Westen hin in mehr oder weniger gepflegte Rasenflächen übergehen. Es wurden verschiedene Gehölze gepflanzt, teilweise Obstgehölze wie *Malus spec.* oder *Prunus spec.*, aber auch verschiedene Ziergehölze. Südwestlich angrenzend liegt ein kleiner Kleinkinderspielplatz, welcher von der Verlängerung der Tempelzeile aus zugänglich ist.

Im Südosten des Geltungsbereiches liegt ein Teil der Kleingartenanlage „Feldblume“ innerhalb des Plangebietes. Die Vegetation ist typisch für Kleingärten. Es finden sich viele Zier- und Blühpflanzen

sowie viele Obstbäume. Es führen gepflasterte Wege durch beide Kleingartenanlagen, jedoch nur die Kleingartenanlage „Feldblume“ verbindet fußläufig die Grünanlagen Templerzeile im Osten mit Grunack- und Franckepark sowie Tempelhofer Damm im Westen.

Im Südwesten liegt teilweise der Franckepark innerhalb des Plangebiets. Er ist sehr reichhaltig strukturiert mit offenen Rasenbereichen sowie kleineren Gehölzinseln mit teilweise sehr alten Bäumen. Durch die Anlage führen mehrere gepflasterte Wege.

Nördlich angrenzend befinden sich die alten mehrschichtigen Gehölzbestände des Grunackparks, welcher einen dichten Bewuchs aus Linde, Baumhasel (*Corylus colurna*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Roteiche, Spitzahorn und Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) mit teilweise dichtem Jungwuchs von Robinie und Spitzahorn aufweist. Stellenweise kommen außerdem dichte Brennnesselbestände vor. Der nordwestliche Teil besteht dabei vermehrt aus Jungbäumen. Im Grunackpark liegt zudem ein kleiner Spielplatz. Die Wege sind hier unbefestigt und gleichen eher Trampelpfaden.

Im Osten begrenzt der Grünzug an der Templerzeile das Plangebiet. Östlich des Weges befindet sich ein dichter Laubgebüschbestand mit einzelnen Bäumen (Linde, Baumhasel, Robinie, Eschenahorn), westlich des Weges liegen Offenflächen mit vereinzelt Baumbestand und mehreren Spielgeräten.

Geschützte Pflanzenarten

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG besonders geschützte Pflanzenarten sind nach den Ergebnissen der Biotoptypenkartierung nicht vorhanden.

Baumbestand

Den größten Teil der Bäume machen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*) sowie verschiedene Zierbäume aus. Viele der Bäume wurden als Reihenzpflanzung angelegt (Allee oder Baumreihe). Insgesamt wurden außerhalb der gewidmeten Grünanlagen (Francke- und Grunackpark) 160 Bäume, bestehend aus 26 verschiedenen Arten, erfasst, die nach der BaumSchVO Bln geschützt sind. 61 davon sind heimische Arten. Für eine detaillierte Auflistung der einzelnen Bäume wird auf die Baumliste und -karte im Anhang (Nr. 4 und 5) verwiesen (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft 2021).

Der überwiegende Teil (134 Stück) der aufgenommenen Bäume wurde den Schadstufen 2 und 3 (stark geschädigt und sehr stark geschädigt; Bewertung nach Anhang 2 BaumSchVO) zugeordnet. Viele Bäume weisen oberflächlich sichtbare Stamm- oder Kronenschäden auf. Aufgrund der Straßennähe und der Bodenverdichtung sind Schädigungen des Haupt- und Feinwurzelbereichs ebenfalls nicht auszuschließen.

Innerhalb der Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ wurde ein Laubbaum festgestellt, bei welchem ein Schutzstatus nach BaumSchVO nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Abbruchmaßnahmen ist dieser Baum noch einmal gesondert zu betrachten und bei Feststellung des Schutzstatus nach BaumSchVO bei der konkreten Ermittlung des nachzuweisenden Ausgleichs im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.

2.2.2.2 Tierwelt und die biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten faunistische Erfassungen und die Bewertung nach den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Trias Planungsgruppe 2023).

Folgende Artengruppen wurden betrachtet:

- Avifauna
- Xylobionte Käfer
- Reptilien

- Amphibien
- Falter
- Fledermäuse

Avifauna

Im Rahmen faunistischer Erfassungen fanden im Jahr 2021 10 Begehungen zur Erfassung der vorkommenden Brutvögel statt. Hierbei wurden insgesamt 34 Brutvogelarten mit 199 Revier- bzw. Brutplätzen im Plangebiet nachgewiesen.

Tab. 1 Nachgewiesene Brutvögel im Plangebiet (Trias Planungsgruppe 2023)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Neststandort	RL B 2013	RL D 2020	BArt-SchV 2005	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	F	+	+	§	11 BR
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	N, H, B	V	+	§	1 BR
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	H	+	+	§	5 BR
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	F	+	+	§	6 BR
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	H	+	+	§	1 BR
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	F	+	+	§	1 BR
Elster	<i>Pica pica</i>	F	+	+	§	1 BR
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	N	+	+	§	3 BR
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	F	+	+	§	2 BR
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	H, N	+	+	§	2 BR
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	F	+	+	§	2 BR
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	N	V	V	§	1 BR
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	F	+	+	§	8 BR
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	N	+	+	§	2 BR
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	+	+	§	74 BR
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	F	+	+	§	2 BR
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	F	+	+	§	1 BR
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	F	+	+	§	3 BR
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	H	+	+	§	1 BR
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	H	+	+	§	7 BR
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	H, K	+	+	§	8 BR
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	F	+	+	§	9 BR
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	B, F	+	+	§	3 BR
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	F	+	+	§	2 BR
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	F	+	+	§	14 BR
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	B	+	+	§	5 BR
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	F	+	+	§	1 BR
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	F	+	+	§	2 BR
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	H	+	3	§	7 BR
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	F	+	+	§	5 BR
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	H	+	3	§	1 BR
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	F, N	+	+	§§	1 BP
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	F, N	+	+	§	1 BR
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	+	+	§	5 BR

Erläuterungen:

Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter, K – Koloniebrüter

RL B: Rote Liste Berlin - K. WITT & K. STEIOF (2013)

RL D: Rote Liste Deutschland - DRV (2020)

Schutzkategorien: 1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; R – Arten mit geografischer Restriktion; V – Art der Vorwarnliste; + – ungefährdet

BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung (2005); §: besonders geschützt, §§: streng geschützt

Neststandort: B – Bodenbrüter, N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter, F – Freibrüter, NF – Nestflüchter, K – Koloniebrüter

Status: BR – Brutrevier

Insgesamt wurden 13 Höhlen- und Nischenbrüter, 2 Bodenbrüter und 19 Freibrüter festgestellt. Insbesondere die hohe Anzahl an Nistplätzen des Haussperlings ist hervorzuheben, das Gebiet hat für die Art demnach eine hohe Bedeutung. Insbesondere das Rathaus Tempelhof inkl. Anbau für den ehemaligen BVV-Saal, das Polizeirevier, das Stadtbad Tempelhof sowie das Pflege- und Seniorenheim werden von Gebäudebrütern (insbesondere dem Haussperling) genutzt.

2007 sind im Zuge von Kartierungen 12 Baumhöhlen im südöstlichen Teil des Grunackparks verortet worden (HALFMANN 2007 in BGMR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2017). Bei den faunistischen Kartierungen erfolgte keine dezidierte Aufnahme von Baumhöhlen innerhalb des Geltungsbereiches. Da mehrere Jahre vergehen können, ehe die Planung tatsächlich umgesetzt wird, würden die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführten Untersuchungen dann unter Umständen bereits veraltet sein (Kartierungen haben eine Gültigkeit von 5 Jahren). Vereinzelt können somit einige Bäume auch dem Schutz gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG als Brut- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen unterliegen.

Xylobionte Käfer

Die potenziellen Habitatbäume, vor allem ältere und anbrüchige Bäume, insbesondere Individuen der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) wurden intensiv auf Hinweise zum Vorkommen der nach FFH-Richtlinie IV geschützten Arten Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) untersucht. Es wurden keine Anzeichen auf Vorkommen entdeckt, was unter anderem auf die noch gute Vitalität der Bäume zurückzuführen ist.

Reptilien

Das Plangebiet besitzt nur ein geringes Maß an geeigneten Habitatflächen für Zauneidechsen. Die Flächen sind meist intensiv genutzt und gepflegt, halboffene Strukturen mit Deckungsmöglichkeiten, aber auch sonnenexponierte und trockene Offenlandstrukturen sind nicht in dem erforderlichen Umfang vorhanden. Zudem ist auch von einem Nahrungsmangel auszugehen. Durch die isolierte Lage zwischen hoch frequentierten Verkehrswegen ist von einer Isolationswirkung auszugehen. Das Vorkommen der Zauneidechse kann damit ausgeschlossen werden.

Auch für die anderen zu betrachtenden Reptilienarten Ringelnatter (*Natrix natrix*), Waldeidechse (*Zootoca vivipara*), Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sind aufgrund der genannten Faktoren Vorkommen im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Amphibien

Im Plangebiet konnten keine geeigneten Laichgewässer für die Reproduktion von Amphibien nachgewiesen werden. Einzelne künstliche Kleingewässer in den Kleingartenanlagen konnten mangels Zugänglichkeit nicht untersucht werden. Aufgrund der für Kleingartenparzellen typischen Größe und Struktur ist nicht von einem Vorkommen bzw. einer vitalen Population vor Ort auszugehen.

Etwa 100 m vom südlichen Rand des Geltungsbereichs entfernt liegt der nicht dauerhaft wasserführende Francketeich. Auch wenn er kein ideales Habitat darstellt, ist eine Besiedlung mit Amphibien nicht auszuschließen. Damit verbunden ist die Möglichkeit, dass die Amphibien Flächen im Plangebiet als Winterhabitat nutzen. Dies ist aufgrund direkt angrenzender geeigneter Winterhabitatbereiche im Franckepark jedoch eher unwahrscheinlich.

Falter

Der Anhang IV der FFH-Richtlinie umfasst 17 in Deutschland heimische Schmetterlingsarten. Eine natürliche Verbreitung im Stadtgebiet Berlin ist nur durch zwei dieser 17 Arten belegt (BfN, 2019). Die beiden Arten Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) und Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) sind relativ eng an das Vorkommen bestimmter Pflanzen bzw. Pflanzenarten gebunden.

Diese wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Aufgrund der intensiven Pflege der Grünflächen ist ein Vorkommen nicht wahrscheinlich.

Fledermäuse

2021 fanden an insgesamt vier Terminen Erfassungen der Fledermausfauna statt. Hierbei konnten zwei Arten sicher nachgewiesen werden, zudem gab es einzelne Rufkontakte zu einer Art der Mausohren-Gattung *Myotis*, welche allerdings nicht näher bestimmt werden konnten.

Tab. 2 Nachgewiesene Fledermausarten (Trias Planungsgruppe 2023)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D 2020	FFH-RL	Nachweis
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	IV	Jagdhabitat
Gattung Mausohren	<i>Myotis spec.</i>	*	IV	Jagdhabitat
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	+	IV	Jagdhabitat

Erläuterungen:

RL-D: Rote Liste Deutschland (Bundesamt für Naturschutz, 2020)

Schutzkategorien: 1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; V – Vorwarnliste; G – Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D – Daten unzureichend, + - ungefährdet, * - keine Zuordnung möglich

FFH-RL: FFH-Richtlinie vom 21.05.1992, 92/43/EWG II – Art des Anhangs II der Richtlinie; IV – Art des Anhangs IV der Richtlinie

Die Grün- und Freiflächen des Plangebietes werden intensiv zur Jagd genutzt, insbesondere die Bereiche des Grunack- und Franckeparks sowie die Freiflächen um das Hallenbad. Da die ersten Kontakte sehr früh am Abend erfolgten, ist es wahrscheinlich, dass sich innerhalb des Plangebietes im Baum- und Gebäudebestand Quartiere der Arten befinden. Konkrete Quartiere konnten allerdings nicht nachgewiesen werden.

2.2.2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines naturschutzfachlichen Schutzgebietes bzw. grenzt unmittelbar an ein solches an. Der südlich außerhalb des Plangebiets (in etwa 100 m Entfernung) liegende Francketeich ist seit 2004 gesetzlich als Naturdenkmal geschützt.

2.2.2.4 Biotopverbund

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen bilden einen lokalen Biotopverbund, der die dichten Gehölzbestände der Parkanlagen im Westen und Süden, die offenen Gebiete im Zentrum, die beiden Kleingartenanlagen und den Grünzug im Osten untereinander vernetzt. Zu den Parkanlagen westlich des Tempelhofer Damms besteht aufgrund des Parkplatzes nördlich des Rathauses und dem Rathausanbau, ehemaliger BVV-Saal, nur eine unzureichende Verbindung.

2.2.3 Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten

Betrachtet werden neben dem Versiegelungsgrad des Bodens und seiner Naturnähe, die naturräumliche Eigenart, die Archivfunktion im Rahmen der Natur- und Kulturgeschichte sowie bestehende Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen.

Geologie

Der Boden im Plangebiet ist durch die Weichsel-Kaltzeit, die jüngste Kaltzeit während des Brandenburger Stadiums, geprägt und wurde unter Eiseinwirkung ins Gebiet transportiert. Im zentralen, nördlichen und westlichen Bereich besteht der Boden aus Geschiebelehm und -mergel, südlich des Grunackparks aus Schmelzwassersanden.

Die glaziale Serie aus Endmoräne, Grundmoräne und Urstromtal wird durch weitere Begleitformen erweitert. So entstand beim Rückzug des Gletschers eine flachwellige Hochflächenlandschaft mit Schmelzwasserrinnen und Toteislöchern. Im Grunackpark befindet sich ein kleiner flacher Teil einer solchen eiszeitlichen Rinne, eine Senke, die heutzutage von Gehölzen bestanden und teilweise im westlichen Bereich des Plangebiets rund um Rathaus und Bezirkszentralbibliothek überformt ist.

Versiegelung

Während der nördliche Ausläufer des Franckeparks sowie der Grunackpark lediglich zu etwa > 5 – 10 % versiegelt sind, weisen die Kleingartenanlagen „Feldblume“ und „Friede und Arbeit“ einen Versiegelungsgrad von > 10 – 20 % auf. Das Gelände des Stadtbades Tempelhof ist im Mittel zu etwa > 30 – 40 % versiegelt, der nordöstliche Bereich des Plangebiets zu > 40 – 50 %. Auf den Flächen für Gemeinbedarf im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes weisen die Grundstücke aufgrund der Gebäude einen Versiegelungsgrad von > 50 – 60 % auf (GEOPORTAL BERLIN – Versiegelung 2016, Karte 01.02). Auch wenn der Boden im gesamten Plangebiet durch den Menschen (fachsprachlich: anthropogen) vorgeprägt ist, weist er im Bereich mit geringer Versiegelung eine Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung auf.

Gemäß Biotoptypenkartierung liegt eine Bestandsversiegelung von 3,1 ha vor, was einem Versiegelungsgrad von etwa 31 % im Plangebiet entspricht.

Bodengesellschaften

Die Bodengesellschaften insbesondere im Teil der Park- und Kleingartenanlagen bestehen aus Parabraunerde-Sandkeilbraunerde. Dies ist ein weitverbreiteter naturnaher Bodentyp der Grundmoränenhochfläche aus Geschiebemergel. Das Gelände des Stadtbades Tempelhof sowie die im Nordosten angrenzenden bebauten Flächen befinden sich auf Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol. Dies ist ein durch den Menschen beeinflusster (anthropogen) geprägter Bodentyp in Siedlungsflächen auf Geschiebesand, zum Teil auf Aufschüttungen. Der Boden unter den nordwestlich und westlich im Plangebiet befindlichen versiegelten Flächen am Tempelhofer Damm wird als Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzina — klassifiziert und ist ein anthropogen geprägter Bodentyp in der dichten Innenstadtbauung, die im Krieg nicht zerstört wurde, auf Aufschüttungen (GEOPORTAL BERLIN – Bodengesellschaften, Karte 01.1, 2015/2018).

Die Parabraunerde-Sandkeilbraunerde unter den Park- und Kleingartenanlagen im Plangebiet besitzt eine sehr hohe Schutzwürdigkeit. Die Archivfunktion für die Naturgeschichte dieser Fläche wird als mittel, die Lebensraumfunktionen für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften werden als gering eingestuft. Die Funktionen für den Ertrag von Kulturpflanzen, für die Pufferung und Filterung sowie für die Regelung des Wasserhaushalts wird hingegen als hoch bewertet (GEOPORTAL BERLIN – Planungshinweise Bodenschutz, Karte 01.13, 2018).

Die Bodengesellschaften im restlichen Plangebiet weisen eine mittlere Schutzwürdigkeit auf. Ihre Puffer- und Filterfunktion sowie die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt sind als mittel zu bewerten. 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 (nord-)westlichen Teilbereich des Plangebietes ist als regional „häufig“ eingestuft. Die weiteren Bodengesellschaften gelten als „sehr häufig“ (GEOPORTAL BERLIN – Regionale Seltenheit der Bodengesellschaften, Karte 01.11.1, 2015).

Der Boden im Bereich der Park- und Kleingartenanlagen weist, geschätzt auf Grundlage der „gesättigten Wasserdurchlässigkeit“ (GEOPORTAL BERLIN – Gesättigte Wasserdurchlässigkeit (kf) der Böden, Karte 01.06.10, 2015), eine mittlere Versickerungsfähigkeit auf. Die Böden der Gelände des Stadtbades Tempelhof sowie der Kita im Nordosten weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, während der Boden unter den nordwestlich und westlich stehenden Gebäuden in äußerst hohem Maße wasserdurchlässig ist.

Altlasten

Gemäß landschaftsökologischer Ersteinschätzung (2017) sowie Bodenuntersuchungen im Rahmen des Regenwasserkonzepts (Sieker & bgmr 2022) befinden sich nordwestlich des Plangebietes, um den Bereich der Kreuzung Tempelhofer Damm/Götzstraße, aufgrund der gewerblichen Vornutzung der Flächen vereinzelt kleinteilige Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen.

Vom Franckepark ausgehend erstreckt sich in das Plangebiet über den westlichen Teil der Kleingartenanlage „Feldblume“ östlich des Rathauses bis zum Rathausparkplatz/Grunackpark die Altlastenverdachtsfläche 10673. Hierbei handelt es sich laut Umwelt- und Naturschutzamt um Verfüllungen einer geologischen Senke mit bauschutthaltigen Auffüllungen. Bei früheren Bohrsondierungen im Bereich des Rathausparkplatzes und des BVV-Erweiterungsbaus ist eine Mächtigkeit dieser Schichten von 1,2 m bis 5 m festgestellt worden. Klassifiziert wurden die Böden zumeist als Z 1.2 und Z 2 aufgrund von Auffälligkeiten der Parameter TOC, Sulfat und Phenol-Index (MKP 2007). Auf Grundlage der Bodenuntersuchungen gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die Bodenverunreinigungen (Auffüllungen) beispielsweise einer baulichen Nutzung bzw. einer Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich entgegenstehen (Sieker & bgmr 2022). Ggf. sind belastete Böden im Bereich der Versickerungsanlage durch Z 0 Böden auszutauschen. Im Zuge der konkreten Umsetzung ist die entsprechende Unbedenklichkeit nachzuweisen.

Weitere Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird hinsichtlich des Oberflächenwassers und des Grundwassers beurteilt.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegt auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder dessen unmittelbarer Nähe (GEOPORTAL BERLIN – Überschwemmungsgebiete, Karte 02.21, 2019). In etwa 100 m südlicher Entfernung befindet sich der Francketeich, ein stehendes Gewässer 2. Ordnung mit der Nummer 58325411 (GEOPORTAL BERLIN – Gewässerkarte entsprechend dem Gewässerverzeichnis, 2017), welcher seit 2004 gesetzlich als Naturdenkmal geschützt ist. Der Francketeich wird teilweise durch einen lokalen Schichtenwasserleiter gespeist, der das unterirdische Zufließen von Niederschlagswasser ermöglicht (Sieker & bgmr 2022).

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, dessen Abfluss von versiegelten Flächen über eine Trennkanalisation (getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalisation) geregelt wird (GEOPORTAL BERLIN – Art der Kanalisation 2017, Karte 02.09). Das unbehandelte Regenwasser wird entsprechend in nahe Fließgewässer geleitet, im vorliegenden Fall in den Teltowkanal. Dieser verläuft südlich in etwa 900 m Entfernung zum Plangebiet und stellt ein Gewässer 1. Ordnung (Fließgewässer) dar.

Grundwasser

Laut Karte 02.05 (Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers) des Berliner Umweltatlas' von 1993 wird das Grundwasser als „relativ geschützt“ eingestuft. Seine Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen ist gering, im Nordwesten sogar sehr gering (GEOPORTAL BERLIN – Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone 2003, Karte 02.16). Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet zwischen 7 – 10 m im südöstlichen Bereich, was sich bis nördlich in den Grunackpark hinein erstreckt. Im (süd-)westlichen Bereich sowie im nördlichen Teil des Geltungsbereiches beträgt er durchgängig 10 – 15 m (GEOPORTAL BERLIN – Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert, Karte 02.07, 2009). Im Rahmen der Erstellung des Regenwasserkonzeptes wurde festgestellt, dass neben dem Hauptgrundwasserleiter bei ca. 33,5 m ü NHN noch ein lokaler Grundwasserleiter bei 37 m ü NHN vorhanden ist. Das Gebiet wird auch von zwei unterirdischen Schmelzwasserrinnen dominiert. Einer älteren, tieferen Schmelzwasserrinne, die von Ostnordost

nach Westsüdwest verläuft und vorwiegend aus durchlässigen Sanden besteht, sowie einer neueren, torfhaltigen Rinnenstruktur, die von Ostsüdost nach Westnordwest verläuft und die alte schneidet. Hierdurch wurden die Sande der alten Rinne teilweise abgetragen und durch weniger durchlässige Torfschichten ersetzt, wodurch ein lokaler Schichtwasserleiter entstanden ist. Diese Struktur ermöglicht ein unterirdisches Zufließen von Niederschlagswasser in den Francketeich. Zudem weisen die Bereiche in den Auffüllungen stattgefunden haben recht hohe Bindigkeiten auf und sind dementsprechend nur schlecht wasserdurchlässig (Sieker & bgmr 2022 / Geotop 2022).

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an eine Trinkwasserschutzzone (GEOPORTAL BERLIN – Wasserschutzgebiete, Karte 02.11, 2009).

Das Plangebiet weist im Bestand einen hohen Anteil von nicht versiegelten und unbefestigten Flächen (Kleingärten, Grünanlagen, Wiesen- und Rasenflächen etc.) und für diese Bereiche somit eine sehr hohe Naturnähe des Wasserhaushaltes auf. Niederschlagswasser wird so bisher vor Ort in einem größeren Umfang durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt.

2.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im Plangebiet bei > 9,5 bis 10,0 Grad Celsius (GEOPORTAL BERLIN – Langjähriges Mittel der Lufttemperatur, Karte 04.02, 2001) und weist damit eine mäßige Abweichung von den umgebenden Verhältnissen auf. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 560 mm.

Gemäß den Planungshinweisen Stadtklima (GEOPORTAL BERLIN, Karte 04.11, 2015) umfasst das Plangebiet sowohl höchst schutzwürdige Grün- und Freiflächen (Park- und Kleingartenanlagen) als auch Siedlungsgebiete unterschiedlicher thermischer Belastung. So befindet sich der bebaute nördliche und westliche Bereich des Geltungsbereichs in einer günstigen thermischen Situation. Die thermische Situation im Bereich des evangelischen Kirchenkreises mit Kita im Nordosten (Götzstraße 28) hingegen ist als „weniger günstig“ eingestuft. Letzteres trifft zudem auf das bebaute Umfeld des Bebauungsplanes zu.

Die Bereiche der Grünflächen und Kleingartenanlagen im Geltungsbereich sind der Kategorie „sehr günstig“ zugeordnet. Diese sind gemäß Klimaanalysekarte des Umweltatlas Berlin (GEOPORTAL BERLIN, Karte 04.10.07, 2015) aber keine Kaltluftentstehungsgebiete. Dies trifft gleichsam auch auf die westlich des Geltungsbereiches gelegenen Grünflächen (Alter Park, Lehnepark) zu. Die Kleingartenanlagen „Lebensfreude“ und „Albrechtshöhe“ in etwa 300 m östlicher Entfernung zum Plangebiet bilden jedoch ein lokal wirksames Kaltluftentstehungsgebiet, deren Einwirkungen den westlich angrenzenden Bereichen entlang der Felixstraße zugutekommen.

Das bodennahe Windfeld (in 2 m Höhe) im Plangebiet selbst und in den umgebenden Flächen schwankt deutlich mit der Tageszeit. Um 04:00 Uhr morgens entspringt der Wind aus dem zentralen Bereich des Plangebietes und erreicht dabei Geschwindigkeiten von > 0,1 – 0,3 m/s, welche als mittel einzustufen sind. Das bodennahe Windfeld führt die Kaltluft hierbei, ausgehend vom Franckepark und der nördlich angrenzenden KGA im Süden, in alle Bereiche des Plangebietes. Um 22:00 Uhr abends vermindert sich der Wind und die westliche und südliche Strömung fallen vollkommen weg. Der Kaltluftvolumenstrom beträgt zu beiden Tageszeiten durchschnittlich < 50 m³/s. Dies lässt sich als geringer Kaltluftvolumenstrom klassifizieren (GEOPORTAL BERLIN: Klimamodell Berlin: Bodennahe Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015, Karte 04.10, Ausgabe 2016).

Die teils geringe Kühlungsrate bedingt relativ hohe Lufttemperaturen im Gebiet. So können an einem Sommertag (Temperaturmaximum $\geq 25^{\circ}\text{C}$) nachts (04:00 Uhr) in 2 m Höhe durchschnittlich rd. 15 bis 18°C gemessen werden, mittags (um 14:00 Uhr) liegt der Wert bei rd. 30 bis 31°C, abends (um 22:00 Uhr) liegt er bei rd. 20 bis 22°C im Mittel. Daraus resultieren rd. 9 bis 10 Hitzetage/Jahr (bezogen auf den Zeitraum 2001 bis 2010).

Insgesamt weist das Plangebiet aufgrund seiner Vorbelastungen eine Empfindlichkeit gegenüber einer baulichen Entwicklung, bezogen auf das Schutzgut auf.

2.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Gegenstand der Untersuchung ist das Orts- und Landschaftsbild einschließlich seiner landschaftsbildprägenden Elemente. Hierbei ist auf Elemente des Orts- und Landschaftsbildes unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit abzustellen. Daneben haben die Kriterien Erlebnisqualität und Ausprägung von Identifikationspunkten eine besondere Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich in einem von starker Durchgrünung geprägten, innerstädtischen Areal in zentraler Lage und ist daher insbesondere aufgrund der baulichen Vorprägungen des Stadtbildes durch quartierstypische Freiraumstrukturen, d.h. die Struktur charakteristisch verbundener Freiräume, beeinflusst. Die westlich und südlich des Plangebiets liegenden Grünbereiche/Parkanlagen sind insbesondere von einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit hoher Dichte (Berliner Traufe mit 4 bis 6 Geschossen) geprägt, die diese begrenzen und eindeutige räumliche Kanten ausbilden. Die Bereiche nördlich und östlich des Plangebiets sind, mit Ausnahme des Luise-Henriette-Gymnasiums, der Paul-Simmel-Grundschule und dem Sportplatz Paul Jestram, durch Wohnbebauung, die weitestgehend auch aus 4 bis 6-geschossigen Wohngebäuden mit einer für Berlin typischen Höhe aus der Zwischen- und Nachkriegszeit geprägt und wurden in großen Teilen in offener Zeilenbebauung in Nord-Süd-Ausrichtung errichtet.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Götzstraße, die von verkehrlich untergeordneter Bedeutung ist. Südlich der Götzstraße befinden sich zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen. Die meisten dieser öffentlichen Einrichtungen liegen kaum wahrnehmbar in zweiter Reihe. Die Freiflächen dieser Einrichtungen sind insbesondere zur Götzstraße durch Wege-, Zufahrts-, Stellplatz- oder Grasflächen mit vereinzelt Bäumen, die mitunter besonders zur Kleingartenanlage „Feldblume“ auch größere Baumstandorte umfasst, geprägt. Die Flächen sind kaum bis gar nicht gestaltet und werden daher auch kaum genutzt, da sie nicht erkennbar für den Aufenthalt vorgesehen sind.

Der westliche Teil des Plangebiets straßenbegleitend zum stark befahrenen und lärmintensiven Tempelhofer Damm ist durch einen Verwaltungsstandort (Rathaus Tempelhof) mit dazugehörigem Vorplatz und Parkplätzen (direkt vorm Rathaus und nördlich davon) geprägt. Direkt anschließend befindet sich die stark baumbestandene Fläche des Grunackparks. Der dichte und alte Baumbestand ist für die Grünanlage prägend. In südöstlicher Richtung hinter dem Rathaus Tempelhof liegt ein kleiner Teil des Franckeparks im Geltungsbereich. Hier wechseln sich grüne Wiesenflächen mit Baumbestand unterschiedlichen Alters ab. Der Franckepark einschließlich Francketeich ist in den Jahren 1925 bis 1928 angelegt worden. Durch diesen verläuft auch der Grüne Hauptweg Nr. 10, welcher seinen Anfang am Dorfanger Alt-Tempelhof nimmt und über die Götzstraße und zwischen Stadtbad und Bezirkszentralbibliothek in den Franckepark führt.

Der Süden des Plangebiets ist durch Kleingärten der Anlage „Feldblume“ geprägt. Typisch für Kleingartenanlagen besteht diese aus Parzellen mit Schuppen und kleinen Häusern (Lauben) sowie einem hohen Grünanteil aus Nutz- und sonstigen Grünflächen sowie Wegeflächen.

Gemäß der landschaftsökologischen Ersteinschätzung (BGMR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2017) besteht eine identitätsstiftende Sichtbeziehung von den Parkanlagen östlich des Tempelhofer Damms auf den Rathauturm. Insbesondere aus nördlicher Richtung vom Tempelhofer Damm kommend, tritt der Rathauturm als stadtteilprägender und identitätsstiftender Hochpunkt auf.

Das Plangebiet ist entlang der Götzstraße weitgehend eben und liegt im Mittel auf einer Höhe von ca. 45 m über NHN an der nördlichen Grenze. In Richtung Süden fällt es relativ gleichmäßig auf eine Höhe von rd. 43 m über NHN im zentralen Bereich am Tempelhofer Damm, Grunackpark und der Kleingartenanlage „Feldblume“ ab. Im Bereich des Franckeparks, an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, beträgt die Höhe nur noch rd. 41 m über NHN.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der „Franckepark“ ist als Gartendenkmal (Nr. 09046260) geschützt. Er ragt in seiner nordwestlichsten Ausdehnung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Nördlich des Stadtbades befindet sich ein Findling, welcher nicht als Denkmal eingetragen ist.

Direkt an den Rathausneubau im Südwesten grenzt der denkmalgeschützte Altbau (Baudenkmalnummer 09055122) (Geoportal Berlin – Denkmalkarte, 2019). Weitere Ausführungen zum Denkmalbestand angrenzend bzw. in der Nähe zum Plangebiet sind in Kapitel I.2.7 dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Das Gelände gehört laut Landesdenkmalamt auch zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet.

Es befindet sich aber im Umfeld des historischen Ortskerns Tempelhof und nahe der ehemaligen Komturei Tempelhof (Niederlassung des Templerordens). Im Bereich um die Alte Dorfkirche von Alt-Tempelhof (Lehnepark/Alter Park) an der Reinhardtstraße sowie auch an der Straße 20a (fußläufige Verbindung zwischen Götzstraße und Alt-Tempelhof/Germaniastraße) sind archäologische Fundstellen u.a. aus dem Mittelalter festgestellt worden (Geoportal Berlin – Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale, 2022). Die Ausmaße der Fundstellen sind nicht genau bekannt, daher ist es nicht auszuschließen, dass im Plangebiet weitere Fundstellen auftreten könnten, da bislang große Flächen des Plangebiets unbebaut geblieben sind. Ebenso lassen sich im Bereich des Franckeparks eine Kette historischer Teiche nachweisen. In entsprechenden Gewässern mit unmittelbarer Nähe zu historischen Ortskernen kann ebenfalls mit dem Auftreten archäologischer Funde gerechnet werden. Bodeneingriffe sind daher frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Die für die öffentliche Versorgung notwendige Leitungsinfrastruktur (Strom, (Ab-)Wasser, Gas) befindet sich unterhalb der Straßenflächen des Tempelhofer Damms sowie der Götzstraße, zum Teil auch in der Grünfläche im östlichen Plangebiet zwischen Werbergstraße und Templerzeile (siehe Kapitel I.2.6).

Das Plangebiet wird insbesondere durch zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt, hierzu zählen das Rathaus am Tempelhofer Damm, die Polizeidienststelle, die Bezirkszentralbibliothek, das Hallenbad, der Campus des evangelischen Kirchenkreises Tempelhof-Schöneberg, das Pflege- und Seniorenheim und das Pfadfinderheim an der Götzstraße. Die Stile der Bebauung variieren aufgrund der unterschiedlichen Zeiträume der Errichtung sehr stark. Ein Großteil ist zudem nicht mehr zeitgemäß ausgestattet, sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Nutzungsanforderungen (siehe auch Kapitel I.2.3). Darüber hinaus sind die Kleingartenanlagen durch Schuppen und Lauben geprägt.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Bebauungsplan kann weder eine Stärkung des Stadtteilzentrums im erforderlichen Umfang erfolgen, noch können Flächen für den in der wachsenden Stadt benötigte Wohnungsneubau umgesetzt werden. Die vorhandenen Nutzungen können im Wesentlichen nur in ihrem bisherigen Umfang (Art und Maß) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-80 erhalten werden. Damit einhergehend würden zum großen Teil die stark unter- und mindergenutzten sowie undefinierten Flächen bestehen bleiben und nur bedingt attraktive Freiflächen zur Erholungs- und Aufenthaltsfunktion zur Verfügung gestellt werden können. Die Freiflächen würden im momentanen Ausmaß erhalten bleiben und ihre klimatischen und biotischen Funktionen erfüllen.

Die Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ könnte erhalten bleiben. Allerdings besteht auch bei Nichtdurchführung der Planung bereits Planungsrecht zur Bebauung der Fläche für Anlagen des Gesundheitswesens, sodass ein Erhalt nicht als gesichert eingestuft werden kann, da für den ge-

nannten Nutzungszweck auch Bedarfe bestehen. Ebenso könnte die Kleingartenanlage „Feldblume“ durch eine öffentliche Parkanlage ersetzt werden. Die kleingartentypischen Strukturen und Biotoptypen könnten künftig damit vollständig entfallen.

Nach dem bestehenden Planungsrecht könnte weiterhin der Grunackpark nahezu vollständig entfallen und hier ein Gebäude für eine Volkshochschule errichtet werden. Hierbei ist von einem deutlich höheren Eingriff (Baumbestand und Parkanlage) als durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans auszugehen. Das Kultur- und Bildungshaus könnte nicht gebaut werden. Alternativ müssten zur Deckung des Bedarfs der notwendigen Flächen für die kulturelle Nutzung und die Bildungseinrichtungen (wie Volkshochschule, Musikschule sowie kulturelle Ausstellungsflächen) an anderer Stelle im Bezirk Flächen und Räume gesucht, geschaffen und erschlossen werden. Diese wären aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit an landeseigenen Flächen nicht so gut erschlossen und können wahrscheinlich nicht an einem Ort konzentriert werden. Dies führt zu längeren Wegen (mehr Energieverbrauch für die Mobilität) und somit zu nachteiligen Wirkungen in Bezug auf den Klimaschutz. Gegebenenfalls müssten auch die bestehenden Räumlichkeiten, beispielsweise ist die Musikschule bisher in Grundschulen untergebracht, weitergenutzt werden. Bei dem steigenden Bedarf an Räumen für die Grundschulen im Bezirk ist mittelfristig davon auszugehen, dass die bisher nutzbaren Räumlichkeiten für die Musikschule dann eingeschränkt werden müssten.

Darüber hinaus könnten die Bibliothek, die Polizeidienststelle und das Stadtbad am bestehenden Standort verbleiben, müssten aber unter einem hohen finanziellen Aufwand saniert werden. Dies wird voraussichtlich nicht ohne längere Schließzeiten umsetzbar sein. Notwendige Erweiterungsflächen und moderne Nutzflächen sowie Maßnahmen zum Klimaschutz können nicht in dem Umfang im Bestand realisiert werden. Auch ist davon auszugehen, dass die versiegelte Stellplatzanlage an der Götzstraße bestehen bleibt.

Durch den Bebauungsplan 7-82b (festgesetzt am 18.7.2022) ist bereits ein neuer Standort für den Neubau der Polizeidienststelle an der Götzstraße 36, auf dem der erforderliche Aufwuchs für das Personal umsetzbar ist, gesichert worden. Aufgrund des gültigen Bebauungsplans im Plangebiet könnte am bisherigen Standort keine andere Nutzung als für die Polizei umgesetzt werden.

Insgesamt würde mit der Umsetzung des bestehenden Planungsrechts der Eingriff in den Bestand größer als bei der Planung ausfallen. Dies würde zu einer erheblichen Verschlechterung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie das Schutzgut Boden/Fläche (mehr Versiegelung) führen. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen (Schutzgut Klima/Luft) sowie die Wahrnehmung des Gebietes (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) haben. Mit der zusätzlichen Bebauung würde sich auch eine größere Menge an abzuführendem Niederschlagswasser ergeben (Schutzgut Wasser).

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

2.4.1 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des zulässigen Vorhabens

Gemäß Biotoptypenkartierung liegt eine Bestandsversiegelung von 3,1 ha vor, was einem Versiegelungsgrad von etwa 31 % entspricht. Mit Umsetzung der Festsetzungen ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet, auf den Flächen für den Gemeinbedarf und auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Plätze) sowie den Annahmen für die Versiegelung in der öffentlichen Grünfläche von einer Versiegelung von 5,1 ha (52 %) auszugehen. Damit geht mit Umsetzung der Planung eine deutliche Erhöhung des Versiegelungsanteils einher.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch entsprechende Festsetzung einer Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) inklusive Überschreitung für zulässige Nebenanlagen begrenzt. Entlang der Götzstraße soll kompakter Wohnungsneubau in Blockstruktur ermöglicht werden, orientiert an den den Alten Park umgebenden gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen westlich des Tempelhofer Damms. Teil des allgemeinen Wohngebietes ist auch das Stadtbad Tempelhof, welches in den künftigen Wohnungsneubau integriert werden soll.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Flächenbegrenzung, zulässige Höhe baulicher Anlagen und Mindest- bzw. zwingende Anzahl an Vollgeschossen) tragen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und ermöglichen trotz der Zunahme der Versiegelung durch die Baukörper auch mehr Flächen zur Freizeit- und Erholungsnutzung.

Planungsrechtlich zulässig ist durch den Bebauungsplan XIII-80 bereits eine Versiegelung von 6,0 ha (61 %). Mit Umsetzung der Planung wird somit zu einem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und der Fläche beigetragen.

2.4.2 Schutzgut Mensch

2.4.2.1 Erholungsfunktion, Versorgungsgrad, Aufenthaltsqualität

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die bisherige Nutzbarkeit der überwiegend nur eingeschränkt öffentlich zugänglichen bzw. bisher nicht erkennbar für den Aufenthalt vorgesehenen, untergenutzten und wenig bis kaum gestalteten Freiflächen besonders im zentralen und im westlichen Teil des Plangebiets erheblich verändern. Künftig werden sich die Aufenthaltsqualität und die Erholungsfunktion deutlich verbessern. So soll beispielsweise über einen Stadtplatz eine wertgebende Freiraumverbindung mit Aufenthaltsqualität zu den westlich des Tempelhofer Damms befindlichen Parkkomplex (Alter Park, Lehnepark und Bosepark) entwickelt werden. Mit der Errichtung des Rathausanbaus, ehemaliger BVV-Saal, und dazugehörigem Parkplatz wurde diesem Ziel in der Vergangenheit nicht entsprochen. Der Quartiersplatz erweitert ebenfalls das Angebot an Aufenthaltsflächen.

Gleichzeitig ist auch mit einer positiven Entwicklung des Versorgungsgrads mit öffentlichen Grün- und Freiflächen im Plangebiet und für die Umgebung auszugehen. Auch wird die Planung sich begünstigend auf das Angebot von Spiel- und Bewegungsflächen auch für jüngere Menschen auswirken. Zu den Maßnahmen, die diese Entwicklung fördern, zählen beispielsweise folgende Aspekte:

- Schaffung neuer öffentlicher Parkflächen, nördlich der Kleingartenanlage „Feldblume“
- Schaffung von zusätzlichen attraktiven Durchwegungen von und in die nördlich angrenzenden Wohngebiete sowie in Ost-West-Richtung; Erhalt der Wegeverbindung 10 der „20 Grünen Hauptwege“
- Schaffung von attraktiven Platzflächen am Tempelhofer Damm und der Götzstraße
- Schaffung der Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung von Spielplatzflächen sowie die Ergänzung mit Bolzplätzen in der öffentlichen Grünfläche
- planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage „Feldblume“.

Gleichwohl finden im Zuge der grundsätzlichen Neuordnung des Plangebiets auch Verluste von bisher vorhandenen Flächen, die bisher der Erholung dienen, statt. Hierzu zählen beispielsweise:

- Verlust von Teilbereichen des Grunackparks zum Zweck der Wohnbebauung, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) sowie Fläche für den Gemeinbedarf (Kultur- und Bildungshaus)
- Entfall der Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ zugunsten eines allgemeinen Wohngebiets und in Teilen einer Fläche für den Gemeinbedarf.

2.4.2.2 Bioklima

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit hängen eng mit den klimatischen Verhältnissen zusammen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit einer Veränderung der bioklimatischen Situation, vor allem durch die Veränderung der Durchlüftungssituation und zunehmende Hitzebelastung (Wärmeinseleffekt), bedingt durch die Neuordnung und die veränderte bauliche Dichte der Bebauung, zu rechnen. Die künftig zulässige Bebauung orientiert sich in Lage und Maß an der für die Umgebung typischen Bebauungsstruktur. Den nach Norden zur Götzstraße strömenden Windfeldern kommen dabei die Abstände zwischen den überbaubaren Flächen der einzelnen Wohnblöcke im allgemeinen Wohngebiet zugute. Dazu trägt insbesondere auch die Unterbrechung der Bebauung durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz bei. Mit der zulässigen Bebauung im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm wird die Durchlässigkeit des Bereichs und damit die Durchlüftungssituation der nach Westen strömenden Windfelder im Vergleich zur Bestandssituation reduziert. Da hier keine als thermisch ungünstig eingestufte Siedlungsfläche angrenzt, ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine erhebliche Verschlechterung im Vergleich zur Bestandssituation entsteht, zumal auch keine bedeutenden Kaltluftvolumenströme vorhanden sind. Darüber hinaus erhöht sich insgesamt die Fläche von öffentlichen und begrüneten Freiräumen (Plätzen und öffentliche Parkanlage) deutlich und begünstigt die mikroklimatische Situation und wirkt einer Hitzebelastung entgegen. Gleichwohl gehen in Teilbereichen im Vergleich zum Bestand auch Grünflächen verloren. Es ist dennoch insgesamt nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Bioklima zu rechnen. Verschiedene Maßnahmen wirken sich positiv auf das Bioklima aus. Hierzu zählen:

- planungsrechtliche Sicherung von Frei- und Grünflächen, öffentliche Parkanlage sowie Kleingartenanlage (Frischluftentstehungsgebiet),
- Begrünungen im allgemeinen Wohngebiet, auf den Flächen für den Gemeinbedarf und Plätzen; Baumpflanzungen, Dach-/Fassadenbegrünung (Kühlung durch Schattenwurf und Verdunstung),
- Rückhalt, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort.

Diese Maßnahmen und der hohe Vegetationsanteil wirken auch der nächtlichen Wärmebelastung entgegen und ermöglichen gleichzeitig, die Empfindlichkeit gegenüber der zunehmenden Sommer-trockenheit und des Wärmeinseleffekts zu reduzieren.

2.4.2.3 Lärm

In der schalltechnischen Untersuchung (Akustik-Ingenieurbüro Moll 2023) wurden die Auswirkungen des Lärms, insbesondere des Verkehrslärms, sowohl auf die künftige Bebauung, als auch die der Planung auf das umliegende Gebiet (u.a. Mehrverkehr und Reflexion) untersucht. Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die zu nennenswerten Lärmbelastungen führen. Dies gilt auch für das Stadtbad (Hallenbad). Als Anlage für sportliche Zwecke ist das Stadtbad auch für Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner aus einem größeren Einzugsgebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Die Nutzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, weisen einen unterschiedlichen Schutzanspruch bezüglich der möglichst einzuhaltenden Orientierungswerte (gem. DIN 18005-1 Bbl.1 – Schallschutz im Städtebau; Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021) auf. So liegt dem allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf „Gesundheitliche und soziale Einrichtungen“ an der Götzstraße der Schutzanspruch bei (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Die Fläche für den Gemeinbedarf „Kirchliche und soziale Einrichtungen“ hat den Schutzanspruch eines Mischgebietes (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts). Den Flächen für den Gemeinbedarf „Jugendarbeit“ und „Kinder- und Jugendfreizeit“ steht gemäß den o.g. Grundlagen kein Schutzanspruch zu.

Die Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm sind in Bezug auf deren Nutzungsspektrum dem Schutzanspruch eines Kerngebiets (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) zuzuordnen. Darüber hinaus besteht aufgrund der künftig zulässigen Nutzungen (Verwaltung, Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen) für die Flächen des Gemeinbedarfs am Tempelhofer Damm nur ein Schutzanspruch für den Tageszeitraum.

Für die städtischen Ruhe- und Erholungsräume wie öffentliche Grünfläche inkl. Kleingartenanlage wird gemäß den Angaben des Berliner Leitfadens der Wert von 55 dB(A) tags/nachts herangezogen. Hierzu können insbesondere für den kurzfristigen Aufenthalt in belebten Stadträumen auch Plätze (Stadt- und Quartiersplatz) zählen.

Verkehrslärm

Der Verkehr bleibt mit Umsetzung der Festsetzungen weiterhin die größte Lärmquelle. So wird an den straßenzugewandten Fassaden der künftigen Wohnbebauung entlang der Götzstraße ein Lärmpegel von bis zu 63 dB(A) tags und 55 dB(A) bzw. 54 dB(A) ab dem Punkt H (WA1 Ost) nachts prognostiziert. Die Orientierungswerte (OW) für allgemeine Wohngebiete werden damit um bis zu 8 dB(A) bzw. 10 dB(A) überschritten. Der Lärm wirkt auch in die Freiflächen zwischen den einzelnen Wohnblocks hinein, sodass für einen Teil der hierhin orientierten Fassaden relevante Überschreitungen der Orientierungswerte nachts (im WA1 um bis zu 5 dB(A) und am Quartiersplatz um bis zu 3 dB(A)) prognostiziert werden. Tags werden diese um bis zu 3 dB(A) im WA1 bzw. 2 dB(A) am Quartiersplatz überschritten. Der Großteil dieser Fassaden sowie die Fassaden zur öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen und zu den Innenhöfen weisen dagegen – mit Ausnahme bei der Fläche f – keine relevanten Lärmbelastungen auf.

Am Tempelhofer Damm werden für die Fassaden, die direkt an der Straße liegen, Pegel von 69 dB(A) beim Rathaus und bis zu 70 dB(A) beim Kultur- und Bildungshaus am Tage prognostiziert, die von der Straße abgerückten Fassaden weisen Pegel von 61-66 dB(A) auf. Die Orientierungswerte für Kerngebiete werden demzufolge in direkter Straßennähe um bis zu 6 dB(A) überschritten. An den von der Straße abgerückten sowie an den zum Stadtplatz ausgerichteten Fassaden können die Orientierungswerte eingehalten werden bzw. werden nur geringfügig an einer Stelle (Gebäudeecke direkt am Tempelhofer Damm) beim Kultur- und Bildungshaus um 1 dB(A) überschritten.

Auf dem Stadtplatz kann insbesondere an den direkt an den Straßen liegenden Bereichen der Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation möglich ist (den die Rechtsprechung bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) sieht), nicht eingehalten werden. Somit laden die straßennahen Bereiche des Stadtplatzes – ohne weitere Maßnahmen, die im Rahmen der Umsetzung getroffen werden können – nicht zum Verweilen ein. Allerdings sind ab Höhe des Rathhausturms (im Schnitt ca. 22 m am untergeordneten nördlichen und ca. 25 m am südlichen Stadtplatz zur Straßenbegrenzungslinie) die Schallpegel mit kleiner/gleich 62 dB(A) prognostiziert worden.

Im Plangebiet ist der Bau von Tiefgaragen zulässig. In der schalltechnischen Untersuchung wurden dementsprechend die Auswirkungen möglicher Zufahrten analysiert. Entlang der Götzstraße wurden 3 Zufahrten, je neuem Wohnblock eine, und eine weitere nördlich des zulässigen Kulturbausteins am Tempelhofer Damm, berücksichtigt. Die Zufahrten in den Wohngebieten verursachen tagsüber keine störungsrelevanten Lärmpegel, nachts werden mit Ausnahme des direkt an die Tiefgaragenzufahrt angrenzenden Gebäudes (Götzstraße 4a – Überschreitung um bis zu 7,6 dB) die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm (40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete) eingehalten. Gemäß Bebauungsplan XIII-80-1 ist das Grundstück der Götzstraße 4a als Mischgebiet festgesetzt. Hier liegen die IRW der TA Lärm bei 45 dB (A) nachts. Die Überschreitung beträgt damit nur 2,6 dB (A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden ganztägig eingehalten. Bei der Götzstraße 4a werden zudem durch den vorhandenen Verkehrslärm deutliche höhere Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) nachts (Bestand, Null- und Planfall) prognostiziert. Durch Addition ist nur eine geringfügige Erhöhung zu erwarten. Die Tiefgaragenzufahrt am Tempelhofer Damm

verursacht tagsüber ebenfalls keine störungsrelevanten Lärmpegel, nachts wird eine Immissionsrichtwertüberschreitung der TA Lärm beim WA1 West von bis zu 1,1 dB(A) bei einer Zufahrtssituation außerhalb der überbaubaren Fläche prognostiziert. Die Festsetzungen ermöglichen eine Integration der Zufahrt in das Gebäude des Kultur- und Bildungsbausteins. Zudem wird sie vor allem im Zusammenhang mit den öffentlichen Nutzungen am Tempelhofer Damm und damit insbesondere tagsüber genutzt werden. Insgesamt ist daher nicht von erheblichen Auswirkungen durch die Tiefgargenzufahrten auszugehen.

Grundsätzlich weisen die Festsetzungen Elemente einer lärmrobusten Bebauung auf, auch wenn Unterbrechungen zwischen der (Blockrand-)Bebauung zulässig sind. Dies spiegelt sich auch in der Tatsache wider, dass der Großteil der Fassaden als lärmabgewandt einzustufen ist und für eine verbesserte Abschirmung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sorgt. Gleichzeitig werden zum Schutz vor Verkehrslärm auch Festsetzungen getroffen. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Wohnungen (insbesondere entlang der Götzstraße) so zu gestalten, dass mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mindestens jedoch ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist (durchgesteckte Wohnungen). Ist dies aufgrund der Lage der Wohnungen (z.B. Ecksituation) nicht möglich, sind bauliche Maßnahmen, z.B. an den Fensterkonstruktionen, zu ergreifen, um eine Überschreitung des Beurteilungspegels von 30 dB(A) im Innenraum während der Nachtzeit für einen ungestörten Schlaf auch bei teilgeöffnetem Fenster zu verhindern (textliche Festsetzung 4.2 – 4.3).

Sportlärm nach 18. BImSchV

Die Beurteilung des Sportlärms zur Bewertung von Konflikten zwischen Sportplätzen und Wohnnutzungen erfolgt gemäß DIN 18005 nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Nach dieser sind nur Zeiträume zu beurteilen, die durch Vereinssport genutzt werden. Weiterhin wird gefordert, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) nicht überschritten werden.

Gemäß den Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung treten durch den Sportlärm, der außerhalb des Plangebiets entsteht und auf die Nutzungen im Plangebiet einwirkt, keine Überschreitungen der IRW auf. Dies gilt sowohl für die nächstgelegenen Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets als auch eines allgemeinen Wohngebietes (Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kirchliche und soziale Einrichtungen“ und „gesundheitliche und soziale Einrichtungen“). Lediglich in der Kleingartenanlage wird weiterhin, wie im Bestand, sonntags in der mittäglichen Ruhezeit eine Überschreitung um 3 dB(A) in einem kleinen Teil der Anlage prognostiziert.

Lärm durch Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG in Verbindung mit § 6 LImSchG Bln gehen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen (z.B. Jugendfreizeiteinrichtungen) grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Dies gilt für die Nutzung der Einrichtungen durch Menschen bis einschließlich dem 14. Lebensjahr. Im vorliegenden Fall werden die Einrichtungen voraussichtlich auch von etwas älteren Jugendlichen genutzt, zudem muss im Falle einer Neuplanung auch die allgemeine Verträglichkeit solcher Einrichtungen mit der jeweiligen Umgebung geprüft werden. Daher erfolgte eine Beurteilung nach Freizeitlärm-Richtlinie.

Südlich des WA1 ist die Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung (Fläche für den Gemeinbedarf „Jugendarbeit“) zulässig. Zudem wird südlich der Fläche für „gesundheitliche und soziale Einrichtungen“ (Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes) eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeit“ (bestehende Nutzung durch Pfadfinderinnen und Pfadfinder) festgesetzt. Ohne Veranstaltungen werden die Immissionsrichtwerte tagsüber im Hauptnutzungsraum grundsätzlich eingehalten.

Bei Musikdarbietungen oder Veranstaltungen mit gekipptem Fenster in einer Jugendfreizeiteinrichtung findet außerhalb der Ruhezeiten lediglich im WA1 West in einem einzelnen Geschoss eine

Überschreitung um bis zu 1 dB statt. Innerhalb der Ruhezeiten am Tag liegt die Überschreitung bei bis zu 6 dB und bis zu 2 dB im WA1 Ost. Im Nachtzeitraum können bereichsweise Überschreitungen von bis zu 16 dB(A) vorkommen. Aufgrund gesetzlicher Vorschriften (Jugendschutzgesetz) ist von keinen nächtlichen Nutzungen auszugehen. Im Einzelfall könnte auch über Maßnahmen bzw. Auflagen (Begrenzung der Veranstaltungszeit, geschlossene Fenster) die Belastung auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Die Nutzung der Einrichtungen stellen dementsprechend grundsätzlich keine relevante Störquelle dar (s. Kapitel III.3.6). Zudem ist Kinderlärm gemäß § 22 BImSchG im Regelfall sozialadäquat und damit nicht störend.

Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sollen Spiel- und Bolzplätze angelegt werden. Aufgrund der Größe der Parkanlage kann davon ausgegangen werden, dass entsprechende Bereiche einen ausreichenden Abstand zur schutzbedürftigen Wohnbebauung aufweisen. Eine konkrete Festlegung der spezifischen Standorte ist nicht zwingend erforderlich (siehe Kapitel III.3.4.4).

Erschütterungen

Durch die Festsetzungen wird die Zulässigkeit der Nähe der Bebauung zum U-Bahntunnel unter dem Tempelhofer Damm im südlichen Bereich des Geltungsbereichs (Rathaus) nicht verändert. Im nördlichen Teil entlang des Tempelhofer Damms wird durch den Bebauungsplan künftig die Errichtung neuer baulicher Anlagen (auch Unterbauung) ermöglicht, die in Teilen bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden darf. Dies würde ein maximales Heranrücken durch künftige bauliche Anlagen (Fläche für den Gemeinbedarf kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung) auf bis zu 6 m zur Außenwand des U-Bahntunnels bedeuten. Bei dieser zulässigen Nutzung handelt es sich aber nicht um besonders schutzwürdige Nutzungen nach der DIN 4150 Teil 2.

Der Abstand zu der zulässigen Wohnnutzung (WA1), die eine besonders schutzwürdige Nutzung darstellt, beträgt auf Höhe des Tempelhofer Damms 159 künftig ca. 52 m und auf Höhe des Tempelhofer Damms 151/153 ca. 71 m. Von einer Beeinträchtigung der heranrückenden Wohnnutzung ist somit nicht auszugehen.

2.4.2.4 Luftschadstoffe

Laut Stellungnahme (SenUVK IC, 2021) ist 2020 am Tempelhofer Damm 148 in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet eine NO₂-Belastung von 31 µg/m³ (berechnetes Jahresmittel) ermittelt worden. Gemäß Prognose wird bis zum Jahr 2025 der Wert auf 21,91 µg/m³ (berechnetes Jahresmittel) sinken (GEOPORTAL BERLIN – verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025). Die prognostizierte Belastung mit PM₁₀ sinkt für den gleichen Zeitraum von 24,25 µg/m³ (berechnetes Jahresmittel) auf 23,44 µg/m³ (berechnetes Jahresmittel). Im südlichen Abschnitt (Höhe des Alten Parks und Kultur- und Bildungshaus) soll sich die NO₂-Belastung von 20,39 µg/m³ (berechnetes Jahresmittel) auf 14,73 µg/m³ (berechnetes Jahresmittel) und die PM₁₀-Belastung von 20,5 µg/m³ (berechnetes Jahresmittel) auf 19,97 µg/m³ (berechnetes Jahresmittel) reduzieren. Die Grenzwerte werden somit an allen ausgewiesenen Teilbereichen des Tempelhofer Damms, einer der meistbefahrenen Straßen Berlins, entlang des Plangebiets eingehalten. Der fortschreitende Umstieg von Verbrennerfahrzeugen auf Elektrofahrzeuge trägt hier auch zu einer weiteren Verbesserung der Werte bei. Durch die Festsetzungen ist diesbezüglich kein erheblicher Mehrverkehr (< 2% vom prognostizierten Verkehrsaufkommen des Nullfalls) und dementsprechend keine wesentliche Steigerung der Luftschadstoffbelastung zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen fallen darüber hinaus eine Vielzahl von oberirdischen Stellplätzen (z.B. Rathaus und Stadtbad) weg. Künftig sind im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf (im Wesentlichen) nur unterirdische Stellplätze zulässig, deren Anzahl auch begrenzt wird. Zudem werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen und Dach-/Fassadenbegrünung) festgesetzt. Diese filtern auch Luftschadstoffe und binden. Des

Weiteren werden durch die zulässige Bebauung günstige Durchlüftungsverhältnisse bewahrt. Dies hemmt die Konzentration von Luftschadstoffen in einzelnen Bereichen des Plangebiets.

In der Verkehrsuntersuchung (IVAS 2022) wurden weitere Möglichkeiten zur Minimierung der Belastungen, die bei der konkreten Planung und Ausgestaltung eines autoarmen und klimafreundlichen Quartiers berücksichtigt werden, erläutert. So sollten Angebote von elektrisch unterstützten Fahr- und Lastenrädern sowie die Schaffung von Bereichen für Carsharing sowie die Einrichtung von Ladesäulen, bevorzugt in den Tiefgaragen, erwogen werden. Über den Bebauungsplan können diese aber nicht festgesetzt werden.

Baubedingt ist vor allem durch Staub und den Einsatz von Baumaschinen temporär mit einer Erhöhung der lufthygienischen Belastung zu rechnen.

In Bezug auf den Betrieb der Gebäude erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung (textliche Festsetzung 4.1), dass die Verwendung von Brennstoffen für die Erzeugung von Wärme nur dann zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind. Hiermit werden zusätzlich Emissionen vermieden.

2.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.4.3.1 Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Die Neuordnung und die damit künftig verbundene Zulässigkeit von Wohnbebauung, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stadt- und Quartiersplatz) sowie Flächen für den Gemeinbedarf werden Auswirkungen auf die bestehenden Biotoptypen und Vegetationsstrukturen im Plangebiet haben. Die Veränderungen werden sich im Wesentlichen auf die Bereiche entlang des Tempelhofer Damms und der Götzstraße konzentrieren. Beispielsweise ist hier die Überbauung der Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“, der Rasen- und Wiesenflächen vor Stadtbad und Bibliothek sowie der begrünten Flächen östlich des Rathauses zu nennen. Darüber hinaus ist mit dem Verlust von Teilbereichen des dicht mit Bäumen bestandenen Grunackparks sowie weiteren Eingriffen in den bestehenden Baumbestand zu rechnen. Die vorhandenen Biotoptypen, in die eingegriffen werden soll, sind im Berliner Raum häufig vorhanden.

Gleichzeitig gewährleistet die Planung eine Vielzahl bestehender Strukturen zu erhalten und aufzuwerten sowie neue Biotoptypen zu integrieren:

- Erhalt von verschiedensten und bestehenden vegetationsgeprägten Flächen (Franckepark, Kleingartenanlage „Feldblume“, Grunackpark (teilweise) mit deren Baumbestand)
- Schaffung und Aufwertung neuer öffentlicher Grünflächen nördlich der Kleingartenanlage „Feldblume“
- Begrünung im allgemeinen Wohngebiet, der Plätze, der Flächen für den Gemeinbedarf – z.B. Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung (s. auch Kapitel III.3.7)

Auch die zulässigen Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Dazu setzt der Bebauungsplan eine Erdschicht von mindestens 80 cm fest, auf der nach der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. auch kleinere Bäume (Wuchshöhe um die 10 m) gepflanzt werden können.

2.4.3.2 Tierwelt und die biologische Vielfalt

Die beabsichtigten Festsetzungen werden in Teilen zu einer Veränderung der Lebensräume der im Plangebiet vorkommenden Tierarten führen. Da für die Artengruppen xylobionte Käfer, Amphibien,

Reptilien und Falter keine Nachweise, u.a. aufgrund mangelnder Eignungsflächen für Habitate, erbracht wurden und Vorkommen im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können, werden gegenüber diesen keine negativen Auswirkungen entstehen.

Alle im Plangebiet vorkommenden europäischen **Vogelarten** zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten, der Turmfalke gilt als streng geschützt. **Fledermäuse** zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse zusammenfassend dargestellt.

Brutvögel

Von den nachgewiesenen Brutvogelarten gelten Bachstelze, Grauschnäpper und Turmfalke als planungsrelevant im Plangebiet. Die Bachstelze wurde mit einem Einzelrevier im nördlichen Randbereich der Kleingartenanlage „Feldblume“, welche bestehen bleibt, nachgewiesen. Für den Grauschnäpper wurde der Reviernachweis am südöstlichen Randbereich der gehölzbestandenen Fläche des Grunackparks erbracht. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und erhalten. Der Turmfalke nistet in einer Fensternische im Turm des Rathauses Tempelhof. Der Rathausurm wird mit den Festsetzungen grundsätzlich als prägendes städtebauliches Element gesichert und bleibt erhalten. Die Festsetzungen haben somit keine negativen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Brutvogelarten.

Bei Bauarbeiten auf dem Gelände bzw. im Umfeld können Störungen von Brutstätten nicht ausgeschlossen werden. Durch die Umsetzung der Planung ist aber mit keinem erheblichen Verlust von Nahrungshabitaten bzw. Zufluchtsstätten auszugehen. Dies gilt grundsätzlich auch für andere Vogelarten, die das Plangebiet z.B. als Nahrungsgäste aufsuchen.

Gleichwohl werden mit der Umsetzung Niststätten von Brutvögeln verloren gehen. Hiervon ist insbesondere der Haussperling betroffen, welcher an einigen der abzureißenden Gebäude (hier Anbau für den ehemaligen BVV-Saal, Polizei und Stadtbad) eine Vielzahl von Niststätten hat. Insbesondere am Rathaus Tempelhof, welches grundsätzlich erhalten und erweitert werden soll, wurde eine Vielzahl von Niststätten verschiedenster Brutvögel festgestellt. Hierbei handelt es sich primär um Brutvorkommen von Haussperling, Mauersegler, Star und Ringeltaube.

Die von der Planung betroffenen Arten (Höhlen- und Nischenbrüter) werden nachfolgend aufgelistet. Deren Niststätten gelten als ganzjährig geschützte Lebensstätten. Eine Beseitigung ist nach §§ 44 und 45 BNatSchG genehmigungs- und ausgleichspflichtig.

Art	Quartier	Beschreibung der Brutplätze	Einschätzung des Verlustes bei Durchführung der Planung
Blaumeise	Baum	Es wurden 5 Reviere der Blaumeise im Untersuchungsgebiet erfasst. Ein Revierstandort liegt innerhalb der Baugrenze von WA 1 (West), einer im Bereich des Quartiersplatzes an der Götzstraße und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung“.	Verlust von mind. 2 Nistplätzen. Falls Baumfällung auf Quartiersplatz nicht vermieden werden kann, entsteht ein Verlust von 3 Nistplätzen.
Buntspecht	Baum	Es wurde 1 Revier des Buntspechts im Untersuchungsgebiet (Stadtplatz, nördlich) erfasst.	Der Buntspecht baut regelmäßig neue Nisthöhlen im Revier. Bei Erhalt der Gehölze sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
Gartenbaumläufer	Baum	Es wurden 3 Reviere des Gartenbaumläufers im Untersuchungsgebiet erfasst. Ein Revierstandort liegt innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung“.	Verlust von mind. 1 Nistplatz.

Art	Quartier	Beschreibung der Brutplätze	Einschätzung des Verlustes bei Durchführung der Planung
Gartenrotschwanz	Baum	Es wurden 2 Reviere des Gartenrotschwanzes im Untersuchungsgebiet erfasst. Ein Revierstandort liegt hierbei innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung“.	Verlust von mind. 1 Nistplatz.
Grauschnäpper	Baum	Es wurde 1 Reviernachweis innerhalb der öffentlichen Parkanlage erbracht.	Verlust von 1 Nistplatz falls Baumfällungen erforderlich werden.
Hausrotschwanz	Gebäude	Es wurden 2 Reviere des Hausrotschwanzes im Untersuchungsgebiet erfasst. Ein Revierstandort liegt hierbei im künftigen WA 3 – bisher KGA „Friede und Arbeit“, der andere liegt innerhalb der KGA „Feldblume“.	Verlust von mind. 1 Nistplatz.
Hausperling	Gebäude	Der Haussperling kommt im Untersuchungsgebiet in größeren Kolonien vor. Insgesamt wurden 74 Nistplätze im gesamten Gebiet erfasst. Mindestens 71 Revierstandorte liegen an Gebäuden, die bei Umsetzung der Planung abgerissen werden sollen (WA, Stadtplatz).	Verlust von mind. 71 Nistplätze an Fassaden von künftig abzureißenden Gebäuden.
Kleiber	Baum	Es wurde 1 Revier des Kleibers im Untersuchungsgebiet innerhalb der öffentlichen Parkanlage (westlich der Bezirkszentralbibliothek) erfasst.	Verlust von 1 Nistplatz falls Baumfällungen erforderlich werden.
Kohlmeise	Baum	Es wurden 7 Reviere der Kohlmeise im Untersuchungsgebiet erfasst. Drei Revierstandorte (WA1 (West), WA3 (bisher KGA „Friede und Arbeit“) und Fläche für den Gemeinbedarf „Kirchliche und soziale Einrichtungen“) liegen nicht innerhalb der öffentlichen Parkanlage.	Verlust von mind. 2 Nistplätzen. Falls Baumfällung auf der Fläche für den Gemeinbedarf erforderlich wird, entsteht ein Verlust von 3 Nistplätzen.
Mauersegler	Gebäude	Es wurden 8 Nistplätze des Mauerseglers im Untersuchungsgebiet erfasst. Zunächst werden keine Niststandorte durch die Festsetzungen verloren gehen, da das Gebäude (Pflege- und Seniorenheim) erhalten bleiben soll.	Verlust von bis zu 8 Nistplätzen nur bei Sanierungsmaßnahmen, Umbau (Bauausführung) oder Abriss.
Star	Baum	Es wurden 7 Reviere des Stars im Untersuchungsgebiet erfasst. Fünf Revierstandorte (WA1 (West), WA3 und zwei auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen“) liegen innerhalb von überbaubaren Flächen. Ein Revierstandort innerhalb der öffentlichen Parkanlage – bisher Seniorenheim).	Verlust von mind. 4 Nistkästen. Falls Baumfällung auf öffentlicher Parkanlage erforderlich wird, entsteht ein Verlust von 5 Nistplätzen.
Trauerschnäpper	Baum	Es wurde 1 Revier des Trauerschnäppers im Untersuchungsgebiet (Gehölzbestand nördlich bzw. in der KGA „Feldblume“) erfasst.	Verlust von 1 Nistplatz falls Baumfällungen erforderlich werden.
Turmfalke	Gebäude	Es wurde 1 Nistplatz in einer Fensternische im Turm vom Rathaus Tempelhof verortet. Der Niststandort ist durch die Festsetzung weiterhin gewährleistet, da das Gebäude erhalten bleibt.	Risiko des Verlusts von 1 Nistplatz bei Sanierungsmaßnahmen oder Umbau (Bauausführung).

Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchungen wurden Nachweise für die Breitflügelfledermaus (nur vereinzelt im nördlichen Bereich der grünen Wegeverbindung zwischen Tempelzeile und Werbergstraße und auf

dem Vorplatz der Bibliothek) und der Zwergfledermaus (sehr häufig im Bereich des Grunackparks, östlich des Rathauses, am Stadtbad, entlang der Götzstraße sowie vereinzelt auch im südlichen Teil der grünen Wegeverbindung zwischen Templerzeile und Werbergstraße und der Kleingartenanlage Feldblume) erbracht. Beide nutzen das Plangebiet, insbesondere die parkartigen Grünflächen (insbesondere Grunackpark sowie am Stadtbad und östlich des Rathauses), als Jagdrevier, welches von lokaler Bedeutung ist. Jagdgebiete gelten nicht als geschützte Lebensstätte. Obwohl es hierzu Veränderungen in Bezug auf den bisherigen Zuschnitt der Jagdgebiete kommen wird, kann ein großer Teil der Flächen erhalten bleiben. Insbesondere am Rathaus (Fläche für den Gemeinbedarf „Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen“) werden bauliche Erweiterungen ermöglicht, die eine Reduzierung der dortigen Jagdgebiete nach sich ziehen kann. Aufgrund der Festsetzungen könnte dies im Zuge der konkreten Hochbauplanung minimiert werden.

Die geringste Jagdaktivität war im Bereich der Kleingartenanlagen sowie der nordöstlich bzw. östlich angrenzenden Fläche des Evangelischen Kirchenkreises zu beobachten. An einem Erfassungstermin ist ein einzelner Rufkontakt einer Myotis-Art (Gattung Mausohren) im Grunackpark gemacht worden, die nicht bis auf das Artniveau bestimmt werden konnte. Die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage – Sicherung eines Großteils des momentan genutzten Jagdhabitats – wirkt sich auch positiv aus. Hier ist daher auch nicht von relevanten Beeinträchtigungen auszugehen.

Aufgrund des Zeitpunkts der Erfassungen, kurz nach der Ausflugszeit ist anzunehmen, dass der Baum- und Gebäudebestand im Umfeld der Aktivitäts-/Jagdbereiche eine hohe Bedeutung für potenzielle Quartiere aufweist. Konkrete Quartiernachweise konnten allerdings nicht erbracht werden. Es ist möglich, dass durch die Umsetzung der Festsetzungen mit einhergehender Beräumung von Flächen Quartiere von Fledermäusen verloren gehen werden. So bieten die Gebäude, die abgerissen werden sollen, ein hohes Quartierpotenzial für die Arten. Als Gebäude mit Quartiersverdacht sind insbesondere das Rathaus inkl. dem Anbau des ehemaligen BVV-Saals, das Polizeirevier, die Bibliothek und das Stadtbad zu nennen. Die potenziellen Baumquartiere im Grunackpark können aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu einem großen Teil erhalten werden, aber insbesondere im nordwestlichen Grunackpark wird der Baumbestand künftig zugunsten des WA 1 und der Fläche für den Gemeinbedarf „Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung“ deutlich reduziert bis vollständig entfernt werden.

Die Quartiere von Fledermäusen sind ganzjährig geschützt, eine Beseitigung ist ausgleichs- und genehmigungspflichtig.

Mögliche Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen bei Brutvögeln und Fledermäusen werden in Kapitel II.2.5.2 detailliert dargestellt.

2.4.3.3 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Da im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes keine Schutzgebiete vorhanden sind, können Beeinträchtigungen von Schutzgebieten ausgeschlossen werden.

2.4.3.4 Biotopverbund

Mit der planungsrechtlichen Sicherung bestehender und neuer öffentlicher Grünflächen einschließlich der Kleingartenanlage „Feldblume“ sowie der Begrünung der neu zu entwickelnden Bauflächen wird dazu beigetragen die Biotopverbundfunktion (lokaler Biotopverbund) des Plangebietes auch künftig zu erhalten. Das Entwicklungskonzept der „Neuen Mitte Tempelhof“ bietet mit der Neuordnung auch die Chance, die Freiraumzusammenhänge und damit den Biotopverbund über die einzelnen Parkanlagen hinaus auszubauen.

2.4.4 Schutzgut Boden/Altlasten

Veränderungen des Bodens sind durch Bauarbeiten, wie den Aushub von Baugruben, die Umgestaltung des Bodenreliefs durch Abgrabung und Aufschüttung sowie durch das Befahren mit schweren Baumaschinen, zu erwarten. Irreversible Beeinträchtigungen des Schutzgutes liegen insbesondere vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich mit der Überbauung, Versiegelung sowie deren Unterbauung von bisher nicht bebauten Flächen. Hierdurch werden die natürlichen Bodenfunktionen zerstört. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Zu nennen ist hier u.a.:

- Verlust von Böden höchster (Grunackpark (teilweise), Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“) und mittlerer Schutzwürdigkeit durch Überbauung

Dieser Eingriff wird durch die Festsetzungen minimiert. So wird nur ein geringfügiger Teil der Böden mit höchster Schutzwürdigkeit für eine flächensparende und effektive Bodennutzung besonders gut erschlossener Bereiche für Nutzungen von besonderem öffentlichen Interesse (Wohnungsneubau und Kultur- und Bildungshaus) verloren gehen. Gegenüber dem Bestand wird insgesamt mehr Fläche versiegelt. Mit dem geltenden Bebauungsplan XIII-80 wird allerdings bereits ein höherer Versiegelungsgrad als nach den beabsichtigten Festsetzungen sowie auch ein flächenmäßig deutlich größerer Eingriff in die Böden mit höchster Schutzwürdigkeit zugelassen (s. Kap. II.2.4.1 und II.2.5.1).

Mit den Festsetzungen wird auch eine Bebauung im westlichen Teil des Plangebiets (Rathaus-erweiterung und Kultur- und Bildungshaus) zugelassen, die sich zu geringen Teilen auf der Altlastenverdachtsfläche 10673 befinden. Es ist daher durchaus mit vorhandenen Altlasten zu rechnen. Von dieser Teilfläche liegen Ergebnisse von Bodenuntersuchungen (MKP 2007) vor, welche die Böden in diesem Bereich den Einbauklassen Z 1.2 (uneingeschränkter offener Einbau) und Z 2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen) nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zuordnet. Es handelt sich damit um nicht besonders überwachungsbedürftige Böden aus Aufschüttungen von Bauschutt und ähnlichem Material (Glas, Schlacke, Betonreste). Aufgrund der geringen Durchlässigkeit darunterliegender Schichten sind Einflüsse auf die Umwelt (Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser) nicht erkennbar. Es ist kein Konflikt bezüglich der zulässigen Nutzungen auf den Flächen zu erwarten. Gleichwohl kann es im Zuge der Umsetzung erforderlich werden, Maßnahmen zum Umgang mit Altlasten, beim Vorfinden solcher, durchzuführen, sodass Boden ausgetauscht und beseitigt werden muss.

Davon abgesehen können lokale Bodenverunreinigungen auf anderen Flächen aufgrund der anthropogenen (umgangssprachlich: vom Menschen beeinflusst) Vorprägung des Plangebietes nicht abschließend ausgeschlossen werden. Daher sollten vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.

2.4.5 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Die nächstgelegenen Flächen im Plangebiet (Kleingartenanlage Feldblume) zu dem in unmittelbarer Nähe in etwa 100 m Entfernung südlich und außerhalb des Plangebiets befindlichen Francketeich werden entsprechend dem Bestand gesichert. Daran angrenzend werden im Wesentlichen künftig begrünte Flächen, insbesondere eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen) festgesetzt. Mit der Neuordnung und Konzentration von Nutzungen ist zu erwarten, dass der Francketeich in Verbindung mit dem Franckepark eine größere Bedeutung für die Erholungsnutzungen haben wird. Zur Deckung dieses Bedarfs werden aber auch im Plangebiet selber Flächen zur Verfügung stehen.

Da der Francketeich insbesondere durch Regenwasser (teilweise durch einen lokalen Schichtenwasserleiter) gespeist wird, ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen zum Umgang mit

dem Regenwasser (Rückhaltung, Versickerung) keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung / Zufluss mit Wasser entstehen.

Die Festsetzungen zum Umgang mit dem Regenwasser werden mindestens eine gleichbleibende bzw. sogar positive Entwicklung in Bezug auf den anthropogen induzierten Oberflächenabfluss (stoffliche Einträge in Oberflächengewässer) im Vergleich zum Bestand haben, da künftig das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zurückzuhalten oder zu versickern ist.

Für bestehende Gebäude bzw. –teile gilt Bestandsschutz. Sobald aber umfängliche Umbauten etc. erfolgen sollen, erlischt dieser. In der Konsequenz wird hiermit gewährleistet, dass der Abfluss unbehandelten Regenwassers – Stoffeinträge wirken sich negativ auf die Wasserqualität aus – von versiegelten, befestigten Flächen, wie beispielsweise Dächern, aus dem Plangebiet über die Trennkanalisation (getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalisation) in den Teltowkanal künftig erheblich reduziert wird. Dies führt zu einer Reduzierung der Gewässerbelastung des Teltowkanals als aufnehmendes Gewässer.

Grundwasser:

Da das Plangebiet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet befindet, bestehen keine weitergehenden Anforderungen aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserabstandes (ca. 8 m zum Hauptgrundwasserleiter (ca. bei 33,5 m ü NHN) und ca. 5 m zum lokalen Grundwasserleiter (ca. bei 37 m ü NHN) zur Geländeoberkante (GOK) die am Tempelhofer Damm bei ca. 42 m ü NHN liegt) und darüber liegenden bindigen Bodenschichten ist das Grundwasser gegen Verschmutzungen recht gut geschützt. Aufgrund der Festsetzungen ist daher nicht davon auszugehen, dass es bei Tiefbauarbeiten zum Kontakt mit dem Grundwasser kommt, zumal ein wesentlicher Teil der überbaubaren Flächen sich an der Götzstraße befinden, deren GOK im Schnitt mit rd. 45 m ü NHN noch höher liegt.

Umgang mit Niederschlagswasser:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung) führen zu einer Zunahme der Versiegelung um ca. 2,0 ha im Vergleich zum Bestand (siehe Kapitel II.2.4.1). Um dennoch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs zu begünstigen und zu fördern, werden Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen. Diese berücksichtigen entsprechend dem Regenwasserkonzept (Sieker & bgmr 2022), welches zur Ermittlung der Gegebenheiten und Machbarkeit der Regenwasserrückhaltung im Plangebiet erstellt wurde, ein Kaskadensystem. So sind Dachflächen als Retentionsdächer inklusive Dachbegrünung mit mindestens 6 cm durchwurzelbarem Bereich zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auszubilden (textliche Festsetzung 5.4). Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen (textliche Festsetzung 5.5), die Erdschicht muss mindestens 80 cm betragen. Darüber hinaus ist mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf im Südosten (Zweckbestimmungen „Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen“ und „Kulturelle Einrichtungen und Verwaltung“) das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme oder Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern (textliche Festsetzung 5.7). Die Flächen im Südosten werden ausgenommen, um zusätzliche Mehrwerte z.B. die Verwendung von Niederschlagswasser zur Stabilisierung des Francketeichs im angrenzenden Franckepark bzw. zur Retention (Rückhaltung und Versickerung) in der öffentlichen Parkanlage ermöglichen zu können. Diese Maßnahmen können für einen ausgeglicheneren Wasserhaushalt über die Geltungsbereichsgrenzen hinaus dienen (siehe auch Kapitel III.3.7).

Mit diesen Maßnahmen wird gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet auf den Grundstücken zurückgehalten, Vorort gedrosselt versickert und dem Grundwasser über den natürlichen Kreislauf wieder zugeführt wird. Zusätzlich kann das anfallende Wasser über die

umfangreichen Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) verdunstet werden – auch Bestandteil des natürlichen Wasserkreislaufs – und zur klimatischen Abkühlung beitragen.

Weiterhin ist mit diesen Maßnahmen die Umsetzung eines abflusslosen Gebiets gewährleistet, welches ein 100-jähriges Regenereignis berücksichtigt (Sieker & bgmr 2022).

Auch bestehen keine Anzeichen dafür, dass durch den vorgesehenen Umgang mit dem Niederschlagswasser (Versickerung) auf den Bauflächen Schadstoffe von der im Plangebiet befindlichen Altlastenverdachtsfläche ins Grundwasser eingebracht werden. Die Verdachtsflächen befinden sich im Wesentlichen auf den bestehenden öffentlichen Grünflächen (Parkanlage und Kleingartenanlage) und treten erst rd. 1 m unter GOK (Geländeoberkante) auf. Durch die Festsetzungen erfolgen keine wesentlichen Veränderungen in den Bereichen.

Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung stellen für den Wasserhaushalt gegenüber dem Bestand eine Aufwertung dar, da so zum einen das niederschlagswasseraufnehmende Gewässer (hier Teltowkanal) entlastet wird und zum anderen der lokale Wasserhaushalt verbessert und stabilisiert werden kann. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Ergänzende Maßnahmen, deren Umsetzung durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden, können zu weitergehenden positiven Auswirkungen in Bezug auf den Rückhalt bzw. für einen effektiveren Umgang mit Regenwasser führen. Zu nennen sind hier beispielsweise die Integration von Baumrigolen auf dem Stadt- und Quartiersplatz und die Berücksichtigung von Zisternen, die einen Rückhalt von Regenwasser auch in längeren Trockenperioden zur Bewässerung ermöglichen (Sieker & bgmr 2022). Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Platzflächen) werden durch den Bebauungsplan nicht getroffen, da dies bereits für öffentliche Verkehrsflächen über fachgesetzliche Regelungen (§ 36a Abs. 1 Satz 3 Berliner Wassergesetz) geregelt ist.

2.4.6 Schutzgut Klima und Luft

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft liegt vor, wenn klimatisch wirksame Freiflächen oder Luftleitbahnen überbaut werden, ein Gebiet mit klimatischer Entlastungsfunktion so verändert wird, dass es seine bisherige Klimawirksamkeit verliert oder nachteilige Auswirkungen auf die Lufttemperatur und -qualität entstehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich insgesamt um ein klimatisch eher gering belastetes Gebiet.

Durch den Erhalt (KGA „Feldblume“) und die Vergrößerung bestehender Grün- und Freiflächen (öffentliche Parkanlage und Plätze) mit teilweise dicht baumbestandenen Bereichen im Plangebiet, die eine klimatisch entlastende Wirkung u.a. aufgrund des Schattenwurfs fördern und für Abkühlung sorgen, ist von einer stabilen klimatischen Entwicklung im Zuge der Planungsumsetzung auszugehen. Hierzu trägt auch die kompakte Anordnung der Bauflächen mit der Beschränkung der GR bzw. GRZ bei. So sind große Teile der Grundstücksflächen nicht überbaubar und dementsprechend zu begrünen. Auch die großzügigen Abstände zwischen der künftig zulässigen Bebauung entlang der Götzstraße und dem Tempelhofer Damm gewährleisten weiterhin eine hohe Durchlässigkeit und Luftaustausch zwischen den im Süden und im Westen befindlichen Grünräumen und der zum Teil dicht bebauten Umgebung und berücksichtigen damit die bestehenden Kaltluftvolumenströme. Aufgrund des stärkeren Überbauungsgrads als im Bestand besteht die Möglichkeit einer stärkeren Aufheizung der künftigen Flächen. Baukörper und versiegelte Flächen speichern Wärme sehr gut und geben diese in der Nacht nur langsam wieder ab. Damit tragen sie zur Aufheizung und zum Wärmeinseleffekt, gerade in den heißen Sommermonaten, bei.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen auf Klima und Luft trifft der Bebauungsplan Regelungen, beispielsweise:

- Planungsrechtliche Sicherung von klimawirksamen, vegetationsbestandenen Grün- und Freiflächen,
- Begrünung im allgemeinen Wohngebiet, auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie Plätzen – z.B. mit Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung (s. auch Kapitel III.3.7),
- Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag auf den überbaubaren Grundstücken (s. auch Kapitel II.2.4.5 und III.3.7), sowie das Anlegen von Gründächern mit Retentionsfunktion (s. auch Kapitel III.3.7) kann zudem positive Auswirkungen auf die Verdunstung durch die Begrünungsmaßnahmen haben und damit verbunden zu einer Abkühlung des lokalen Klimas führen.

Diese Maßnahmen dienen auch der Klimaanpassung und entsprechen den Zielen des StEP Klima für eine resiliente (hitzeangepasste und wassersensible) Stadtentwicklung. Sie tragen zur Vermeidung von Hitzehotspots sowie zur Abkühlung bei und helfen, die Lufttemperatur zu stabilisieren und ggf. zu verbessern. Der Bebauungsplan berücksichtigt hiermit auch die klimatische Empfindlichkeit des Bestands gegenüber einer baulichen Entwicklung.

In Bezug auf die Lufthygiene und -qualität werden verschiedenste Maßnahmen getroffen. Entsprechend den Zielen der Luftreinhaltung regelt der Bebauungsplan durch textliche Festsetzung, dass der Einsatz von Brennstoffen für Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Wärme zum Schutz vor Feinstaub nur zulässig ist, wenn die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Erdgas und Heizöl EL schwefelarm sind. Diese stoßen vergleichsweise zu anderen Brennstoffen wenig Feinstaub aus. Auch die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Anzahl an Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Reduktion der oberirdischen Stellplätze im Vergleich zum Bestand unterstützt dies zusätzlich, indem hier besonders der emissionsintensivere motorisierte Individualverkehr begrenzt wird. Ebenso tragen der hohe Grünflächenanteil sowie die verschiedensten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet zur Luftreinhaltung beispielsweise durch die Bindung und Filterung von Luftschadstoffen bei. Daher kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Festsetzungen im Hinblick auf Luftqualität, Lufthygiene und Emissionen keine erheblichen Auswirkungen verursacht werden.

Die Nachverdichtung und Nachnutzung eines innerstädtisch sehr gut mit dem ÖPNV erschlossenen Gebiets entspricht den Zielen der Stadt der kurzen Wege. Dies hilft, lange Fahrten zu reduzieren und fördert den Klimaschutz. Weiterhin wird über textliche Festsetzung die Umsetzung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, beispielsweise von Solarenergie, privilegiert. Es werden somit die Möglichkeiten zur Erzeugung erneuerbarer Energien, welche dem Klimaschutz dienen, unterstützt.

Dem Klimaschutz und der Luftqualität zusätzlich zu Gute kommen würde, wie in der Verkehrsuntersuchung (IVAS 2022) dargestellt, u.a. die Anlage bzw. der Ausbau von E-Carsharing-Angeboten sowie von E-Leihfahr- und -lastenrädern. Ein verstärktes Angebot diesbezüglich ist ein grundsätzliches Ziel des Landes Berlin im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Mobilitätswende sowie in Verbindung mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) und damit künftig auch zu erwarten. Weiterhin werden für das Fördergebiet „Neue Mitte Tempelhof“ im Rahmen des Programms zur nachhaltigen Erneuerung (Stadtumbaugebiet) Maßnahmen zur Umsetzung für ein ganzheitliches (auch nachhaltiges und zukunftsorientiertes) Mobilitäts- und Verkehrskonzept erarbeitet. Im Bebauungsplan können diese nicht festgesetzt werden, die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern entsprechende Maßnahmen aber auch nicht.

2.4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der baulichen Vorprägung des Stadtbildes mit quartierstypischen Freiraumstrukturen kann erst von nachteiligen Auswirkungen gesprochen werden, wenn diese das Gebiet in Umfang bzw.

Art erheblich verändern. Ebenso könnte durch störende Elemente, z.B. hohe Bauwerke oder Gebäudekomplexe, das Stadtbild beeinträchtigt werden.

Die bauliche Struktur im Plangebiet wird sich auf Basis der Festsetzungen, im Vergleich zum bisher bestehenden Ortsbild, vor allem südlich entlang der Götzstraße verändern. Künftig wird der Bereich vergleichbar mit der Umgebungsbebauung nörd-, öst- und westlich des Plangebiets sein und damit dem orteiltypischen Stadtbild und Straßenraum entsprechen.

Dies sichert der Bebauungsplan insbesondere durch die Begrenzung der Gebäudehöhen mit Gebäudeoberkanten (OK) sowie der zulässigen Grund- und Geschossfläche. So wird in Anlehnung an die innenstadttypische Umgebungsbebauung (Berliner Traufe) mit vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden, im Wesentlichen Wohnbebauung, festgesetzt. Der bereits bestehende Campus des evangelischen Kirchenkreises wird im Bestand gesichert. Gleichwohl werden auch großzügige Durchwegungsmöglichkeiten zwischen den südlich gelegenen Grün- und Freiflächen und der Götzstraße mit der nördlich angrenzenden Bebauung zur Verfügung stehen, insbesondere in Form des Quartiersplatzes. Städtebaulich markante Orte, wie Quartiersplatz und andere Durchgänge, sollen durch in der Höhe herausgehobene Gebäude eine eigene Identität und Prägung erhalten sowie teilweise auch höher (Acht- bzw. einmal maximal Zwölfgeschosse) als die Umgebungsbebauung werden (siehe Kapitel III.3.2).

Die bisher an dieser Stelle befindlichen Flächen für Wege-, Zufahrts-, Stellplatz- oder Grasflächen mit vereinzelt Bäumen sowie der kleinen Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ werden in Anspruch genommen bzw. neu genutzt. Durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen werden Alternativmöglichkeiten zum Abstellen von Autos geschaffen, was zu einer Aufwertung beitragen wird. Weiterhin wird es künftig mehr und zusammenhängende Wege-, Platz- und Grünflächen geben. Indem sie zudem auch mehr Nutzungsmöglichkeiten bieten werden, sind sie somit insgesamt attraktiver. Auch am Tempelhofer Damm wird eine Stellplatzanlage neu genutzt. Hier wird eine Nachverdichtung (Kultur- und Bildungshaus) stattfinden, die sich von der baulichen Struktur ebenfalls an der Umgebung orientiert. Die identitätsstiftenden Sichtachsen vom Osten des Plangebiets sowie vom Tempelhofer Damm aus Richtung Norden kommend auf den Rathauturm bleiben erhalten. Lediglich etwa auf Höhe des Abschnitts zwischen Götzstraße und Luise-Henriette-Straße ist aufgrund des zulässigen, aber nicht zwingenden, Vorrückens eine kurzzeitige Einschränkung der Sichtbarkeit des Rathauturms zu erwarten. Durch das Leuchtturmprojekt Kultur- und Bildungshaus mit neuem Stadtplatz erfährt der Ort am Tempelhofer Damm rund um das Rathaus Tempelhof eine Aufwertung, die das Ortsbild ergänzt und bereichert. Der neue Stadtplatz am Tempelhofer Damm stellt zudem eine wichtige Verbindungsfunktion und einen gemeinsamen Anlaufpunkt für das neue städtebauliche Ensemble des Kultur- und Bürgerzentrums (Rathaus mit Erweiterung und Kultur- und Bildungshaus) dar.

Die baumbestandenen Flächen östlich des Tempelhofer Damms bleiben im Prinzip trotz eines teilweisen Verlusts des Gehölzbestandes im Grunackpark erhalten. Dies gilt genauso für die bisher nördlich an die „Feldblume“ angrenzenden durch Gras geprägten Flächen. Sie werden öffentlich zugänglich gemacht und vergrößert (Festsetzung öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen). Im Zuge der Umsetzung können auch neue Wegeverbindungen entstehen. Die Kleingartenanlage „Feldblume“ wird – soweit diese sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet – entsprechend dem bisher bestehenden Flächenumfang gesichert.

2.4.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird kein unmittelbarer Eingriff in Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale ermöglicht. Der Franckepark als Gartendenkmal liegt teilweise innerhalb des südlichen Geltungsbereiches. Die Flächen werden im Bebauungsplan als Teil der öffentlichen Parkanlage festgesetzt. Zu der Fläche des Denkmals bleibt im Zuge der Erweiterungsmöglichkeiten beim Rathaus weiterhin ein Abstand gewahrt, sodass keine unmittelbare Beeinträchtigung des Denkmals zu erwarten ist.

Die zulässigen Nachverdichtungen werden den Blick aus dem Gartendenkmal auf die Umgebung nicht wesentlich verändern. Hierzu trägt auch der Erhalt bestehender Bebauungen (beispielsweise Rathaus Tempelhof, Pflege- und Seniorenheim, Campus Tempelhof und KGA „Feldblume“) und dicht baumbestandener Flächen im Grunackpark in Verbindung mit dem hohen Grad an Vegetationsbeständen (v.a. ältere Bäume) im Franckepark bei. Es ist somit von keiner erheblichen Veränderung auszugehen. Insbesondere die Sichtbeziehungen aus dem Gartendenkmal, beispielsweise zum Rathauturm, werden durch die zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt, da der Turm weiterhin als prägendes städtebauliches Element über die anderen baulichen Strukturen herausragen wird. Die Sichtbeziehungen der geschützten Gartendenkmale östlich und westlich des Tempelhofer Damms untereinander werden weiterhin in gewissem Maße über den Stadtplatz gewährleistet. Hier wird es Veränderungen geben (Abriss des Rathausanbaus mit dem ehemaligen BVV-Saal und Neubau Kultur- und Bildungshaus auf bisheriger Parkplatzfläche). Insgesamt ist aber nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auch durch die Höhenfestsetzung, die den Bau von einem maximal 12-geschossigen Gebäude an der Götzstraße (WA3) ermöglicht, können theoretisch erhebliche Auswirkungen auf umgebende Denkmale entstehen. In näherer Umgebung befindet sich die Gesamtanlage „Wohnanlage Werbergstraße“. Das Erscheinungsbild der Gesamtanlage wird aufgrund des großzügigen Abstandes zum Hochpunkt nicht unmittelbar beeinflusst werden. Direkt gegenüber der geschützten Gesamtanlage wird mit der Festsetzung von II-IV Vollgeschossen auf der Fläche mit der Zweckbestimmung „Kirchliche und soziale Einrichtungen“ angemessen auf die Höhe der geschützten Gesamtanlage reagiert. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden oder dem Denkmalschutz unterliegenden Grünflächen.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen insbesondere an der Götzstraße Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude haben. Das Hallenbad, die Bibliothek sowie die Polizeidienststelle sollen abgerissen und durch Wohnbebauung, in welches ein neues Hallenbad integriert wird, mit einem großen Quartiersplatz ersetzt werden. Hierdurch wird eine (neu)geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert, die sich am bestehenden Straßenbild orientiert und zu einer Aufwertung beiträgt. Auch weisen die künftig wegfallenden Gebäude erhebliche funktionale Mängel auf und erfüllen nur noch sehr bedingt die heutigen Nutzungsanforderungen.

Gleichwohl kann das bestehende Gebäude des Pflege- und Seniorenheims und im Wesentlichen das Rathaus Tempelhof in die Neuordnung integriert werden. Bei der Kleingartenanlage „Feldblume“ mit seinen Schuppen und Lauben sind auch keine Beeinträchtigungen grundsätzlichen Veränderungen zu erwarten.

2.4.9 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zwischen den erwarteten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (s. Kap. II.2.4.1 bis II.2.4.8) bestehen bei der Umsetzung diverse Wechselwirkungen. Zum Beispiel führt die Bebauung von bisher nicht bebautem Boden zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort und einem Verlust von unversiegelten Böden. Die Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünungen) ermöglichen demgegenüber andere und neue Vegetationsformen und –arten sowie neue Lebens- und Nahrungsräume für Tiere, was sich positiv auf die biologische Vielfalt (Diversifizierung) auswirkt. Der Verlust von Vegetationsfläche und unversiegelten Böden vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichwohl ist insgesamt durch die Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser von einer Zunahme der im Gebiet stattfindenden Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung auszugehen. Dies stellt für den Wasserhaushalt eine Aufwertung dar, da so zum einen das Niederschlagswasseraufnehmende Gewässer (hier Teltowkanal) entlastet wird und zum anderen der lokale Wasserhaushalt verbessert und stabilisiert werden kann. Hierdurch ist auch von einer positiven Entwicklung in Bezug auf das Mikroklima in Form von Abkühlung der Luft und größerer Hitzebeständigkeit in den Trockenperioden auszugehen. Dies kommt sowohl den Menschen, als auch der Pflanzen- und

Tierwelt zu gute. Gleichzeitig wird sehr gut erschlossener und innenstadtnaher Grund und Boden stärker versiegelt aber auch möglichst effektiv genutzt, um den Menschen einerseits neuen Wohnraum bzw. neue / vergrößerte gemeinwohlorientierte Nutzungen zu ermöglichen sowie neue öffentliche Freiräume (Plätze und Parkanlage) zur Verfügung zu stellen. Dies bewirkt Lebensraumänderungen für die Tier- und Pflanzenwelt, die sowohl negativ als auch positiv sind. Ein Eingriff in den Boden (Bodenaushub bei Bauarbeiten) könnte ggf. auch positive Auswirkungen haben, da beispielsweise im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ein Bodenaustausch stattzufinden hätte und Schadstoffe (hier Bauschutt) dem Boden entnommen würden. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen und damit eine (bei der isolierten Betrachtung der Schutzgüter möglicherweise nicht erkannte) erhebliche Beeinträchtigung ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

2.4.10 Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Abfälle sind, sofern sie nicht verwertet werden können, aufgrund der bestehenden gesetzlichen Regelungen fachgerecht durch den Erzeugenden oder Besitzer bzw. Besitzerin zu entsorgen (§ 15 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG). Der anfallende Bodenaushub ist infolgedessen entsprechend den geltenden technischen Regeln auf seine Schadstoffklasse hin zu prüfen und ggf. ebenfalls entsprechend fachgerecht zu entsorgen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) und Teil III: Probenentnahme und Analytik sind für den Vollzug im Land Berlin übernommen. Nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sind hierbei grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Wiederverwendung (Recycling) von Materialien, Ressourcen und Baustoffen beispielsweise der zurückzubauenden Gebäude in den Neubau zu prüfen bzw. zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Wohnnutzung und der anderen Nutzungen (Flächen für den Gemeinbedarf) anfallenden Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung bzw. Fachbetriebe getrennt nach unterschiedlichen Müllarten beseitigt und verwertet.

2.4.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Plangebiet ist im Rahmen der Wohn-, Straßenverkehrs- und Freiraumnutzungen mit den üblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle in Wohnung, öffentlichen Gebäuden bzw. gemeinwohlorientierten Nutzungen, Straßenverkehr und Freiraum zu rechnen. Im Falle von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften.

Während des Baubetriebs kann es zu Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge durch Leckagen von Baumaschinen, durch Unfälle oder durch unsachgemäße Handhabung kommen. Diese potenziellen Ereignisse treten nur in seltenen Ausnahmefällen ein, sodass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Verunreinigungen von Böden sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durch den Verursachenden zu beseitigen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).

2.4.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe

Aufgrund der zulässigen Nutzungen – insbesondere allgemeines Wohngebiet und verschiedene Flächen für den Gemeinbedarf – im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem üblichen Einsatz von Stoffen (Materialien) insbesondere beim Neubau, Abriss sowie zur Versorgung beispielsweise von Wasser und ggf. auch Gas auszugehen. Im Zuge der Realisierung von Neubauten ist besonders bei der Versorgungstechnik mit dem Einsatz von modernen Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen.

Detaillierte Angaben zu den künftig eingesetzten Techniken und Stoffen, die unter Beachtung der textlichen Festsetzungen (insbesondere bezüglich der Beschränkung der zulässigen Brennstoffe zur Erzeugung von Wärme in Gebäuden – auf Basis ihres Ausstoßes an Luftschadstoffen) in den durch die Planung ermöglichten Nutzungen verwendet werden, können nicht getroffen werden.

2.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilungen und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen, welche Vorrang gegenüber einem Ausgleich haben, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

Begrenzung der Versiegelung / Grünflächen

Durch die Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung, einschließlich der kompakten überbaubaren Grundstücksfläche mit den zulässigen Nebenanlagen, wird die bauliche Entwicklung im Plangebiet gesteuert und begrenzt. Dies gewährleistet einen hohen Begrünungsgrad auf den Bauflächen. Die zusätzliche Versiegelung wird damit gering und der Grünflächenanteil möglichst groß gehalten. Aufgrund dieser Maßnahmen kann eine planungsrechtliche Sicherung einer flächenmäßig größeren öffentlichen Parkanlage (mit Spiel- und Bolzplätzen) erfolgen. Die Grünflächen (auch die Kleingartenanlage) übernehmen dabei vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt auch in Bezug auf die menschliche Gesundheit wie z.B. den Erhalt von Filter und Pufferfunktion von Böden, natürliche Versickerung von Niederschlagswasser, die Reduzierung von Immissionen durch Stäube und Lärm sowie besserer bioklimatischer Bedingungen.

Im allgemeinen Wohngebiet trägt zur Verminderung der Auswirkungen einer Versiegelung weiterhin beispielsweise die Pflicht zur Begrünung der Dächer von Tiefgaragen bei (textliche Festsetzung 5.5). Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen mit Ausnahme der räumlich und flächenmäßig begrenzten Bereiche von Zufahrten zu Tiefgaragen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen muss (textliche Festsetzung 5.3). Dies fördert ebenfalls den Umgang mit Niederschlagswasser, da damit bereits dezentral Wasser versickern kann.

Umgang mit Niederschlagswasser

Im allgemeinen Wohngebiet und auch auf Flächen für den Gemeinbedarf werden umfängliche Festsetzungen zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs getroffen, die ein Kaskadensystem zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sicherstellen.

Die Dachflächen sind überwiegend als Retentionsdächer inklusive Dachbegrünung mit mindestens 6 cm durch-wurzelbarem Bereich zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auszubilden (textliche Festsetzung 5.4). Darüber hinaus ist neben zu begrünenden Tiefgaragendächern (intensive Begrünung mit mindestens 80 cm Erdschicht, textliche Festsetzung 5.5) grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme oder Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern (textliche Festsetzung 5.7).

Hierdurch werden negative Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt vermieden, das Kleinklima gefördert und der Vorsorge von Böden entsprechend dem Landschaftsprogramm Rechnung getragen. Zusätzlich kann das anfallende Wasser z.B. über die begrünten Dächer verdunstet werden – Teil des natürlichen Wasserkreislaufs – und zur klimatischen Abkühlung beitragen.

Begrünungsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch umfängliche Festsetzungen zu Begrünungen soweit wie möglich vermieden bzw. gemindert. Die Dächer sind zu mindestens 70 % (textliche Festsetzung 5.4) und Fassaden zu mindestens 20 % (textliche Festsetzung 5.2) zu begrünen. Zusätzlich gibt es eine differenzierte Festsetzung zu Baumpflanzungen für das allgemeine Wohngebiet, die Flächen für den Gemeinbedarf, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Plätze) und die öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen (textliche Festsetzung 5.1). Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "gesundheitliche und soziale Einrichtungen" wird zusätzlich eine Fläche zum Anpflanzen von gebietstypischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen festgesetzt (textliche Festsetzung 5.6).

Lärmschutz

Aufgrund der vorhandenen und prognostizierten Lärmsituation wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung getroffen, um die zulässigen Nutzungen vor der Lärmbelastung zu schützen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmbelastungen zu minimieren bzw. zu vermeiden. Dazu gehören lärmrobuste städtebauliche Strukturen, schalloptimierte Grundrissgestaltungen und besondere Fensterkonstruktionen zur Einhaltung von Innenpegeln.

2.5.2 Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Es wurde eine Eingriffsbilanzierung nach dem ausführlichen Verfahren gemäß dem Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SENATSV ERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ 2020) nach dem ausführlichen Verfahren durchgeführt (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft 2023).

Ausgangssituation

Für die Einschätzung der Bestandssituation wird die Biotoptypenkartierung (siehe Anhang Nr. 2 als auch Kapitel II.2.2.2) aus dem Jahr 2021 zugrunde gelegt (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft 2021). Ergänzende Informationen zur Bewertung der weiteren Wertträger liegen über die Daten des Geoportals Berlin (FIS-Broker) vor.

Planung

Durch den Bebauungsplan 7-82a und seine Festsetzungen werden Flächen im Plangebiet für den Wohnungsbau (allgemeines Wohngebiet) sowie für neue und bestehende Flächen für den Gemeinbedarf neu genutzt und -geordnet. Hierfür werden unter anderem bisherige Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen, in geringem Ausmaß Teilflächen von Grünanlagen (Grunackpark) beansprucht. Die zulässigen baulichen Anlagen werden durch Baukörperausweisung sowie durch die Festlegung von GRZ und GR die maximal überbau- und damit die versiegelbaren Flächen begrenzt. Weiterhin werden Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, Begrünungsmaßnahmen auf Dächern, an Fassaden sowie zu Baumpflanzungen getroffen.

Gleichzeitig wird ein hoher Anteil an öffentlichen Grünflächen (öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen und Kleingartenanlage) und weiteren Freiräumen (Plätze) festgesetzt.

Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-80 vom 30.09.1964 i.V.m. dem Bebauungsplan XIII-A, festgesetzt am 09.07.1971.

Der Bebauungsplan XIII-80 setzt entlang der Götzstraße verschiedene Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung fest. Hierzu zählen „Polizei“ und „Volkshochschule“ sowie „Volksbücherei“ (Götzstraße 6 und Götzstraße 8-12), „Hallenschwimmbad“ (Götzstraße 14-18),

„Anlagen für das Gesundheitswesen“ sowie „Anlagen für kirchliche Zwecke“ (Götzstraße 24 A-E & 26). Am Tempelhofer Damm ist für den Bereich des bestehenden Rathauses die Zweckbestimmung „Bezirksverwaltung“ festgesetzt.

Darüber hinaus werden für die nicht überbaubare Grundstücksfläche, insbesondere großflächig um das Hallenschwimmbad, aber auch angrenzend zur öffentlichen Grünfläche bzw. Götzstraße schmale Bereiche mit Bindungen zur Bepflanzung festgesetzt. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksbereichen erfolgen durch Baugrenzen i.V.m § 19 Abs. 2, 4 BauNVO 1962.

Die weiteren Flächen im Plangebiet sind als Straßenverkehrsfläche (Götzstraße) und öffentliche Grünfläche (außer Dauerkleingärten und Friedhof) sowie innerhalb dieser ein „Stützpunkt für das Gartenbauamt“ (Götzstraße 30; heute Pfadfinderheim) festgesetzt.

Der Bebauungsplan XIII-A, festgesetzt am 09.07.1971, enthält Überleitungsvorschriften für alle vor 1970 festgesetzten Bebauungspläne u.a. für den Bebauungsplan XIII-80. Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, Regelungen zu Baugrenzen bzw. -linien, zur Bebauungstiefe bzw. deren Überschreitung sowie zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder von Stellplätzen und Garagen gelten damit die Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1968.

Das bestehende Planungsrecht wurde bis heute nicht vollständig ausgenutzt und umgesetzt.

Bilanzierung

Die Ergebnisse der Bilanzierung lassen sich wie folgt zusammenfassen. Gegenüber dem Bestand wird durch die Planung ein Eingriff für den Naturhaushalt entstehen (**- 80,5 Wertpunkte**). Beim Landschaftsbild ist von einer Aufwertung im Umfang von **+ 57,8 Wertpunkten** auszugehen. Das Landschaftsbild wird sich somit durch die Planung verbessern.

Der Eingriff in den bestehenden Naturhaushalt ist insbesondere auf die entstehende Mehrversiegelung zurückzuführen. Dies führt durch den Flächenverlust für fast alle Wertträger zu einer verringerten Bewertung. Für das Schutzgut Wasser kann aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser eine positive Bilanz gezogen werden. Die Regelungen zur verbindlichen Umsetzung von extensiver Dachbegrünung, ausgebildet als Retentionsdächer, sowie die weiteren Begrünungsmaßnahmen tragen deutlich zur Minimierung zu erwartender Eingriffe bei.

Die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist nach gesetzlichen Regelungen aber nicht anhand des Eingriffs in den Bestand, sondern unter Bezugnahme auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts zu beurteilen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der aktuellen planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes ist mit Umsetzung der Planung eine deutlich positive Entwicklung für den Naturhaushalt (**+ 1.235,5 Wertpunkte**) und das Landschaftsbild (**+ 233,5 Wertpunkte**) zu erwarten. Dies hängt insbesondere mit den Maßnahmen zur Begrünung der zu bebauenden Flächen zusammen. So werden Teilflächen bestehender öffentlicher Grünflächen zwar künftig baulich genutzt, gleichzeitig werden aber auch neue Flächen als öffentliche Grünfläche (bspw. öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen) festgesetzt und erfahren somit eine positive Entwicklung. Der zu begrünende Flächenanteil im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht steigt deutlich (von ~36% auf ~47%). Hinzu kommen die Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen, welche den begrünten Anteil innerhalb des Geltungsbereiches weiter erhöhen (auf ~66%). Im Zusammenhang mit den Regelungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser vor Ort wird der Standort für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes deutlich aufgewertet. Auch der mit Umsetzung der Planung verbundene Eingriff in das Landschaftsbild ist durch das bestehende Planungsrecht, betrachtet über das gesamte Plangebiet, bereits planungsrechtlich zulässig. In Bezug auf den Bestand findet eine geringfügige Aufwertung statt.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechtes die Eingriffe in den Bestand bereits zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Auch mit dem im Juni 2023 fortgeschriebenen Leitfaden, der nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB veröffentlicht wurde, ist nicht mit erheblichen Veränderungen des Ergebnisses der Eingriffsbilanzierung zu rechnen. Mit der Fortschreibung erfolgten keine Anpassungen, die wesentliche Auswirkungen auf die im Bebauungsplanverfahren durchgeführte Eingriffsbilanzierung hat. Die zugrundeliegende Methodik des Leitfadens ist auch bestehenden geblieben. Aufgrund des sehr positiven Ergebnisses der Bilanzierung hätten selbst geringfügige bzw. kleinteilige Veränderungen keine Auswirkungen auf die Gesamtbewertung.

2.5.3 Artenschutzrechtliche erforderliche Maßnahmen

Grundlage ist die 2021 durchgeführte Artenschutzprüfung. Bezogen auf das Plangebiet wurden Brutvögel und Fledermäuse erfasst, dokumentiert (s. Kap. II.2.4.3) und Maßnahmen für den Umgang mit den zu erwartenden Eingriffen in die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, welche dem Zugriffs- und Störungsverbot (Verbotstatbestände) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, vorgeschlagen. Alle im Plangebiet vorkommenden europäischen **Vogelarten** zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten, der Turmfalke gilt als streng geschützt. **Fledermäuse** zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten.

Für die Artengruppen xylobionte Käfer, Amphibien, Reptilien und Falter sind keine Nachweise von prüfrelevanten Vorkommen, auch nicht bei den Pflanzenarten, erbracht worden. Vorkommen im Plangebiet können daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

2.5.3.1 Rechtliche Grundlagen

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt und zu beachten. So ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten¹ nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot**),
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (**Störungsverbot**),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Lebensstättenschutz**)

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind, für europäische Vogelarten, für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie für Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind (in Berlin liegt keine solche Rechtsverordnung vor). Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Im Bebauungsplanverfahren bedarf es deshalb aufgrund seiner mittelbaren Bedeutung einer Abschätzung, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als un-

¹ Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie, Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

überwindliche Vollzugshindernisse – keine möglichen Maßnahmen – entgegenstehen werden. Dabei steht ihm hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt/eintreten werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu.

Zur Beachtung und Bewältigung des Schädigungs- und Störungsverbotes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind darüber hinaus ergänzende gesetzliche Regelungen zu beachten:

- Die Beseitigung von Vegetation und baulichen Anlagen ist nach dem aktuellen Stand der Technik durchzuführen und dabei sicherzustellen, dass brütende Vögel weder verletzt noch deren Gelege zerstört werden und das Aufzuchtgeschehen ungehindert bis zur Selbstständigkeit der Jungvögel ablaufen kann. Solche Maßnahmen sind grundsätzlich während des Zeitraums November bis Ende Februar durchzuführen, d.h. außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Vögel.
- Zum Schutz der Bodenbrüter sollten die Baufeldräumung und großflächige Bodenarbeiten nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, also im Zeitraum von November bis Februar.

Des Weiteren liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG – bei unvermeidbaren Eingriffen – ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird bzw. werden kann.

2.5.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation

Maßnahmen zur Vermeidung

Neben den grundsätzlichen Maßnahmen aufgrund anderer fachgesetzlicher Regelungen zur Bewältigung des Schädigungs- und Störungsverbots stehen weitere Vermeidungsmaßnahmen und zur Kompensation für die Bewältigung des Lebensstättenschutzes der von der Planung betroffenen Brutvogelarten (Höhlen- und Nischenbrüter) und Fledermäuse zur Verfügung. Diese sind gemäß § 15 BNatSchG vom Verursacher des konkreten und tatsächlichen unvermeidbaren Eingriffs im nachgeordneten Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen bereiten diese Eingriffe lediglich vor, greifen aber nicht tatsächlich ein.

So sollten frühzeitig vor erforderlichen / unvermeidbaren Baumfällungen sowie Gebäudeabrissen Kontrollen (**Baumkontrolle** und **Gebäudekontrolle**) durch einen Fachgutachtenden auf Sommer- und Winterquartiere von Fledermäusen sowie Niststätten von Brutvögeln durchgeführt werden. Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein Ausgleich durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mit geeigneten Ersatzquartieren gewährleistet werden. Zudem sind die Bäume und Gebäude unmittelbar vor Fällung bzw. Abriss durch einen Artenschutzsachverständigen freizugeben, um eine versehentliche Tötung von Tieren zu vermeiden. Insbesondere Fledermäuse nehmen neue Quartiere in der Regel nicht sofort an, sondern meist erst nach mehreren Jahren. Generell sollten die Arbeiten außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungsperiode stattfinden (**Bauzeitenregelung**) oder zumindest beginnen, um Störungen während der Fortpflanzungszeit von vornherein zu minimieren.

Darüber hinaus ist anzustreben, die Gehölze in der öffentlichen Parkanlage sowie auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglichst dauerhaft zu erhalten (**Erhalt von Gehölzen**). Entsprechendes gilt für den Nistplatz des Turmfalken im Rathausturm (**Erhalt Nistplatz Turmfalke**).

Darüber hinaus wird allgemein empfohlen, dass die Umsetzung der artenschutzfachlichen Maßnahmen in enger Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgt (**Ökologische Baubegleitung (ÖBB)**).

Weitergehend können viele technische Einrichtungen und bauliche Strukturen in der Stadt Probleme für die Tierwelt bereiten. Glas und Licht sind zwei typisch städtische Faktoren, die sich erheblich auf die Tierwelt auswirken können. Zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen ist ein Gesetz zur Änderung des BNatSchG (neuer § 41a) durch den Deutschen

Bundestag verabschiedet worden (BNatSchGuaÄndG). Die Änderung ist noch nicht in Kraft getreten. Zur Bewältigung dieser Aspekte kann für die konkrete Hochbauplanung beispielsweise auf die Broschüre der Schweizerischen Vogelwarte "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid et al. 2012) verwiesen werden, welche zahlreiche Anregungen und Empfehlungen bietet.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die potenziell notwendigen Ersatzniststätten und –quartiere frühzeitig vor Fällmaßnahmen anzubringen. Im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans sind zudem sofern erforderlich temporäre Ersatzquartiere für den Zeitraum der Baumaßnahme zu schaffen. Bei Baumquartieren werden naturnahe Quartiere erfahrungsgemäß besser angenommen als künstliche (Encarnação 2018).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gelten als / sind wirksam, wenn:

- die neu geschaffenen Lebensstätten mit allen notwendigen Habitatstrukturen und -elementen mindestens die gleiche Ausdehnung und eine gleiche oder bessere Qualität haben und
- die zeitnahe Besiedlung der neu geschaffenen Lebensstätte nach aktuellen oder wissenschaftlichen Erkenntnissen eine hohe Prognosesicherheit aufweist oder
- wenn die betreffende Art die Lebensstätte nachweislich angenommen hat.

CEF 1 Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen für Brutvögel

Für die Nischen- und Höhlenbrüter ist das Anbringen von Nistkästen bzw. Nisthilfen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang eine geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abzuwenden. Zu entfernende Niststätten sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Dies betrifft zum aktuellen Stand folgende Arten:

Tab 4: Übersicht zu Vogelnisthilfen als Ersatz (ausgegraute können vsl. erhalten werden)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Quartierstandort	Neststandort	beeinträchtigte BR im Geltungsbereich
Blaumeise	Cyanistes caeruleus	Baum	H	3*
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla	Baum	N	1
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Baum	H, N	1
Grauschnäpper	Muscicapa striata	Baum	N	1*
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	Gebäude	N	1
Haussperling	Passer domesticus	Gebäude	H	71
Kohlmeise	Parus major	Baum	H	3*
Kleiber	Sitta europaea	Baum	H	1*
Mauersegler	Apus apus	Gebäude	H	8**
Star	Sturnus vulgaris	Baum	H	5*
Trauerschnäpper	Ficedula hypoleuca	Baum	H	1*
Turmfalke	Falco tinnunculus	Gebäude	F, N	1**
	Höhlenbrüterkästen			82 (+ 12)
	Nischenbrüterkästen			3 (+ 2)

Neststandort: N – Nischenbrüter: H – Höhlenbrüter

BR: Brutrevier

* Ein Standort könnte erhalten werden, da Baumfällungen vermeidbar sind.

** Bei Fassadensanierung des Pflege- und Seniorenheims und Rathaus Tempelhof (Südflügel).

CEF 2 Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren

Für die Fledermausarten bestehen Quartiersverdachtsfälle in künftig bebauten Bereichen. Die aufgrund von tatsächlichen Eingriffen verloren gehenden Quartiere sind im Verhältnis von 1:2 auszugleichen. Die Ersatzquartiere sind im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang anzubringen.

FCS-Maßnahmen

Diese Maßnahmen (FCS steht für Favourable conservation status) dienen der Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands.

Nach der durchgeführten Artenschutzprüfung sind keine kompensatorischen Maßnahmen erforderlich. Gleichwohl sichern die Festsetzungen zur Begrünung (von nicht überbaubaren Flächen, Dächern und Fassaden sowie Baumpflanzungen) langfristig einen günstigen Erhaltungszustand.

2.5.3.3 Betroffenheit nach Verbotstatbeständen und ggf. erforderliche Maßnahmen

Für die oben dargestellten höhlen- und nischenbrütenden Brutvogelarten sowie für Fledermäuse besteht zum Teil bei Vollzug der Festsetzungen das Risiko des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, zudem besteht für die freibrütenden Brutvogelarten das Risiko des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Um dem entgegenzuwirken, sind einerseits bereits Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung über die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden (siehe Kapitel II.2.5.1). Darüber hinaus sind auf Basis der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Trias Planungsgruppe 2023) bereits umfangreiche Maßnahmen dargestellt (siehe Kapitel II.2.5.3.2), welche bei korrekter Einhaltung und Durchführung ein Eintreten der Verbotstatbestände verhindern können.

Aufgrund der Festsetzung besteht daher nach aktuellem Kenntnisstand keine Erforderlichkeit zur Einholung von Ausnahmeanträgen bzw. einer Inaussichtstellung.

2.5.4 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden keine geschützten Biotope festgestellt. Es ist daher nicht von einem Eingriff in geschützte Biotope auszugehen.

2.5.5 Baumschutzverordnung

Bäume in gewidmeten Park- und Grünanlagen nach Grünanlagengesetz (hier Francke- und Grunackpark) fallen nicht in den Anwendungsbereich der BaumSchVO. Gleichzeitig sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Teile des Grunackparks künftig anderweitig genutzt werden und verlieren damit den Status als Grünanlage. In diesem Bereich befinden sich etwa 58 (Planunterlage und Karte Baumbestand Berlin - Anlagenbäume) geschützte Bäume nach der Baumschutzverordnung mit entsprechendem Stammumfang. Aufgrund der sonstigen Festsetzungen sind bis zu 74 weitere geschützte Bäume (siehe Baumliste Anhang Nr. 5 mit Angabe des Vitalitätszustandes und Stammumfang) innerhalb des Geltungsbereiches potenziell von einer Fällung betroffen. Abhängig von der konkreten Hochbauplanung kann ein Teil der Bäume erhalten werden.

Eine abschließende und tatsächliche Ermittlung des Eingriffs in den Baumbestand ist im Bebauungsplanverfahren daher nicht möglich. Die Entscheidung zur Fällung geschützter Bäume und die Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzungen erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde im Rahmen eines Ausnahmeantrags nach der BaumSchVO.

Mit der textlichen Festsetzung 5.1 ist gesichert, dass mindestens 23 Bäume innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu pflanzen sind. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 37 Bäume und auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens 21 Bäume zu

pflanzen. Zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen durch Baumfällungen gibt die textliche Festsetzung zudem einen Anreiz zum Erhalt von bestehenden Bäumen, welche auf die zu erbringende Anzahl anzurechnen sind.

2.5.6 Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Waldbestände nach LWaldG vor.

2.5.7 Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Die Neuordnung und Nachverdichtung der innerstädtisch sehr gut mit dem ÖPNV erschlossenen und bereits bebauten Flächen entspricht den Zielen der Stadt der kurzen Wege. Dies hilft, lange Fahrten zu reduzieren und daraus folgende Emissionen zu vermeiden. Die Festsetzung zur zulässigen Anzahl an Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf unterstützt dies zusätzlich, indem hier besonders der emissionsintensivere MIV begrenzt wird.

Im Zuge der durch den Bebauungsplan zulässigen baulichen Veränderungen und dem damit verbundenen Neubau von Gebäuden sind die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom im Gebäudebetrieb zu berücksichtigen. Es ist daher auch von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltren nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Emissionen aus dem Betrieb der Heizsysteme werden dadurch so weit wie möglich vermieden. Die Verwendung moderner Heizsysteme, wärmedämmender Baumaterialien sowie die vorgesehene kompakte Bebauungsstruktur der künftigen Gebäude ermöglichen auch eine besonders effiziente Nutzung von Energie. Zudem ist aus Gründen der Luftreinhaltung – Vermeidung von Emissionen – durch textliche Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Einsatz von Brennstoffen nur zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind (s. auch Kapitel III.3.5). Des Weiteren wird über textliche Festsetzung die Umsetzung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, beispielsweise von Solarnergie, privilegiert. Somit werden emissionsfreie bzw. vergleichsweise emissionsarme Möglichkeiten zur Erzeugung von Energie gefördert bzw. sichergestellt (s. auch Kapitel III.3.2.1.5).

Die anfallenden Müllabfälle werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften getrennt gesammelt und entsorgt bzw. verwertet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass im Rahmen der künftig zulässigen Nutzungen erhebliche gewerbliche oder gar gefährliche Abfälle anfallen. Das Einleiten von Abwässern in die Kanalisation durch anfallendes Niederschlagswasser auf den bebauten und befestigten Flächen innerhalb der Baugebiete und den Flächen für den Gemeinbedarf wird durch die Festsetzungen zur vollständigen Rückhaltung und Versickerung auf den Baugrundstücken und der Umsetzung von begrünten Retentionsdächern vermieden bzw. reduziert (s. auch Kapitel III.3.7.4 und III.3.7.7).

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan fußt auf vorhergehenden Untersuchungen, der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie des daraufhin durchgeführten kooperativen Werkstattverfahrens, in welchem ein konkreteres städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für das Plangebiet für das Bebauungsplanverfahren ausgewählt wurde. Hierbei sind auch alternative Planungsmöglichkeiten betrachtet worden, die u.a. aufgrund nachteiliger Aspekte nicht weiterverfolgt wurden.

Beispielhaft könnte der Ersatzneubau des Hallenbades als ein frei stehendes Gebäude (Solitär) ähnlich dem Bestand festgesetzt werden. Dies würde unter Berücksichtigung der anderen Planungsziele (insbesondere des dringenden Bedarfs an neuem Wohnraum) zu einem erheblichen Mehrbedarf an Fläche und Versiegelung sowie zu einem Verlust an Grünflächen führen. Alternativ müsste eine deutlich höhere Bebauung zugelassen werden, womit das quartierstypische Bild gestört werden würde. Auch eine niedrigere Bebauung oder ein Abrücken von der Götzstraße würde mehr Flächenverbrauch und Versiegelung bedeuten. Hierfür wären ggf. auch neue Straßenverkehrsflächen zur Erschließung notwendig.

Des Weiteren ist ein (teilweiser) Erhalt der nicht mehr zeitgemäßen Gebäude eine Alternative. Zum langfristigen baulichen und technischen Erhalt dieser müssten sie aufwendig und teuer saniert werden. Dies kann vergleichbare Kosten mit einem Neubau haben, wobei dennoch den aktuellen Flächen-/Ausstattungsansprüchen sowie den energetischen Zielsetzungen nicht entsprochen werden würde. Eine Wohnbebauung wäre in dem Fall auch nur südlich der bestehenden Gebäude umsetzbar. In der Konsequenz würde dies einen beträchtlichen Verlust an Fläche für die Kleingartenanlage "Feldblume" und für den Grunackpark bedeuten. Zudem wären neue und längere Straßenverkehrsflächen erforderlich, um diese an die Götzstraße oder den Tempelhofer Damm anzubinden. Mit der damit einhergehenden Versiegelung würde sich das Quartier insgesamt stärker aufheizen, da die Luftströme aus dem südlich gelegenen Franckepark unterbrochen werden würden. Das bestehende Ortsbild würde sich dementsprechend erheblich ändern und auch der Vegetation und Tierwelt deutlich weniger Raum zur Verfügung stehen. Zur Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen hätten ggf. auch vergleichbar den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-80 Flächen der Kleingartenanlage "Feldblume" als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden müssen.

Der Kulturbaustein nördlich des Rathauses am Tempelhofer Damm könnte zudem weiter von der Straße abgerückt werden. Dies hätte einen erhöhten Flächenverlust innerhalb des Grunackparks zur Folge. Gleichwohl hätte auch der ganze Grunackpark, der nach bestehendem Planungsrecht als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Volkshochschule" festgesetzt ist, als Standort dafür herangezogen werden können. Dies würde zum Beispiel zu einem erheblichen Verlust an Grünflächen (Versiegelung) damit einhergehend der biologischen Vielfalt und Vegetation im Allgemeinen (Baumbeständen, Lebensräumen für Tiere, etc.), Klima, Luft und den natürlichen Wasserkreislauf bedeuten.

Auch wäre eine durchgehende straßenbegleitende und geschlossene Bebauung mit dem Rathaus Tempelhof möglich. Damit würden die beabsichtigten klaren Wege- und Sichtbeziehungen über den Stadtplatz zu den Parkanlagen östlich und westlich des Tempelhofer Damms beeinträchtigt. Dies könnte auch Folgen bezüglich des Luftaustauschs der starkbefahrenden Straße haben.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Datenbasis waren die Planzeichnung, die erstellten Kartierungen (Biotope, Bäume, Fauna), Untersuchungsberichte (Verkehr, Schall, Regenwasserkonzept) sowie die öffentlich zugänglichen Karten und Datensätze des FIS-Broker Berlin. Die Karten im Anhang wurden mithilfe des Programmes ArcGIS auf Basis der durch einen ÖbVI erstellten Planunterlage und der entsprechenden Kartierungen erstellt. Die angewandten Verfahren sind im Kapitel des jeweiligen Umweltbelangs aufgeführt.

4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt den zuständigen Stellen. Ein Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belangen hinausgehen, ist derzeit nicht erkennbar.

Die Umsetzung und das Monitoring etwaiger artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist auf Grundlage der entsprechenden Genehmigungen durchzuführen.

Die Umsetzungs- und Erfolgskontrolle der nach Baumschutzverordnung vorzunehmenden Ersatzpflanzungen ist Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Abnahme der (Einzel-) Bauvorhaben im Plangebiet.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-82a ist die Weiterentwicklung und Neuordnung des zentral gelegenen Plangebietes, um die Fläche seiner Bedeutung und speziell den Nutzungsanforderungen sowie wohnungsbaulichen Erfordernissen und allgemein den Anforderungen der wachsenden Stadt anzupassen. So sollen die Standorte der öffentlichen Einrichtungen (Rathausanbau, Bezirkszentralbibliothek, Stadtbad und Polizei), die bauliche und funktionale Missstände aufweisen und nicht mehr zeitgemäß ausgestattet sind, unter Berücksichtigung neuer Wohnbauflächen neu geordnet werden. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und das Landschaftsbild und ihre Wechselwirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Bilanzierung der Auswirkungen erfolgte nach dem Eingriffsleitfaden des Landes Berlin (Stand Februar 2020).

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Erholung

Die Flächen für die Naherholung werden sich vergrößern. So bilden künftig die grüne Wegeverbindung nördlich der Tempplerzeile, große Bereiche des heutigen Stadtbadgrundstücks, die Kleingartenanlage „Feldblume“, sowie die Flächen östlich des Rathauses, Teil des als Gartendenkmal geschützten Franckeparks, mit dem Grunackpark einen neuen größeren zusammenhängenden Grünraum. Dieser wird durch neue Platzflächen ergänzt. Diese und die straßennahen Bereiche sind alle öffentlich zugänglich sollen künftig ansprechender gestaltet werden und ein vielfältiges Nutzungsspektrum aufweisen.

Dementsprechend werden eine öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen und Platzflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sowie bestandsorientiert die Kleingartenanlage „Feldblume“ festgesetzt.

Lärm

Das Plangebiet ist stark durch Verkehrslärm beeinträchtigt, am Tempelhofer Damm werden im Planfall wie bereits im Bestand und Nullfall Lärmpegel berechnet, die die gesundheitlich relevanten Schwellenwerte (Lärmaktionsplan) von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschreiten. Entlang der Götzstraße werden diese zwar eingehalten, die relevanten Orientierungswerte werden allerdings trotzdem deutlich überschritten. Demgegenüber stehen aber lärmabgewandte Fassaden in den Innenhöfen, zu den Grünflächen und teilweise zu den Durchgängen zur Verfügung. Die Grünflächen weisen hauptsächlich Lärmpegel von < 50 dB(A) auf – keine Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) – und können damit als ruhig angesehen werden. Die Lärmemissionen, die vom östlich angrenzenden Sportplatz aufgrund von Training und Spielen entstehen, führen nur

in begrenzten Teilen der Kleingartenanlage „Feldblume“ zu geringen Richtwertüberschreitungen, wie im Bestand, sonntags in der mittäglichen Ruhezeit. Ansonsten entstehen keine relevanten Lärmemissionen vom Sportplatz für das Plangebiet.

In Bezug auf die Planung bleibt der Verkehrslärm an den straßenbegleitenden Fassaden die Hauptproblematik. Entsprechend werden durch textliche Festsetzungen (Grundrissgestaltungen, spezielle Fensterkonstruktionen) geeignete Schallschutzmaßnahmen getroffen, um die Auswirkungen der Lärmbelastung zu minimieren.

Durch die zulässige Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung können bei Musikveranstaltungen und gekippten Fenstern die nächtlichen Richtwerte für Wohngebiete nicht eingehalten werden. Durch entsprechende Vorgaben (Begrenzung der Veranstaltungszeit, geschlossene Fenster) können die Lärmpegel allerdings auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Luftschadstoffe

Der Tempelhofer Damm weist derzeit bezüglich der Schadstoffe für Stickoxide Werte deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten auf. Die allgemeinen Prognosen führen einen weiteren stetigen Rückgang aus. Dies gilt grundsätzlich auch für die Belastung mit Feinstaub.

Zur Minimierung von Feinstaub wird die Nutzung von Brennstoffen für Feuerungsanlagen zur Erzeugung von Wärme bei den neuen Gebäuden beschränkt, zudem wird als Alternative dazu eine Installation von schadstoffausstoßfreien Solaranlagen auf den Dachflächen privilegiert.

Durch die Zulassung von Tiefgaragen sowie der Unzulässigkeit oberirdischer Stellplätze sollen die Auswirkungen des MIV und insbesondere der ruhende Verkehr für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld des Wohngebietes minimiert werden. Insgesamt ist damit nicht von einer relevanten Zunahme der Belastung durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen auszugehen.

Erschütterung

Unterhalb des Tempelhofer Dammes verläuft der U-Bahntunnel der Linie U6. Beeinträchtigungen durch Vibrationen oder Erschütterungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Zudem wird die besonders schutzwürdige Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets erst in einem größeren Abstand zum Tunnel zugelassen, entsprechend ist hier nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Biotope

Der Geltungsbereich stellt sich durch die unterschiedliche Nutzung der Teilbereiche im Bestand als sehr heterogen in Bezug auf die Biotope dar. So finden sich im Westen und Norden stark anthropogen geprägte Bereiche mit teilweise hohem Versiegelungsanteil. Der südliche Bereich ist durch wenig versiegelte Park- und Grünflächen, sowie die Kleingartenanlage "Feldblume" geprägt.

Durch die Festsetzungen wird die Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" vollständig umgenutzt. Zudem werden Teile des nördlichen Grunackparks durch die künftig zulässige Wohnbebauung sowie den Kulturbaustein beansprucht. Auf der anderen Seite werden insgesamt mehr öffentliche Grünflächen im zentralen Bereich des Plangebietes festgesetzt und durch die Zweckbestimmung als öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen aufgewertet. Die Kleingartenanlage "Feldblume" wird bestandsorientiert festgesetzt. Insgesamt wird hierdurch der lokale Biotopverbund gestärkt. Gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

Bäume

Insgesamt wurden 160 nach BaumSchVO geschützte Einzelbäume von 26 verschiedenen Arten innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Dazu kommt eine große Anzahl von Bäumen in den derzeit gewidmeten Park- und Grünanlagen nach Grünanlagengesetz, die nicht unter den Anwendungsbereich der BaumSchVO fallen.

Insgesamt sind etwa 130 der Bäume ggf. mit der Umsetzung der Planung von einer Fällung betroffen. Abhängig von der konkreten Hochbauplanung kann ein Teil der Bäume erhalten werden. Bei

Fällung sind entsprechend neue Bäume als Ersatz zu pflanzen, der konkrete Ausgleich wird hierbei im Rahmen der entsprechenden Baumfällanträge ermittelt. Die Festsetzung (textliche Festsetzung 5.1) schafft Anreize, bestehende Bäume zu erhalten. Sie sichert zudem, dass im Plangebiet mindestens 81 Bäume gepflanzt werden und verhindert eine erhebliche Reduzierung der Baumanzahl.

Tiere

Im Plangebiet wurden insgesamt 34 Brutvogelarten festgestellt. Für 13 Arten stellen die genutzten Brutplätze ganzjährig geschützte Lebensräume im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar.

Zudem wurden zwei Fledermausarten sowie Einzelkontakte einer weiteren Artengruppe im Gebiet festgestellt. Dieses hat vor allem einen Wert als Jagdhabitat, Quartiere wurden nicht nachgewiesen, können jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich finden sich keine Habitatflächen des übergeordneten Biotopverbundes, der Bereich stellt allerdings einen lokalen Biotopverbund dar.

Durch den Vollzug des Bebauungsplans bzw. konkrete Hochbauplanung kann es zum Verlust von geschützten Lebensstätten kommen. Hierfür ist (sofern keine CEF-Maßnahmen durchgeführt werden können) eine Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde notwendig, zum anderen sind die verloren gehenden Quartiere entsprechend zu ersetzen. Entsprechend sind nach aktuellem Stand insgesamt mindestens

- 82 Höhlenbrüterkästen (davon 71 an Gebäuden und 8 an Bäumen)
- 3 Nischenbrüterkästen (davon 1 an Gebäuden und 2 an Bäumen)

erforderlich.

Zudem sind im Rahmen von Kontrollen vor Abriss bzw. Fällung entdeckte Brutvogel- und Fledermausquartiere zu ersetzen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen bzw. den Erhalt von Bäumen, die gärtnerische Anlage nicht überbaubarer Flächen sowie die Dach- und Fassadenbegrünungen können dazu beitragen, die Habitatverluste zu kompensieren bzw. auch teilweise zu vermeiden. Ebenso können im Hochbau bauliche Nistmöglichkeiten integriert werden.

Schutzgut Boden und Altlasten

Die Böden im Bereich der Grün- und Kleingartenanlagen weisen eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf, die restlichen Böden besitzen eine mittlere Schutzwürdigkeit. Im Südwesten zieht sich ein Ausläufer einer Altlastenverdachtsfläche vom Franckepark kommend bis in den Grunackpark. Es liegt eine Bestandsversiegelung von etwa 31 % vor, planungsrechtlich zulässig sind aktuell etwa 61 %. Durch die Festsetzungen wird der zulässige Versiegelungsgrad bei etwa 52 % liegen. Damit liegt er deutlich über der momentanen Bestandsversiegelung, allerdings auch deutlich unterhalb der bislang zulässigen Versiegelung.

Im Bereich bzw. im Umfeld der zulässigen überbaubaren Fläche des Kultur- und Bildungshauses mit der Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" und der Rathausenerweiterung mit der Zweckbestimmung "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" ist in Teilbereichen mit Altlasten zu rechnen, die der künftigen Nutzung jedoch nicht widersprechen

Schutzgut Wasser

Es finden sich keine Oberflächengewässer im Bereich des Bebauungsplanes, südlich etwa 100 m außerhalb liegt der Francketeich. Die Grundwasserleiter gelten aufgrund eines Flurabstandes von ca. 8 m (Hauptgrundwasserleiter) und ca. 5 m (lokaler Grundwasserleiter) als recht gut geschützt und wenig gefährdet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird bisher durch die Trennkanalisation aufgenommen und dem Teltowkanal zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll künftig durch entsprechende Maßnahmen (beispielsweise Retentionsdach, Mulden-Rigolen, etc.) vollständig im Gebiet zurückgehalten und versickert werden.

Dies verbessert zum einen den lokalen Wasserhaushalt und zum anderen entlastet es die Gewässerqualität des Teltowkanals als bisher aufnehmendes Gewässer. Dies ist eine Aufwertung gegenüber dem Bestand.

Schutzgut Luft und Klima

Die im Plangebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie die Kleingartenanlagen gelten als höchst schutzwürdige Flächen, die bebauten Gebiete weisen bis auf die Flächen im Nordwesten eine thermisch günstige Situation auf. Insgesamt besitzt das Gebiet eine Empfindlichkeit gegenüber einer baulichen Entwicklung.

Die neu ausgewiesenen Grün- und Freiflächen (Parkanlage und Plätze) im Gebiet und die Kleingartenanlage "Feldblume", welche entsprechend dem Bestand festgesetzt wird, gewährleisten eine stabile klimatische Entwicklung des Gebietes. Die künftig kompakte Bebauung im Norden des Gebietes kann zu Hitzestau führen. Um dem entgegenzuwirken sind die Dächer, Fassaden und Innenhöfe zu begrünen, auch durch Baumpflanzungen. Im Zusammenspiel mit den Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser wird eine bessere Verdunstung und Versickerung für ein angenehmeres Klima gefördert, welches insgesamt zu einer größeren Resilienz gegenüber Trockenperioden und Hitzetagen führt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um ein von starker Durchgrünung (Grunackpark, tlw. Franckepark, Kleingartenanlagen und einer weiteren grünen Durchwegung) geprägtes, städtisches Areal in zentraler Stadtlage. Bisher dient insbesondere die Kleingartenanlage "Feldblume" als Verbindung für die östlichen Grünbereiche mit den westlichen Bereichen. Im westlichen Teil verläuft zudem der Grüne Hauptweg 10. Der zentrale Bereich ist durch Freiflächen geprägt, welche bislang kaum bis gar nicht gestaltet sind und zum Teil kaum genutzt werden, da sie nicht erkennbar für den Aufenthalt vorgesehen sind. Es bestehen identitätsstiftende Sichtbeziehungen vom östlichen Teil des Plangebietes (Grünflächen, Kleingartenanlage) hin zum Rathausurm.

An der Götzstraße wird durch die zulässige Wohnbebauung ein quartierstypisches Straßenbild entstehen, dass durch den Quartiersplatz sowie die anderen Durchwegungsmöglichkeiten zu den dahinterliegenden Parkflächen attraktive Öffnungen erhält. Der Stadtplatz um das Rathaus wird neugestaltet und durch den neu zu errichtenden Kultur- und Bildungsbaustein ergänzt und bereichert. Die Sichtbeziehungen auf den Rathausurm bleiben bestehen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der südlich in das Plangebiet ragende Franckepark ist ein eingetragenes Gartendenkmal. An das bestehende Rathaus grenzt südlich ein denkmalgeschützter Altbau, welcher allerdings außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Die bauliche Entwicklung des Gebietes berücksichtigt dies und reagiert mit den Festsetzungen darauf. Die vorhandenen Denkmale und deren Umgebung werden dadurch nicht gestört.

Fazit

Insgesamt kann durch die Planung eine positive Bilanz für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gezogen werden. Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung kompensieren den Eingriff in den Bestand zum Großteil. Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts, welches einen deutlich höheren Eingriff in den Bestand erlaubt, ist kein Ausgleich erforderlich.

6. Literatur- und Quellenverzeichnis

BGMR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH (2017): "Neue Mitte Tempelhof" – Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld, Berlin Tempelhof-Schöneberg – Landschaftsökologische Ersteinschätzung

- BWB – BERLINER WASSERBETRIEBE (2022): Satzungen, online unter <https://www.bwb.de/de/satzungen.php>
- DENKMALDATENBANK BERLIN: Online unter: <https://denkmaldatenbank.berlin.de/>
- Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2021): Biotoptypen- und Baumkartierung zum Bebauungsplan Nr. 7-82a
- Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH (2023): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 7-82a
- Encarnação, J. (2018): Seminaturliche Fledermaushöhlen® als funktionaler CEF-Ausgleich, Vortrag auf Hessischem Faunistentag 24.03.2018, online unter https://inatu.re/onewebmedia/Encarnacao_Vortrag_FH1500.pdf
- Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr (2017): Vorbereitende Untersuchung Neuordnung Mitte Tempelhof – Verkehrsplanerischer Beitrag
- GEFTA Umweltlabor GmbH (1996): Nr. 960702/5980 - Untersuchungsbericht Kleingartenkolonie „Feldblume“ 12099 Berlin, Entnahme und Untersuchung von Bodenproben
- GEOPORTAL BERLIN: Diverse Karten. Lizenz: dl-de/by-2-0 (unter <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>). Online unter: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>
- GEOTOP GbR (2022): Untersuchungsbericht hydrologische Standortverhältnisse – BV: Tempelhof - Neue Mitte - Versickerungsanlagen
- IVAS – Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme (2023): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 7-82a (Neue Mitte Tempelhof) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg
- Akustik-Ingenieurbüro Moll (2023): Nr. 1982-2.5 – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7-82a Neue Mitte Tempelhof
- MKP - Prof. Dr.-Ing. H. Müller-Kirchenbauer und Partner GmbH (2007): Rathaus Galerie Tempelhof, Tempelhofer Damm 161-165 in 12099 Berlin-Tempelhof – Orientierende Altlastenuntersuchung
- PLANERGEMEINSCHAFT FÜR STADT UND RAUM EG (2018): Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld im Bezirk Tempelhof-Schöneberg – Schlussbericht
- SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) (2005): Biotoptypenliste Berlins
- SenSBW – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022): Begründung zum Bebauungsplan 7-82b, online unter https://fbinter.stadt-berlin.de/ScansBPlan/Begrueendungen/0700082b_7-82b.pdf
- Sieker & bgmr (2022): Regenwasserkonzept für den Bebauungsplan 7-82a im Bezirk Tempelhof-Schöneberg
- Trias Planungsgruppe (2023): Bebauungsplan 7-82a „Neue Mitte Tempelhof“ Berlin Tempelhof-Schöneberg OT Tempelhof – Artenschutzfachbeitrag

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Ziele der Planung, Grundzüge der Abwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 7-82a werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier im Zentrum Tempelhofs mit erweiterten Kultur- und Bildungsangeboten, öffentlichen Dienstleistungen sowie dringend benötigten Wohnbauflächen geschaffen. Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist neben der Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau die Erweiterung des Rathauses Tempelhof und der Neubau eines Kultur- und Bildungshauses rund um einen zentralen, neuen und räumlich gefassten Stadtplatz am Tempelhofer Damm. Die Neue Mitte Tempelhof wird zu einem Kultur- und Bürgerzentrum weiterentwickelt. Es kann mehr nutzbare Fläche zur Verfügung gestellt werden, die den heutigen Nutzungsanforderungen gerecht wird. Das neue Kultur- und Bildungshaus soll städtebaulich das neue Kultur- und Bürgerzentrum am Tempelhofer Damm prägen und für eine besondere Ausstrahlungskraft sorgen. Durch ergänzende öffentliche Angebote, neue Wohnungen und eine Aufwertung der öffentlichen Räume und Wegebezüge werden Attraktivität und Nachfrage im Bereich des bestehenden Stadtteilzentrums gestärkt und entsprechend den Anforderungen der wachsenden Stadt weiterentwickelt.

Der Schwerpunkt der Wohnnutzung befindet sich an der Götzstraße und wird als kompakte innerstadtypische Bebauung gesichert. Dabei wird im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genauso verfolgt wie die Schöpfung bestehender bzw. Schaffung neuer öffentlicher Grün- und Freiflächen. Zur Gewährleistung einer sozialen Durchmischung des künftigen Quartiers wird geregelt, dass ein Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen ist, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den Höhen der Gebäude im Umfeld, ohne diese uneingeschränkt zu übernehmen. Zur städtebaulichen Akzentuierung werden an Eckbereichen der Blockrandbebauung Hochpunkte vorgesehen.

Durch eine dichte Bebauung auf den Wohnbauflächen verbleiben große Teile der Freiflächen bestehen und es können Flächen für eine neue und größere öffentliche Parkanlage gewonnen werden. Die Kleingartenkolonie 'Feldblume' wird im Plangebiet gesichert. Zudem wird im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine Durchgrünung des Plangebietes insbesondere durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung gewährleistet.

Mit der Neuordnung und Umnutzung der innerstädtischen Grundstücke wird dem Vorrang von Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

1.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen "Stadt- und Quartiersplatz", Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen" und "Kleingartenanlage" fest.

Als Art der baulichen Nutzung wird an der Götzstraße ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Angrenzend an das allgemeine Wohngebiet werden Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Jugendarbeit", "Kinder- und Jugendfreizeit", "gesundheitliche und soziale Einrichtungen" und "kirchliche und soziale Einrichtungen" ermöglicht. Am Tempelhofer Damm werden Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" und "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" gesichert.

Nicht standortverträgliche Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen, da hier der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt wird. Zudem ist ein Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Um den künftigen Quartiersplatz an der Götzstraße im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) sind im allgemeinen Wohngebiet nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet werden durch Baugrenzen definiert. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen überwiegend durch Festsetzungen mit allseitigen Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche. Darüber hinaus werden die Traufhöhe und/bzw. die Oberkanten der künftigen Gebäude geregelt. Auch bei den Flächen für den Gemeinbedarf erfolgen entsprechende Regelungen.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm für das Kultur- und Bildungshaus wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Hiermit wird der besondere Bedarf an Flächen im ersten Vollgeschoss berücksichtigt, deren Nutzung auch zur Belebung der Platzfläche beitragen soll. Eine vollständige Bebauung der Fläche innerhalb der Baugrenzen ist möglich, allerdings nicht zwingend. Analog erfolgen die Regelungen für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" und die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 2.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kirchliche und soziale Einrichtungen" erfolgt eine Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Auch werden im erforderlichen Umfang Flächen gesichert, die zur Erschließung bzw. zur fußläufigen Durchwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf werden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und Einfriedungen getroffen. Weiterhin sind im Bebauungsplan auch Bereiche vorgesehen in denen Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen nicht zulässig sind.

Umweltbelange werden darüber hinaus durch Festsetzung von Grünflächen, Regelungen zu Baumpflanzungen bzw. Anpflanzungen und zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen und deren Begrünung berücksichtigt. Durch Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) teilen das Plangebiet im Wesentlichen in drei Teilbereiche (s. Kap. I.3.2) auf. Der Bereich an der Götzstraße ist als Baufläche für Wohnen und Sport (gedeckte Sportanlage, entsprechend dem bestehenden Stadtbad) und der südlich daran anschließende Bereich als Grünfläche in Kombination mit Kleingärten ausgewiesen. Der Bereich am Tempelhofer Damm ist als gemischte Baufläche mit dem Zusatz Einzelhandelskonzentration zur Stärkung der Zentrenstruktur sowie dem Zusatz Verwaltung dargestellt. Die Baufläche ist hier für eine Verbindung der beidseitig des Tempelhofer Damms befindlichen Grünräume unterbrochen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen am Tempelhofer Damm eine Neuordnung und Konzentration von öffentlichen Einrichtungen (Bezirkszentralbibliothek/Kultur/Volkshochschule/Musikschule und Verwaltung) um einen neuen Stadtplatz vor. Damit verbunden ist das Ziel der Planung die städtebauliche und funktionale Stärkung des Stadtteilzentrums zu fördern und hierbei eine

Durchwegbarkeit über einen Stadtplatz zwischen den Parkanlagen beidseitig des Tempelhofer Damm zu gewährleisten.

Entlang der Götzstraße findet mit den Festsetzungen die Konzentration einer kompakten, innenstadtypischen und ortsteiltypischen Wohnbebauung in der auch das Stadtbad intergeriert wird statt. Dies ermöglicht auch die Schaffung zusätzlicher neuer öffentlicher Grünflächen und sonstiger Freiräume (z.B. Quartiersplatz). Begründet mit der Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und zu Naherholungsflächen sowie für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist mit den Festsetzungen ein kompakterer Wohnungsbau im Vergleich zu den Angaben im Flächennutzungsplan (GFZ bis 1,5) festgesetzt. Diese integrierte Entwicklung sowie höhere bauliche Dichte ist im Sinne der Ziele des FNP und konkretisiert örtlich die Rahmensetzungen des FNP an dieser Stelle.

Wesentliches und weiteres Kriterium für die Einhaltung der planerischen Grundkonzeption des FNP ist die Darstellung der Grünflächen, u.a. mit Parkanlage (Franckepark) und Kleingartenanlagen (jeweils mit Symbolen). Mit den Festsetzungen (Erhalt und Neuschaffung von Grün- und Freiflächen) wird im Geltungsbereich der großräumige Freiraumzusammenhang umgeben von städtisch geprägten Bereichen gewahrt bleiben. Die Anbindung und Erreichbarkeit der Grün- und Freiräume sowie der Anschluss der Flächen auch in nördlicher Richtung zur Götzstraße bleibt in ihrer Funktionalität bestehen und als öffentliche Flächen gesichert und werden örtlich konkretisiert. Insgesamt werden durch die Festsetzungen die Wegebeziehungen zwischen den Freiräumen und dem Umfeld gestärkt und ausgebaut.

Darüber hinaus ist entsprechend der im FNP dargestellten räumlichen Gebietskulisse (Vorranggebiet für die Luftreinhaltung), wozu das gesamte Plangebiet gehört, eine Festsetzung getroffen worden, mit der Beschränkungen bezüglich der zulässigen Brennstoffe bei Verwendung in Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme erfolgen. Ziel ist die Begrenzung von Feinstaub.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen konkretisieren damit die jeweilige örtliche Situation angemessen und reagiert auf örtliche Bedürfnisse und Situationen im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Bereichsentwicklungsziele, ohne die Grundkonzeption des FNP dabei infrage zu stellen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind daher aus dem FNP entwickelt und entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden am Tempelhofer Damm Flächen für den Gemeinbedarf und an der Götzstraße insbesondere ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO – zeichnerische Festsetzung

Entlang der Götzstraße wird als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen und trägt zur Stärkung und Belebung des von zentralen öffentlichen Einrichtungen – wie Verwaltung und diversen Gemeinbedarfseinrichtungen – geprägten Stadtteilzentrums bei und sichert die Schaffung von Wohnraum in zentraler und günstiger Lage. Mit der Festsetzung sind aber auch Einrichtungen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Läden für die Versorgung des Gebiets sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Damit wird eine der Lage des Gebiets entsprechende Durchmischung gewährleistet.

3.1.1.1 Ausschluss von Nutzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO – textliche Festsetzung 1.1

Zur Sicherung eines hohen Wohnanteils und des urbanen Charakters des künftigen Wohnquartiers sind gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig.

Hierbei handelt es sich um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Diese Nutzungen sind wegen ihres Störpotenzials und ihres großen Flächenbedarfs nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet verträglich. Mit der Unzulässigkeit dieser Nutzungen wird eine ruhige Wohnlage gewährleistet und eine Belastung des Wohngebiets, z. B. durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr, vermieden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden zugunsten der Realisierung einer möglichst großen Wohnungsanzahl im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht zugelassen. Entsprechende Betriebe (z. B. Hotel/Hostel) sind nach ihrem zu erwartenden räumlichen Umfang, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer der Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans vereinbar. Gerade bei größeren Betrieben ist auch nachts mit Lärmimmissionen zu rechnen, die durch die An- und Abreise von Gästen sowie sonstigen Besucherverkehr oder Zulieferer und Versorger verursacht werden. Diese sind mit dem angestrebten Charakter des Wohnquartiers nicht in Einklang zu bringen. Konflikte mit der Wohnruhe in dem allgemeinen Wohngebiet werden durch die Unzulässigkeit vermieden.

Für Anlagen für Verwaltungen bestehen im Plangebiet bereits ausreichend Möglichkeiten in den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" (s. Kap. III.3.1.2.1 und III.3.1.2.2). Sie werden daher im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht zugelassen.

Die Zulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben steht im direkten Konflikt zur Hauptnutzung. Aufgrund ihres großen Flächenbedarfs und Störpotenzials, auch bedingt durch die starke Verkehrserzeugung, lassen sich diese Nutzungen nicht in das innerstädtische Wohngebiet integrieren. Insbesondere moderne Tankstellenbauten sind, aufgrund der Servicebereiche (z. B. Waschanlagen) und der nicht auszuschließenden nächtlichen Öffnungszeiten kaum noch in innerstädtische Wohngebiete integrierbar. Die Nutzungen stehen zudem dem hier vorgesehenen, dichten Wohnquartier, das als verkehr-/autoarmes Quartier entwickelt werden soll, entgegen. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihrer Baulichkeiten nicht mit der angestrebten Gebietsqualität, der Schaffung qualitätsvoller Wohnanlagen und der Herstellung geschlossener Blockränder vereinbar sind. Die Versorgung mit Tankstellen ist bereits durch die nächstgelegenen Tankstellen in der Manteuffelstraße 6 (ca. 1.000 m östlich des Plangebiets) und in der Arnulfstraße 98-99 sowie der Ordensmeisterstraße 24 (ca. 2.500 m sowie 1.500 m südlich des Plangebiets) angemessen gewährleistet.

Gegenüber dem gewichtigen städtebaulichen Interesse, den vorhandenen Ortsteil zu erweitern und dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren, müssen die genannten Nutzungen zurücktreten. Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes bleibt auch bei Ausschluss dieser Ausnahmen gewahrt, da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen

und die Mehrzahl der im allgemeinen Wohngebiet über das Wohnen hinaus maßgeblich prägenden Nutzungen, wie Einrichtungen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke aber auch Läden für die Versorgung des Gebiets sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften auch weiterhin allgemein zulässig sind und die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe ebenfalls nicht eingeschränkt wird.

3.1.1.2 Stadtbad und publikumswirksame Nutzungen am Quartiersplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO und § 4 BauNVO – textliche Festsetzung 1.2 + zeichnerische Festsetzung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans (s. Kap. III.3.4.5.2) ist es im allgemeinen Wohngebiet an der Götzstraße ein belebten Quartiersplatz zu sichern. Die Errichtung des Ersatzneubaus des Stadtbads integriert in den Wohnungsneubau als wichtiger öffentlicher Baustein am künftigen Quartiersplatz soll zur Belebung des Platzes und Wohnquartiers beitragen. Auch die gegenüberliegende Seite vom Stadtbad am Quartiersplatz soll mit publikumswirksamen Nutzungen dies fördern. Bei dem Stadtbad handelt es sich um eine Anlage für sportliche Zwecke, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, auch wenn sie nicht primär der Gebietsversorgung dient. Da die eigentliche sportliche Nutzung innerhalb des Gebäudes ausgeübt wird, ist eine unzumutbare Störung der angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen.

Mit dieser Nutzungsvielfalt wird ein urbanes Quartier mit vielfältigen Funktionen und ein Nebeneinander von Wohn- und Freizeitnutzungen sowie infrastrukturellen Angeboten ermöglicht. Gleichzeitig wird durch die Nutzungsmischung die Stadt der kurzen Wege, im Sinne eines innerstädtischen gemischten und nachhaltigen Wohnquartiers ermöglicht.

Das erste Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist hierbei der wesentliche Bereich um eine Belebung der öffentlichen Räume zu sichern. Gleichzeitig bedürfen nicht zum Quartiersplatz ausgerichtete Bereiche oder nicht für das Stadtbad notwendige Flächen im allgemeinen Wohngebiet keine ergänzenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung.

Aus diesen besonderen städtebaulichen Gründen wird das allgemeine Wohngebiet in drei Teilflächen gegliedert WA 1, WA 2 und WA 3. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im ersten Vollgeschoss der Teilfläche WA 2 des allgemeinen Wohngebiets – vorgesehener Bereich mit dem baulich integrierten Stadtbad – und die an den öffentlichen Platz auch angrenzenden Bereichen der Teilfläche WA 3 in einer Tiefe von 10 m entlang der Linie CDEF nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Für die Erschließung der ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässigen Wohnnutzung sind keine darüber hinausgehenden Regelungen erforderlich, da Hauseingänge und Treppenhäuser nicht von dem Ausschluss betroffen sind. Neben den publikumswirksamen Flächen sind auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aufgrund ihres begrenzten Besucheraufkommens im ersten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt, da sich diese Regelung nur auf das erste Vollgeschoss bezieht und weiterhin ein überwiegender Teil des Baugebiets dem Wohnen dient.

3.1.1.3 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB – textliche Festsetzung 1.3

Insbesondere das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre hat zu einer erhöhten Nachfrage an Mietwohnungen in Berlin geführt. Der aktuelle Leerstand liegt gegenwärtig deutlich unter dem Wert von 3 %, der als Funktionsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt benötigt wird. Die Unterversorgung/das Defizit an Mietwohnungen führt zu einem kontinuierlichen Anstieg der Angebotsmieten. Aufgrund ihres (geringen) Einkommens können viele Haushalte die steigenden Mie-

ten des freifinanzierten Wohnungsbaus kaum (mehr) bezahlen. Etwas mehr als die Hälfte der Berliner Haushalte (59 %) hätten aufgrund ihres Einkommens einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Dies zeigt, dass es sich um ein zentrales Thema der Daseinsvorsorge handelt.

Zugleich verringert sich der Bestand an preiswertem Wohnraum in Berlin durch Modernisierungsmaßnahmen und durch das Auslaufen von Belegungs- und Mietpreisbindungen aus früheren Wohnungsbauprogrammen. Gab es im Jahr 2011 noch rund 300.000 entsprechend gebundene Wohnungen, so waren es im Jahr 2022 entsprechend dem IBB-Wohnungsmarktbericht 2023 nur noch rd. 119.000 gebundene Wohnungen.

Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechen zu können, ist daher förderungsfähiger Wohnungsneubau erforderlich. Durch den Bebauungsplan wird ein Beitrag zur Bewältigung dieses Problems geleistet. Dies erfolgt im Plangebiet durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, wobei für einen Anteil an der zulässigen Geschossfläche die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung zu schaffen sind. Diese Wohnungen müssen hinsichtlich Ausstattung und Größe den landesrechtlichen Vorschriften der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Maßgebliches Kriterium ist hierbei die Wohnfläche abhängig von der Anzahl der Zimmer. Das Land Berlin hat die fiskalischen Voraussetzungen geschaffen und stellt Fördermittel bereit.

Die Festsetzung berücksichtigt zugleich die Ergebnisse beschlossener Entwicklungskonzepte und Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) – hier den Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030. Mit den dort festgelegten Leitlinien wird ebenfalls das Ziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu schaffen bzw. zu erhalten, verfolgt.

Nach der Leitlinie 1 sind einkommensschwache Haushalte explizit als Zielgruppe für die Schaffung zusätzlichen preiswerten Wohnraums aufgeführt. Dies ist auch ein Ziel der Leitlinie 2 "Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung". Als Ziel der Leitlinie 3 "Berlin braucht Wohnungsneubau für alle" sind Wohnungen im Neubau auch für einkommensschwächere Haushalte und die Mischung der Bewohnerstruktur, u. a. hinsichtlich des Einkommens, in den Neubauquartieren benannt. Entsprechend der Leitlinie 6 "Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren" soll der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen auch für Menschen mit unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarktes gewährleistet werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem IBB-Wohnungsmarktbericht 2023 liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin im Neubau bei 19,85 Euro/m² (netto kalt). Einkommensschwache Haushalte, aber auch Durchschnittsverdienende, können sich zu diesen Mietpreisen kaum angemessene Wohnungen leisten. Daraus ergibt sich die städtebauliche Aufgabe, im Zuge der Festsetzung neuer Baugebiete für den Wohnungsbau auch Voraussetzungen für neuen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zu schaffen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung aufgrund der hier vorliegenden Situation – Grundstücke im Wesentlichen im Eigentum des Landes Berlin – nicht in seiner üblichen Form anwendbar ist.

Durch die Festsetzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen, dass im Plangebiet ein Beitrag zur Deckung des entsprechenden Wohnraumbedarfs ermöglicht wird - im Sinne einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB), d.h. die Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung berücksichtigt wird.

Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans und gleichzeitig Ausdruck einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Eine einseitige Bewohnerstruktur kann zu sozial instabilen Verhältnissen führen, welche auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nachteilig sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird daher

darauf hingewirkt, negativen Segregationerscheinungen entgegenzuwirken, wie sie sich auch zwischen Haushalten unterschiedlicher Einkommenshöhen abzeichnen können.

Die Verdrängung und Kumulierung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen an innerstädtische Randlagen kann auch zur "Gettobildung" führen und dadurch ein gesamtstädtisches Problem darstellen. Obwohl Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bisher nur bedingt stattgefunden haben, sind diese zukünftig – aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen – verstärkt zu erwarten. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet "Tempelhof" erlassen, die weite Teile des Ortsteils insbesondere westlich des Tempelhofer Damms sowie auch Teile der angrenzenden Wohnbebauung nördlich und südlich des Geltungsbereichs umfasst. Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Wohnungen, sodass es nicht von der sozialen Erhaltungsverordnung erfasst ist.

In Verbindung mit der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet ohne steuernden Eingriff ausschließlich Wohnraum mit hohen Qualitätsstandards entstehen würde, der von einkommensschwächeren Haushalten nicht nachgefragt werden könnte. Die Festsetzung wirkt damit auch einer Segregation entgegen.

In Anbetracht der konkreten städtebaulichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung ist nicht zu erwarten, dass aufgrund der Festsetzung die Wohnbedürfnisse anderer Bevölkerungskreise oder eine sozial stabile Bewohnerstruktur gefährdet werden. In den Quartieren im Umfeld des Plangebietes sind keine Strukturen erkennbar, in denen bereits ein hoher Anteil einkommensschwacher Haushalte lebt und zusätzlicher potenziell geförderter Wohnraum eine einseitige Bewohnerstruktur begünstigen oder verfestigen würde.

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023, eine kontinuierliche Beobachtung der sozialräumlichen Entwicklung Berlins, unterstützt dies. Anhand der vier Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut werden Aussagen bezüglich des sozialen Status eines Planungsraums getroffen und zu einem Gesamt-Index zusammengefasst. Die Veränderung gegenüber den Vorjahren wird als Dynamik-Index dargestellt. Das nähere Umfeld und der überwiegende Teil des Plangebiets sind dem mittleren Status und einer stabilen Dynamik zugeordnet. Damit liegt eine sozial gemischte und insgesamt stabile Bewohnerstruktur vor, die es zu erhalten gilt.

Mindestanteil von 30 Prozent der zulässigen Geschossfläche

Aus den genannten Gründen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 geregelt, dass auf einem Anteil von 30 Prozent der zulässigen Geschossfläche in Wohngebäuden, diese so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Mit dem Anteil von 30 % orientiert sich die Festsetzung an dem Anteil, welcher im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Bau von Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindung zugrunde gelegt wird. Der Anteil ist unter Berücksichtigung der oben dargestellten Situation sowie der privaten und öffentlichen Belange erforderlich. Da nur ein Teil der zulässigen Geschossfläche den Anforderungen für die soziale Wohnraumförderung entsprechen muss und künftige Bauherren/Bauherrinnen über den überwiegenden Teil selbst entscheiden können, ist durch die Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst eine soziale Mischung nicht gefährdet und einseitige Bewohnerstrukturen können vermieden werden.

Die im zweiten Satz der textlichen Festsetzung vorgesehene Ausnahme stellt auf den Nachweis des Mindestanteils von förderfähigen Wohnungen an einer anderen Stelle bzw. auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich ab. So kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass ein Wohngebäude nicht den Anteil von 30% der Geschossfläche an förderfähigen Wohnungen erfüllen muss. Dementsprechend muss ein anderes Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet einen höheren Anteil an förderfähigen Wohnungen aufweisen und die Unterschreitung ausgleichen. Ziel der Ausnahme ist eine flexible Handhabung im Vollzug zu ermöglichen, falls nachvollziehbare Gründe dies

erfordern. Mit dem zu erbringenden Nachweis an anderer Stelle ist gesichert, dass insgesamt das Ziel des 30 % Anteils im allgemeinen Wohngebiet erfüllt wird.

3.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

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

Zur Stärkung des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm soll der Verwaltungsstandort um das Rathaus Tempelhof zu einem bürgernahen Kultur- und Bürgerzentrum weiterentwickelt werden. Die Erweiterung des Rathauses Tempelhof und der Bau eines neuen Kultur- und Bildungshauses am Tempelhofer Damm sind für die Ausbildung eines neuen Kultur- und Bürgerzentrums wesentlich. Zusätzlich sollen angrenzend an das allgemeine Wohngebiet Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, die den Bau einer Jugendfreizeiteinrichtung sowie die Beibehaltung bestehender Nutzungen wie das Pfadfinderheim und den Campus Tempelhof des Evangelischen Kirchenkreises Tempelhof-Schöneberg mit der Diakonie sowie dem Senioren- und Pflegeheim an ihren bisherigen Standorten gewährleisten.

3.1.2.1 Zweckbestimmung "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" (Rathaus und Erweiterung des Rathauses)

Dem Verwaltungsstandort des Rathauses Tempelhof kommt aufgrund seiner strategisch günstigen Lage eine Schlüsselrolle für die Entwicklung der bezirklichen Verwaltungsstandorte im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu. Zur Stärkung des zentralen Verwaltungsstandorts soll das Bestandsgebäude des Rathauses überwiegend erhalten werden. Angesichts der steigenden Bevölkerungszahlen ist allerdings ein erheblicher Personalzuwachs in der öffentlichen Verwaltung zu verzeichnen. Zur Unterbringung des Personals sind derzeit Flächen an unterschiedlichen Standorten im Bezirk angemietet. Die verschiedenen Standorte erschweren die Arbeitsabläufe. Zudem steht den Bürgerinnen und Bürgern kein zentraler Ort für die Service- und Dienstleistungen zur Verfügung.

Wegen seiner zentralen Lage und guten Erreichbarkeit sollen möglichst viele der erforderlichen Büroflächen, Funktionen sowie Service- und Dienstleistungen an dem Standort am Tempelhofer Damm konzentriert werden. Der Verwaltungsstandort am Tempelhofer Damm wird damit gestärkt. Das Rathaus Tempelhof und die direkt angrenzenden landeseigenen Flächen weisen dafür genug Entwicklungsspielraum auf. Neben einem weitgehenden Erhalt des bestehenden Rathausgebäudes sollen Erweiterungen ermöglicht werden. Um die Mehrbedarfe kompakt an diesem Standort unterbringen zu können, wird auf der straßenabgewandten Seite des Bestandsgebäudes eine Fläche für eine Erweiterung, die an den Franckepark angrenzt, zugelassen. Anstelle des bisher straßenbegleitenden Anbaus, der früher als Saal für die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) genutzt wurde, soll künftig ein Stadtplatz entstehen (s. Kap. III.3.4.5.2).

Ziel der Planung an dem Standort ist neben der Konzentration der Verwaltungseinrichtungen, auch ergänzende soziale und kulturelle Nutzungen zu ermöglichen. In dem Bereich soll beispielsweise die Integration einer (Rathaus-)Kita möglich sein. Zudem sollen neben Büroflächen (Verwaltung) auch Flächen für kulturelle Nutzungen und ergänzende Angebote zur Schaffung von Synergien mit dem künftigen Kultur- und Bildungshaus (s. Kap. III.3.1.2.2) umsetzbar sein. Dies trägt insgesamt zur Belebung des Bereichs am Tempelhofer Damm und der neuen Freiräume (Stadtplatz) bei.

Im Plangebiet werden daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Erweiterung des bestehenden Rathauses gesichert. Die Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" - unter Inanspruchnahme landeseigener Flächen - erweitert.

3.1.2.2 Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung" Kultur- und Bildungshaus

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg besteht ein großes Defizit an Bildungs- und Kulturangeboten. Nicht nur der Bezirkszentralbibliothek, sondern in noch größerem Maß der Volkshochschule (VHS), der Musikschule und dem Bereich Kunst, Kultur, Museen fehlen Nutzflächen - die Bevölkerung ist mit entsprechenden Angeboten strukturell unterversorgt.

Aufgrund dieser Defizite ist es Ziel der Planung, die Bibliothek mit Einrichtungen der Bildung und der Kultur zu einem umfassenden Angebot in einem integrierten Kultur- und Bildungshaus am Standort Rathaus Tempelhof zusammenzuführen. Statt ein Nebeneinander der unterschiedlichen Einrichtungen zu schaffen, wird mit dem Bebauungsplan die Mischung verschiedener Kultur- und Bildungsbereiche unter einem Dach ermöglicht. Dies weist ein großes Potenzial an Synergiemöglichkeiten auf und fördert gleichermaßen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Standort für diesen Neubau ist eine landeseigene Fläche am Tempelhofer Damm in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus Tempelhof. Diese Fläche wird zurzeit als nichtöffentlicher Parkplatz durch das Rathaus genutzt. Mit diesem Standort wird eine stadträumliche Akzentuierung am Tempelhofer Damm geschaffen, die einen wichtigen Impuls für die künftige Entwicklung des Tempelhofer Damms darstellt. Zu einem Teil werden auch angrenzende Flächen des baumbestandenen Grunackparks miteinbezogen. Dadurch werden Attraktivität, Präsenz und Zugänglichkeit der öffentlichen Nutzungen für die Allgemeinheit verbessert. Die Angebotsvielfalt fördert zudem eine höhere Frequenz von Besucherinnen und Besuchern und dient der Belebung des Standortes. Sie führt damit zu einer erheblichen Aufwertung des nördlichen Stadtteilzentrums Tempelhof. Dies entspricht den Zielen des StEP Zentren (s. Kap. I.3.4.3) und dem sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo) (s. Kap. I.3.6.3).

Im Plangebiet wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau des künftigen Kultur- und Bildungshauses durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung" - unter Inanspruchnahme landeseigener Flächen - geschaffen.

3.1.2.3 Zweckbestimmung "Jugendarbeit"

Das Angebot an Flächen für Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ist sowohl im Gesamtbezirk als auch in der Bezirksregion Tempelhof stark defizitär. Der Gesamtbezirk verfügt nur über halb so viele Plätze wie unter Zugrundelegung des Richtwertes (11,4 Plätze pro 100 Einwohner im Alter von 6 bis unter 25 Jahren) nötig wären.

Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld (Untersuchungsgebiet der dem Bebauungsplanverfahren vorangegangenen vorbereitenden Untersuchungen) gibt es öffentliche oder öffentlich geförderte Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen. Auch in den beiden benachbarten Planungsräumen besteht ein erhebliches Platzdefizit. Gemäß dem sozialen Infrastrukturkonzept Tempelhof-Schöneberg (SIKo) (s. Kap. I.3.6.3) besteht in der Bezirksregion Tempelhof ein Fehlbedarf von 61,6 %, weshalb seitens des Jugendamtes in der Region offene, niedrigschwellige Angebote mit Treffpunktcharakter und Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis unter 25 Jahren als dringend notwendig erachtet werden.

Aufgrund der aktuell mangelhaften Versorgungssituation werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung mit eigenen Freiflächen durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" - unter Inanspruchnahme landeseigener Flächen - geschaffen. Dies gewährleistet neben vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung auch darüber hinausgehende Angebote zur Förderung junger Menschen. Dies entspricht der Bereichsentwicklungsplanung, dem sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo) sowie dem integrierten Stadtentwicklungskonzept des Bezirks (s. Kap. I.3.6.2, I.3.6.3).

Als Standort bietet sich der südliche Bereich der bisherigen Bezirkszentralbibliothek an, die nach dem Umzug ins künftige Kultur- und Bildungshaus zurückgebaut werden soll. Hierdurch kann eine bereits versiegelte Fläche wiedergenutzt werden. Der Bereich ist zudem künftig großteilig von einer öffentlichen Grünfläche in der auch Bolz- und Spielplätze zulässig sind, umgeben (s. Kap. III.3.4.4). Damit stehen außerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zusätzliche Angebote an Frei- und Spielflächen zur Verfügung und können multifunktional auch von den Nutzenden der Einrichtung mitgenutzt werden.

An dem Standort südlich des künftigen allgemeinen Wohngebiets wird daher eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" im Bereich der derzeitigen Bezirkszentralbibliothek östlich des Grunackparks festgesetzt. Die Fläche für den Gemeinbedarf wird über das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet erschlossen (s. Kap. III.3.8.1).

3.1.2.4 Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit"

Die Sicherung der im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzung der Pfadfinderinnen und Pfadfinder in der Götzstraße 30-32 (Flurstück 831 – ehemaliger Stützpunkt/Wirtschaftshof des Grünflächenamtes) als Einrichtung für Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche ist Teil der Planungsziele. Die landeseigene Fläche, auf der die Nutzung derzeit stattfindet, befindet sich im Fachvermögen des bezirklichen Jugendamts und wird dem Deutschen Pfadfinderbund e.V. (DPB), einem bundesweit anerkannten und förderungswürdigen Träger der freien Jugendhilfe nach § 75 SGB VIII, zur Verfügung gestellt. Das Gelände wurde von Pfadfinderinnen und Pfadfindern größtenteils entsiegelt und begrünt und wird aktiv genutzt.

Die Pfadfinderinnen und Pfadfinder leisten – ehrenamtlich – einen wichtigen Beitrag in der Kinder- und Jugendförderung und stellen bisher das einzige Angebot hierfür im Plangebiet und dessen Umgebung dar. Zur Gewährleistung des Erhalts einer Fläche für diese wichtige Aufgabe, aber auch einer Verbesserung der fußläufigen Ost-West-Verbindung und zur Schaffung zusammenhängender effizient nutzbarer Flächen, soll die derzeit genutzte Fläche (Flurstück 831) der Pfadfinderinnen und Pfadfinder neu zugeschnitten werden. Der nördliche Bereich des Flurstücks wird als öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen festgesetzt (s. Kap. 3.4.4). Unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung der Fläche für die Pfadfinderinnen und Pfadfinder bzw. der Kinder- und Jugendförderung und der Ziele der Neuordnung im Plangebiet wird der auf dem Flurstück 832 befindliche öffentliche Spielplatz (auch landeseigenes Grundstück – Fachvermögen Gartenbau/Grünflächen) entlang der Grünverbindung in Verlängerung der Templerzeile der Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet. Die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf umfasst gleichwohl weiterhin wesentliche Teile des aktuell durch das Pfadfinderheim genutzten Grundstücks.

Die bisher von den Pfadfinderinnen und Pfadfindern genutzte Fläche wird damit geringfügig verkleinert, jedoch werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt die Flächen für Kinder- und Jugendfreizeit/-arbeit (s. Kap. III.3.1.2.3) erhöht. Durch den Einbezug des Spielplatzes wird die Reduktion der bisherigen Grundstücksfläche auch deutlich minimiert.

Künftig steht so eine rd. 3.500 m² – bisher rd. 4.500 m² – große Fläche zur Verfügung, welche aufgrund der angrenzenden Lage zur Kleingartenanlage "Feldblume" zwei Seiten abseits öffentlicher Wege aufweist. Die Fläche wird wie im Bestand weiter über öffentliche Flächen (Grünfläche) erschlossen, welches zusätzlich über ein Fahrrecht abgesichert wird (s. Kap. III.3.8.1).

Als Zweckbestimmung wird "Kinder- und Jugendfreizeit" festgesetzt, da die Liegenschaft zur selbst organisierten sowie gemeinschaftlich gestalteten Freizeitaktivitäten von Kindern- und Jugendlichen insbesondere am Wochenende und an den Werktagen nachmittags genutzt wird. Über die Zweckbestimmung sind grundsätzlich auch ergänzende Nutzungen für eine Förderung der Jugendverbandsarbeit abgedeckt. Dies ist grundsätzlich auch im Sinne der Ziele der Planung landeseigene

Flächen möglichst effizient zu nutzen. Insgesamt wird mit der Zweckbestimmung somit berücksichtigt, dass der Standort dauerhaft für junge Menschen zum Zwecke der eigenen Freizeitgestaltung, wie der bestehenden Nutzung als Pfadfinderheim, gesichert ist und um weitere Nutzungen ergänzt werden kann.

3.1.2.5 Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen"

Die Einbindung und der Erhalt des bestehenden Pflege- und Seniorenheims (Götzstraße 20 A) auf privaten Grundstücksflächen in die Neubebauung entlang der Götzstraße (Allgemeines Wohngebiet, s. Kap. III.3.1.1) ist ein Bestandteil der Planungsziele (s. Kap. I.4). Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, die durch das Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahrens gesetzt worden sind und der übergeordneten Zielsetzungen des Landes Berlin im Zuge der wachsenden Stadt, wird für die Fläche (im Wesentlichen Flurstück 626) hier auch eine angemessene und verträgliche Weiterentwicklung einer bestehenden Einrichtung ermöglicht (s. Kap. III.3.2.3.1). Im Hinblick auf den demografischen Wandel kann somit beispielsweise gewährleistet werden, künftig mehr älteren und pflegebedürftigen Menschen innenstadtnah eine Unterbringung zur Verfügung zu stellen. Dies fördert außerdem eine Mischung der Nutzungsstrukturen und Nutzerkreise im Quartier. Gegenwärtig setzt der Bebauungsplan XIII-80 hier als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche "Anlagen für das Gesundheitswesen" fest. Im Hinblick darauf, dass hiermit für die Gesellschaft im allgemeinen wichtige soziale Aufgaben übernommen werden sowie zur Gewährleistung einer flexibleren Nutzbarkeit und Zukunftsfähigkeit der Fläche, falls sich die spezifischen Bedarfe verändern, wird das Nutzungsspektrum um die Zweckbestimmung soziale Einrichtungen erweitert.

Es wird daher zum Erhalt und Ausbau der Nutzungen an dem Standort eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" festgesetzt.

Zur Verbesserung der fußläufigen Ost-West-Verbindung und zur Schaffung zusammenhängender sowie effizient nutzbarer öffentlicher Grünflächen – ein wesentliches Planungsziel – wird ein kleiner Teil im südlichen Bereich der bisher Teil der Außenanlage des privaten Grundstücks 20 A (Flurstück 626) nicht als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit der Fläche wird hierdurch aber nicht verursacht (s. Kap. III.3.4.4). Dagegen erfolgt für einen schmalen Streifen des angrenzenden Flurstückes 622 (Stadtbad) die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen". Insgesamt entsteht damit kein erheblicher Verlust von Außenflächen im Vergleich zum Bestand. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hiermit vorbereitete Grundstücksneuordnung dient dabei der Berücksichtigung und Befriedung vielfältiger Belange (s. Kap. III.4.2.1 und Kap. IV.8). Bei den betroffenen Flächen handelt es sich zudem nur um – auch nach bisher geltendem Planungsrecht – nicht überbaubare Flächen. Mit der vorbereitenden Grundstücksneuordnung kann auch die Situation der nicht auf dem eigenen Grundstück liegenden Abstandsfläche des Bestandsgebäudes zum Flurstück 622 bereinigt werden. Eine derzeit auf diesem Flurstück liegende Baulast zur Sicherung der Abstandsfläche kann damit entfallen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet ist, dass die Abstandsflächen eingehalten werden.

3.1.2.6 Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen"

In der Götzstraße 24 A-E und 26 bilden ein- bis zweigeschossige pavillonartige Baukörper ein zusammenhängendes Ensemble, das der evangelische Kirchenkreis Tempelhof-Schöneberg wegen des Zusammenwirkens verschiedener kirchlicher Einrichtungen als "Campus Tempelhof" bezeichnet. Auf dem Campus befinden sich unterschiedliche kirchliche und soziale Nutzungen wie z. B. der Familienbildung, der Kinder- und Jugendarbeit, der Diakonie, der Kindertagesbetreuung, der Tagespflege, Fachfunktion des Kirchenkreises und der Trauerberatung. Diese haben eine hohe Bedeutung innerhalb des Bezirks.

Derzeit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Grundstücke nach dem Bebauungsplan XIII-80, der dort Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Anlagen für kirchliche Zwecke" (siehe dazu Kap. I.2.4) festsetzt. Aufgrund der Bedeutung der oben genannten Einrichtungen sollen die bestehenden Nutzungen auch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sollen weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf den Flächen des Campus geschaffen werden (s. Kap. I.). Dazu gehört beispielsweise der Ausbau der bestehenden Kindertageseinrichtung. Nach Angaben des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg besteht bereits in der Bestandssituation ein Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen. Auf den bestehenden Flächen des Campus bestehen Kapazitäten für eine Erweiterung der Kitanutzung und der in diesem Zusammenhang nachzuweisenden Freiflächen.

Im Bebauungsplan wird daher mit den Festsetzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen" dem bestehenden Nutzungsspektrum und öffentlichen und privaten Belangen auch im Sinne der wachsenden Stadt Rechnung getragen. Um eine langfristige Entwicklungsperspektive für eine Vergrößerung des Angebots auch an sozialen Einrichtungen, hier insbesondere der Ausbau von Kitaplätzen, zu ermöglichen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den jeweiligen städtebaulichen Zielen entweder durch eine flächenbezogene Verhältniszahl, d.h. durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. durch Baugrenzen (s. Kap. III.3.3) in Verbindung mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine zwingende oder mindest- bzw. höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung oder ausschließlich mit der max. zulässigen Traufhöhe oder Oberkante bestimmt (s. Kap. III.3.2.1.2, III.3.2.3.3).

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

3.2.1.1 Grund- und Geschossfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO - zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.5

Entlang der Götzstraße wird kompakter Wohnungsneubau in Blockstruktur mit angemessenen unbebauten Innenbereichen ermöglicht. Dies erfordert neben der Festsetzung einer überbaubaren Fläche (s. Kap. III.3.3.1) auch die Festsetzung einer differenzierten Grundfläche (GR) in den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets WA1, WA2 und WA3. Die Bebauungsstruktur des allgemeinen Wohngebiets orientiert sich an den den Alten Park umgebenden gründerzeitlichen Blockrandstrukturen westlich des Tempelhofer Damms. Entsprechend den Zielen des städtebaulichen Konzepts vermittelt sie somit auch zwischen den Bebauungstypen der unterschiedlichen Zeitepochen. Durch eine flächensparende und kompakte Bauweise wird es möglich, einen relevanten Flächenanteil für öffentliche Nutzungen, wie z.B. öffentliche Parkanlagen und Quartiersplatz zu sichern.

Bei der Festsetzung der Grundfläche werden einerseits die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits die Tatsache, dass hier eine im Innenbereich und in günstiger Lage gelegene Fläche bebaut werden soll, berücksichtigt. Zudem ist bei der Grundfläche die flächenintensive Nutzung des Stadtbads Tempelhof zu berücksichtigen, die in den künftigen Wohnungsneubau an der Götzstraße (WA2) integriert werden soll. Hierzu sind Machbarkeitsstudien erstellt worden, in der verschiedene Varianten für eine Integration untersucht worden sind. Als Grundlage für die Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren bezüglich der Umsetzbarkeit der planerischen Ziele ist die Variante "Rucksack" am geeignetsten und wird daher herangezogen. Hierbei ist das Stadtbad mit einer Grundfläche von mindestens 60 m mal 35 m zu berücksichtigen. Um mehr Flexibilität bei der späteren konkreten Planung (z.B. 6. Bahn und 3m-Sprungturm) zu haben,

erfolgt die Festsetzung einer Grundfläche von 66 m mal 38 m (beim Übergang zur Teilfläche WA1 plus 3 m), der auch den Ergebnissen der vertiefenden Machbarkeitsstudie nach erforderlich ist. Insgesamt wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung in der Teilfläche des allgemeinen Wohngebiet WA2 eine vollständige Über- und Unterbauung innerhalb der Baugrenzen ermöglicht. Durch zeichnerische Festsetzung wird eine durch Baugrenzen allseitig umfasste, überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig über- und unterbaubar ist, festgesetzt. Die Fläche muss nicht zwingend vollständig in Anspruch genommen werden. Es kann auch weniger Fläche beansprucht werden. Die textliche Festsetzung 2.5 wird getroffen, da im allgemeinen Wohngebiet WA2 keine Grundflächenzahl oder zulässige Grundfläche festgesetzt ist.

Zur Sicherung einer innerstädtischen und ortsteiltypischen Bebauung an der Götzstraße wird eine Geschossfläche festgesetzt, die Geschosswohnungsbau in einer Blockrandbebauung möglich macht (Orientierung im Wesentlichen an der Berliner Traufe mit Hochpunkten an besonderen Punkten, wie Ecksituationen und wichtigen Wegeverbindungen (s. Kap. III.3.2.1.2)). Dies fördert einen effizienten (sparsamen) Umgang mit Grund und Boden, da zur Deckung des Wohnungsbedarfs ansonsten mehr Flächen in Anspruch genommen werden müssten. Dies würde zu einem höheren Versiegelungsgrad im Plangebiet führen. Alternativ müssten noch mehr Flächen im äußeren Bereich Berlins genutzt werden, die auch nicht in dem Maße zur Verfügung stehen und weniger gut erschlossen sind – höherer Energieverbrauch für die Mobilität. Eine angemessene bauliche Dichte trägt somit auch zum Klimaschutz bei.

Gleichzeitig ist ausgehend von der Machbarkeitsstudie für das Stadtbad eine Geschossfläche von rd. 3.500 m² (inkl. Technik- und Kellerflächen) erforderlich. Entsprechend den Zielsetzungen der Planung sollen gegenüber dem Stadtbad (WA2) am Quartiersplatz im ersten Vollgeschoss des WA3 insbesondere publikumswirksame Nutzungen zulässig sein (s. Kap. III.3.1.1.2). Dies umfasst eine Fläche von rd. 1.000 m². Zu berücksichtigen ist auch, dass im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich auch andere Nutzungen zulässig sind (s. Kap. III.3.1.1). Zudem soll auch der Bedarf an Flächen für Kitas, die der Wohnungsneubau auslöst und andere ergänzende wohngebietstypische Nutzungen (beispielsweise Gemeinschaftsräume etc.) in den Wohnungsneubau (Zielsetzung: rd. 500 WE / 50.000 m², s. Kap. I.4) integriert werden.

Aufgrund dieser Zielsetzungen wird in der Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebiets insgesamt eine Grundfläche (GR) von 4.200 m² und eine Geschossfläche (GF) von 25.000 m² zugelassen. Die GR und GF verteilt sich dabei in der Teilfläche WA1 auf zwei Bereiche mit einer GR von jeweils 2.100 m² und einer Geschossfläche von 12.000 m² bzw. 13.000 m², die jeweils eine Hälfte eines Wohnbaublocks (s. Kap. III.3.3.1) mit einer in Bereichen differenzierten Höhenentwicklung (s. Kap. III.3.2.1.2) ermöglichen. Um die städtebaulichen Ziele eines kompakten Wohnquartiers mit integriertem Stadtbad und darüber liegenden Wohnnutzungen in der Teilfläche WA2 des allgemeinen Wohngebiets umsetzen zu können, wird hier planungsrechtlich fast die vollständige Bebauung der Baugebietsfläche ermöglicht. Die zulässige GR entspricht damit rd. 2.600 m². Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, der Flächenanforderungen des Stadtbads und eines noch angemessenen Umfangs an Flächen für den Wohnungsneubau ist eine GF von 11.000 m² notwendig und wird dementsprechend zugelassen. In der Teilfläche WA3 wird insgesamt eine GR von 3.375 m² und eine GF von 24.500 m² festgesetzt. Die GR und GF wird hierbei mit Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb der Teilfläche des Baugebietes im Sinne der Vollziehbarkeit entsprechend der Grundstückseigentumssituation auf drei Bereiche aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzungen wird für den flächenmäßig größten Bereich in der Teilfläche WA3 im allgemeinen Wohngebiet, der auch den Hochpunkt aufweist (s. Kap. III.3.2.1.2), eine GR von 2.200 m² und GF von 17.000 m² zugelassen. Für die beiden weiteren, östlich davon gelegenen Bereiche innerhalb der Teilfläche WA3 östlich davon wird eine GR von 175 m² bzw.

1.100 m² festgesetzt. Im Hinblick auf die vorgesehene Höhenentwicklung (s. Kap. III. 3.2.1.2) wird eine GF von 1.000 m² bzw. 6.500 m² zugelassen.

Insgesamt sind im allgemeinen Wohngebiet damit rd. 60.500 m² Geschossfläche zulässig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Flächen Wohnzwecken dienen bzw. für den Neubau von Wohnungen zur Verfügung stehen. Die erforderlichen Flächen für das Stadtbad (WA2) und die Flächen im ersten Vollgeschoss des WA3 am Quartiersplatz für publikumswirksame Nutzungen sind hier abzuziehen. Darüber hinaus wird von einem Anteil von weiteren 5 % für andere Nutzungen als Wohnen ausgegangen. Im allgemeinen Wohngebiet liegt der Anteil an nicht Wohnnutzungen somit insgesamt bei rd. 12 %. Ausgehend von dieser Rahmensetzung ist eine Realisierung von rd. 54.000 m² Geschossfläche Wohnen möglich.

Bei einem Ansatz von 100 m² (brutto) benötigter Fläche pro Wohnung im Geschosswohnungsbau ergeben sich damit etwa 540 Wohnungen. Dies entspricht den Zielen des StEP Wohnen 2030, der das neue Stadtquartier "Neue Mitte Tempelhof" der Kategorie „200 bis 999 Wohneinheiten“ zuordnet. Eine deutlich größere Nachverdichtung wäre nicht mehr ortsteiltypisch. Zudem würden infrastrukturelle Anforderungen, beispielsweise neue wohnortnahe Grünflächen und Spielflächen, nicht mehr im ausreichenden Umfang berücksichtigt werden können.

3.2.1.2 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets wird vor allem von gründerzeitlicher Blockrandbebauung und Siedlungsbauten der Nachkriegszeit geprägt. Diese weisen im Wesentlichen eine Höhe der Berliner Traufe (rd. 22 m) mit einem Spektrum von vier bis sechs Geschossen auf. Diese Höhenstruktur soll grundsätzlich aufgenommen werden, um eine innenstadtypische Bebauung im allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. Gleichzeitig ist es städtebauliches Ziel, in einem gewissen Umfang eine bewegte und gestalterisch ansprechende Dachlandschaft zu ermöglichen. So soll das neue Wohnquartier an städtebaulich markanten Orten durch in der Höhe herausgehobene Gebäude eine eigene Identität und Prägung erhalten.

Für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe (OK) wurden für das allgemeine Wohngebiet eine durchschnittliche Geschosshöhe oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) von 3,0 m zugrunde gelegt. Dies ermöglicht Raumhöhen, die über die Mindestraumhöhen der Bauordnung hinausgehen, ohne diese jedoch zu erzwingen. Oberhalb dieser wird zusätzlich noch eine Attika von 1,0 m berücksichtigt. Für das erste Vollgeschoss im allgemeinen Wohngebiet wird eine Höhe von 4,5 m berücksichtigt. Dies ermöglicht verschiedenste stadträumliche und architektonische Ausgestaltungen des ersten Vollgeschosses. Beispielsweise ist ein erhöhter Gebäudesockel (Hochparterre) in Verbindung mit der Höhe eines Normalgeschosses vom 3,0 m möglich. Alternativ werden mit dieser Höhe im ersten Vollgeschoss auch Nutzungen ermöglicht, die größere Raumhöhen benötigen, wie z.B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Zum überwiegenden Teil wird auf dieser Grundlage die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) mit 68,5 m über NHN festgesetzt. Da in diesen Bereichen Staffelgeschosse zulässig sind (s. Kap. III.3.2.1.4), wird für diese Bereiche die Traufhöhe (TH) von 64,5 m über NHN festgesetzt.

Gleichzeitig soll das neue Wohnquartier an städtebaulich markanten Orten durch in der Höhe herausgehobene Gebäude eine eigene Identität und Prägung erhalten. Als besonderer Ort im allgemeinen Wohngebiet mit einer städtebaulichen Bedeutung ist hier besonders der Bereich des neuen Quartiersplatzes an der Götzstraße zwischen WA2 und WA3 aufzuführen. Daneben sind auch die Durchwegungsmöglichkeiten zwischen Götzstraße und Grunackpark bzw. künftiger Parkanlage sowie der Auftakt des allgemeinen Wohngebiets (WA1) zum Tempelhofer Damm an der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung" zu nennen. Zur Betonung der Hochpunkte wird an den Eckbereichen im WA1 eine

zulässige Höhe baulicher Anlagen von 71,5 m über NHN bzw. am Quartiersplatz im WA3 von 83,5 m über NHN festgesetzt. Der Hochpunkt im WA3 wird auf diese Höhe begrenzt, um sicherzustellen, dass das künftige Zentrum am Tempelhofer Damm mit Rathaus und Kultur- und Bildungshaus nach der städtebaulichen Neuordnung nicht wesentlich überragt, dennoch aber im allgemeinen Wohngebiet die Position des Quartiersplatzes besonders herausgestellt wird.

Aufgrund eines Höhenunterschieds des Geländes von rd. 2 m im südwestlichen Bereich des WA1 im Vergleich zum Gehweg entlang der Straßenbegrenzungslinie der Götzstraße sind die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dort entsprechend dem Höhensprung reduziert.

Mit der Festsetzung einer zulässigen Höhe von 83,5 m über NHN im WA3 fällt das zulässige Gebäude aufgrund der Einbettung in eine Umgebung, die der Berliner Traufe entspricht, unter das Hochhausleitbild (s. Kap. I.3.5.6). Die Standorteignung wurde unter den dort festgehaltenen Kriterien untersucht. Eine umfängliche Auseinandersetzung erfolgt damit in Kap. III.4.1.11. Zusammenfassend sprechen keine Belange gegen die Festsetzung eines Gebäudes mit dieser Höhe. Der Standort liegt nicht in einem Erhaltungsgebiet oder einem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet. Auf Denkmalschutzbelange bzw. das Erscheinungsbild von Denkmälern in der Umgebung reagiert der Bebauungsplan, indem ein großer Abstand zu diesen – hier insbesondere der denkmalgeschützten Wohnanlage an der Werbergstraße – eingehalten wird (s. Kap. I.2.7). Auch die Darstellungen des FNPs (s. Kap. I.3.2), die Qualität der Verkehrsanbindung sowie der gegebene Zentrenbezug erfüllen die Kriterien des Leitbilds. Um sicherzustellen, dass der Hochpunkt im WA3 die anderen Hochpunkte (WA1 und WA2) überragt, wird ein mindestens zehngeschossiges Wohngebäude festgesetzt.

Um gut belichtete Wohnungsgrundrisse zu ermöglichen, werden die Hochpunkte nur in Bereichen zugelassen, bei denen eine Ost-West-Ausrichtung der Wohnungen gewährleistet ist. Durch die Hochpunkte wird zudem ermöglicht, dass möglichst viele Freiflächen im Plangebiet für die Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Damit wird im besonderen Maße dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Zur Gewährleistung der Akzentuierung der Hochpunkte mit acht Vollgeschossen in den Eckbereichen wird östlich bzw. westlich der künftigen Hochpunkte die zulässige Bebauung auf eine zulässige Höhe von 59,5 m über NHN (bzw. aufgrund des Höhenunterschieds des Geländes im WA1 auf 57,5 m über NHN) i.V.m. der zwingenden Zahl der Vollgeschosse von IV begrenzt. Dies verbessert zusätzlich die Belichtungssituation, da insbesondere die inneren Eckbereiche von Blockrandbebauungen schwierige Belichtungssituationen aufweisen.

Im WA2 wird von einer zwingenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse abgesehen, da hier einer höheren Flexibilität bei der Umsetzung des Stadtbades im ersten Vollgeschoss Rechnung getragen werden soll. Zudem ist der Blockinnenbereich von WA2 aufgrund der dort für das Stadtbad zulässigen Bebauung vollständig mit einem Vollgeschoss überbaubar.

Des Weiteren wird im Blockinnenbereich des WA2, in dem die Neuerrichtung des Stadtbads ermöglicht wird, eine Höhe von 11,5 m inkl. Attika ermöglicht (OK 56,5 m ü NHN). Dies ist erforderlich, um den notwendigen Luftraum (KOK-Richtlinie für den Bäderbau des Koordinierungskreises der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen) zwischen Sprunganlage und Unterkante Decke mit der darüber befindlichen Dachkonstruktion zu gewährleisten. Hiermit kann im Schwimmbereich eine Sprunganlage mit bis zu einer Höhe von 3 m umgesetzt werden.

Um zu gewährleisten, dass die Bauflächen nicht untergenutzt werden und dennoch auch eine abwechslungsreiche Höhenentwicklung in den Bereichen möglich ist, wird zusätzlich auch für den überwiegenden Teil ein Mindest- und Höchstmaß von vier bis sechs Vollgeschosse (IV – VI) sowie die Hochpunkte mit einer zwingenden Anzahl der Vollgeschosse von sechs Vollgeschossen (VI) hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Als besonderes Herausstellungsmerkmal wird für den Hochpunkt am Quartiersplatz eine zulässige Anzahl von zwölf Vollgeschossen ermöglicht. Mindestens sind aber zehn Vollgeschosse umzusetzen (X - XII). Auf den Teilflächen des WA1 und WA3 wird entlang der Götzstraße aufgrund des Straßenverkehrslärms zudem eine

zwingende Anzahl der Vollgeschosse von sechs (VI) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um ruhigere Innenhöfe zu gewährleisten. Die Bereiche zur Akzentuierung der Hochpunkte werden mit einer zwingenden Anzahl von vier Vollgeschossen (IV) begrenzt.

Insgesamt ist mit den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen i.V.m. einer Mindest- und Höchstzahl der zu errichtenden Anzahl der Vollgeschosse sowie mit der Festsetzung einer zwingenden Anzahl der Vollgeschosse sichergestellt, dass die Bebauung dieser innerstädtischen Fläche, die optimal durch den ÖPNV erschlossen ist, entsprechend den Zielen der Innenentwicklung angemessen bebaut wird und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet ermöglichen damit überwiegend Gebäudehöhen von mindestens 14,5 m und bis zu 23,5 m über Gelände. Bei den Hochpunkten sind vorwiegend Gebäudehöhen von 26,5 m über Gelände zulässig. Am Quartiersplatz an der Götzstraße im WA3 ist ein Hochpunkt mit maximal 38,5 m über Gelände möglich. Damit entsprechen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bis auf den Hochpunkt im WA3 im Wesentlichen der ortsbildtypischen Bebauung in der Umgebung.

3.2.1.3 Anrechnung der Geschossfläche von Nichtvollgeschossen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO - textliche Festsetzung 2.1

Zur hinreichenden Bestimmung der durch das allgemeine Wohngebiet ausgelösten Bedarfe an sozialer Infrastruktur und des Verkehrsaufkommens sollen keine weiteren Überschreitungen der zulässigen Geschossfläche, wie z. B. durch Staffelgeschosse, ermöglicht werden. Daher sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich Treppenräumen und ihrer Umfassungswände im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2 und WA3) in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, auf die nach dem Bebauungsplan zulässige Geschossfläche anzurechnen. Ferner wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass die Regelung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum auch die Flächen in Nichtvollgeschossen umfasst.

3.2.1.4 Staffelgeschosse

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO - textliche Festsetzung 2.2

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung kompakter Gebäude mit einer charakteristischen Dachlandschaft, welche sich in den umgebenen städtebaulichen Kontext einfügt, soll in den Bereichen mit der festgesetzten Vollgeschosszahl von IV - VI und zwingend VI ein weiteres Geschoss zulässig sein. Die Umsetzung dieser weiteren Bebauung ist an bestimmte Bedingungen gebunden.

Um eine insgesamt zu massive Wirkung der Gebäude durch die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses zu vermeiden, ist oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante eine weitere Bebauung nur zulässig, wenn dies insbesondere zu den öffentlichen Flächen hin von der Baugrenze zurückversetzt ist. Die Festsetzung dieser Traufhöhe (TH 64,5 m über NHN) von rd. 19,5 m über Geländeoberkante orientiert sich an der westlich angrenzenden Blockrandbebauung. Um zu gewährleisten, dass diese Bebauung im Bereich der öffentlichen Flächen nicht zu erdrückend wirkt, ist das oberste Geschoss mit einem Abstand von der Baugrenze umzusetzen. Ferner wird hierdurch gewährleistet, dass keine zusätzlichen Abstandsflächen zu Nachbarn entstehen. Aus den vorgenannten Gründen wird festgesetzt, dass hier eine zusätzliche Bebauung entlang der öffentlichen Flächen bzw. der Flächen a und b in einem Winkel von maximal 68° von den Baugrenzen zurücktreten muss. Die Errichtung der weiteren Bebauung ist zudem nur innerhalb der zulässigen Geschossfläche (s. Kap. III.3.2.1.1) und Höhe baulicher Anlagen (OK – s. Kap. III.3.2.1.2) möglich.

3.2.1.5 Dachaufbauten

§ 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 2.3

Planerisches Ziel ist es, dass die Dachaufbauten einen optisch ruhigen Eindruck vermitteln, um eine Störung der Ansicht der Dachlandschaft - insbesondere von den zulässigen Hochpunkten im Plangebiet - zu vermeiden. Daher wird die Überschreitung der festgesetzten Oberkanten durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten wie Treppenhäuser begrenzt. Damit wird auch eine Störung der Ansicht des Gebäudes sowie eine negative Auswirkung auf das Stadtbild, insbesondere straßenseitig und von der öffentlichen Grünfläche, vermieden.

Gleichzeitig werden die Ziele des Klimaschutzes mit der Zulässigkeit von Dachaufbauten zur Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt. Hierzu wird ermöglicht, dass auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen angeordnet werden können, beispielsweise zur Nutzung von Solarenergie. Dies steht nicht im Widerspruch zur Festsetzung von Dachbegrünung (s. Kap. III.3.7.5). 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 wie etwa bei konventionellen Flachdächern gibt und zusätzliche Verdunstungskälte entsteht. Das bringt Vorteile etwa für Fotovoltaik-Module, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt. Die Anlagen sind, soweit sie in einem Winkel von maximal 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten, bis zu einer Höhe von 2,50 m oberhalb der festgesetzten Oberkante (OK) zulässig.

Dies gilt ausnahmsweise auch für einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten für technische Einrichtungen. 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 50 m² begrenzt, um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren.

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 daher eine planungsrechtliche Einschränkung nicht geboten ist.

3.2.1.6 Unterbaubarkeit der Baugrundstücke

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO - textliche Festsetzung 2.4

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sollen vorrangig dem Aufenthalt und der Nutzung durch Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Daher werden oberirdische Stellplätze, wie auch bestimmte Nebenanlagen, ausgeschlossen (s. Kap. III.3.4.1). Gleichwohl sind Flächen für Stellplätze – in begrenztem Umfang – erforderlich, damit der öffentliche Straßenraum damit nicht belastet wird. Die unterirdischen Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen sind für diesen Zweck nicht ausreichend, zumal auf diesen Flächen auch wohnungsbezogene Nebenflächen für technische Erschließung und Kellerräume angeordnet werden müssen. Auch die erforderlichen Anlagen für die Niederschlagsentwässerung, beispielsweise Mulden-Rigolen-Systeme, sind innerhalb der überbaubaren Flächen nicht umsetzbar (s. Kap. III.3.7.7).

Für diese Nutzungen sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen allgemein zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundfläche um 50 % nicht ausreichend. Um die Umsetzung von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, wird eine höhere Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht. In den Teilen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA1 und WA3 ist daher eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, durch die das Baugrundstück auch auf nicht überbaubaren Flächen lediglich unterbaut

wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Durch diese Festsetzung wird nur eine geringfügige Erhöhung der Überschreitung ermöglicht und weiterhin ein mindestens 30%iger Anteil des jeweiligen Baugrundstücks gesichert, der einen natürlichen Bodenanschluss aufweist und somit für größere Baumpflanzungen und Vegetationsflächen zur Verfügung steht.

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA2 besteht aufgrund der Zulässigkeit des Stadtbades im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ein Erfordernis zur fast vollständigen Überbauung des Baugebiets. Um auch hier notwendige Anlagen der Niederschlagsentwässerung zu ermöglichen, sind weitergehende Überschreitungen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundfläche erforderlich, weshalb bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück auch auf nicht überbaubaren Flächen lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

3.2.2 Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO bestehen gemäß § 17 BauNVO Orientierungswerte für Obergrenzen. Im Folgenden wird der Umfang der Überschreitung dargestellt. Ergänzend wird im Rahmen der Abwägung ausgeführt, welche städtebaulichen Gründe zur Notwendigkeit der Überschreitung führen und durch welche Umstände oder Maßnahmen diese Überschreitungen ausgeglichen sind oder werden. Darüber hinaus wird darauf eingegangen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die in diesem Zusammenhang durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.

3.2.2.1 Umfang der Überschreitungen der Orientierungswerte

Rechnerisch werden durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) eine Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet zugelassen, mit denen die Orientierungswerte der Obergrenzen überschritten werden:

Baugebiet	Festsetzungen		Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO	
	GRZ	GFZ	GRZ	GFZ
WA1	0,42	2,52	0,4	1,2
WA2	0,79	3,35	0,4	1,2
WA3	0,44	3,08	0,4	1,2

Die Überschreitungen im allgemeinen Wohngebiet bei den Orientierungswerten der GRZ sind im WA1 und WA3 mit 0,02 und 0,04 nur sehr geringfügig. Im WA2 ist dagegen die Überschreitung mit 0,39 aufgrund des nutzungsbedingten größeren Flächenanspruchs des Stadtbads deutlich höher.

Zusätzlich findet mit der zulässigen Unterbaubarkeit der Baugrundstücke eine Überschreitung der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche statt (s. Kap. III.3.2.1.6). Allerdings ist über die textliche Festsetzung die zulässige Überschreitung auf bis zu 0,7 begrenzt – ausgenommen ist nur das WA2. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darge-

stellte Kappungsgrenze von höchstens 0,8 deutlich unterschritten. Im WA2 darf diese aufgrund spezieller Anforderungen aus der Nutzung heraus und lediglich für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 0,1 auf bis zu 0,9 überschritten werden.

In Bezug auf die Orientierungswerte der GFZ sind im WA1 und WA3 die Überschreitungen mit 1,32 und 1,88 deutlich. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird der Orientierungswert mit 2,15 wiederum auch nutzungsbedingt in einem deutlich höheren Umfang überschritten.

Die städtebauliche Verdichtung durch eine höhere Grund-/Geschossfläche dient besonders der Sicherung von Flächen für die Allgemeinheit (Grünflächen und Quartiersplatz) sowie der Integration eines öffentlichen Stadtbads (WA2) in das künftige Wohnquartier (s. Kap. III.3.2.1.1).

3.2.2.2 Städtebauliche Gründe

Umsetzung von der Gemeinde beschlossener Planungen

Das städtebauliche Konzept beruht auf dem durch das im Jahr 2018 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept, auf dessen Grundlage von 2019 bis 2020 in einem breiten Dialog mit der Öffentlichkeit, lokalen Akteuren und Fachbehörden ein kooperatives Werkstattverfahren durchgeführt wurde (s. Kap. I.4).

Vorrang der Innenentwicklung

Aufgrund der herausgehobenen Innenstadtlage und der besonderen Erschließungsgunst in unmittelbarer Nähe eines U-Bahnhofs ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung eine hohe Bedeutung beimessen, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenbereich zu minimieren. Auch im Rahmen der letzten BauGB-Novellen wurde dem Vorrang der Innenentwicklung mehr Gewicht zugemessen.

Gleichzeitig wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt, kurze Wege gefördert und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung können damit Ziele einer nachhaltigen (Klimaschutz begünstigenden) städtebaulichen Innenentwicklung, erfüllt werden.

Schaffung von Wohnraum

Die Neuordnung des Plangebiets bietet die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), Wohnungsneubau in größerem Umfang für unterschiedliche soziale Gruppen zu realisieren und somit die umliegenden Wohngebiete zu entlasten. Die Einordnung eines hohen Wohnanteils ist aufgrund der Nachfragesituation von großer Bedeutung. Bei Einhaltung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO ließe sich nur etwa ein Drittel der Wohnungen realisieren. Alternativ müssten deutlich mehr Flächen für das allgemeine Wohngebiet in Anspruch genommen werden. Dadurch wären weniger Freiflächen möglich.

Nutzungsbedingte Notwendigkeit und Einbindung in die Stadtstruktur

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Umfeld und eine durch die Integration eines Stadtbades in ein allgemeines Wohngebiet, konkret die Überbauung des Stadtbades durch Wohnungen, städtebauliche Konfiguration zugrunde, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen sind. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets im Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm wird das Plangebiet durch die angrenzenden gründerzeitlich und innenstadttypisch dicht bebauten Quartiere städtebaulich geprägt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans nehmen mit der vorgesehenen städtebaulichen Dichte auf die umliegende Bebauung Bezug und berücksichtigen

die Besonderheit der räumlichen Lage. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich die planungsrechtlich mögliche Neubebauung zusammen mit dem Gebäudebestand als harmonische städtebauliche Einheit darstellt und zwischen den verschiedenen städtebaulichen Epochen vermittelt.

Ausgleichende Umstände

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser innerstädtischen Konversionsfläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur (z.B. Begrenzung der Stellplätze) gestärkt und der Außenbereich geschont. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen, das neben der Entwicklung eines Wohngebietes eine neue öffentliche Grünfläche planungsrechtlich sichert, die die öffentlich nutzbaren Freiflächen deutlich vergrößert.

Die vorhandene gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (unter 500 m zur U-Bahn sowie zu verschiedenen Buslinien) stellt einen wesentlichen ausgleichenden Umstand dar.

3.2.2.3 Ausgleichende Maßnahmen

Im Plangebiet sind eine zentral gelegene große öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen sowie öffentliche Platzflächen (Stadtplatz am Tempelhofer Damm und Quartiersplatz an der Götzstraße) vorgesehen. Hiermit werden Aufenthalts- und Erholungsflächen in wohnungsnaher Lage geschaffen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Die Qualität der privaten Freiflächen soll dadurch gesteigert werden, dass oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen werden. Mittels textlicher Festsetzung wird sichergestellt, dass Tiefgaragen zwingend mit Erdaufschüttungen mit einer Höhe von mindestens 0,8 m zu versehen sind. Dies ermöglicht auf den unterbauten Flächen eine qualitätsvolle Bepflanzung. Zur Sicherung eines möglichst hohen Anteils an gärtnerisch angelegten Flächen sind in den Baugebieten Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ausgeschlossen. Ferner werden Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Dachflächen und zur Begrünung von Fassaden sowie Baumpflanzungen auch für die Flächen für den Gemeinbedarf getroffen. Zudem werden Retentionsdächer festgesetzt. Diese Maßnahmen bewirken durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts. Sie wirken sich positiv auf das Wohnumfeld aus, steigern den Wohnwert und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Es wird allgemein auch die Resilienz gegenüber klimatischen Veränderungen (Maßnahmen zur Klimaanpassung) gefördert.

Zusätzlich trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Luftreinhaltung, die mittelbar auch positive Wirkung für den Klimaschutz haben. Diese, mit Blick auf die vorhandene und angestrebte hohe Nutzungsdichte im Umfeld sowie im Plangebiet, vorgesehenen Maßnahmen dienen ebenfalls dem Schutz und der Verbesserung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3.2.2.4 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Grundsätzlich müssen - auch bei der Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen im allgemeinen Wohngebiet - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Die Anforderungen an das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht werden mit Ausnahme der vollständigen Ausnutzung der Höhe der baulichen Anlagen beim zehn bis zwölfgeschossigen Hochpunkt im WA3 (s. Kap. III.3.3.3) eingehalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belich-

tung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz sind damit gewährleistet. Die nördlich der Fläche des WA3 entstehenden Abstandsflächen für ein Gebäude mit einer Höhe von maximal 38,5 m über Gelände berühren nachbarschaftliche Belange nicht in einem Ausmaß, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse erheblich beeinträchtigt würden. Gegenüber dem Gebäude befinden sich eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Durchwegung) und eine Freifläche für die Sportnutzung und Sporthalle des Luise-Henriette-Gymnasiums. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten (siehe dazu vertiefend Kap. III.3.3.3).

Durch den Ausschluss von Tankstellen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet wird sichergestellt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich nicht negativ auf die künftige Wohnnutzung und die bestehende Wohnnutzung in der näheren Umgebung auswirken. Dies erfolgt auch im Hinblick auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine störungsfreie Unterbringung der Flächen für den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen fest und schließt oberirdische Stellplätze aus.

3.2.2.5 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorstehend aufgeführten Maßnahmen (Begrünung der Baugrundstücke, Baumpflanzungen Dach- und Fassadenbegrünung, die Beschränkung oberirdischer Stellplätze und bestimmter Nebenanlagen und das Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.

3.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf

3.2.3.1 Grund- und Geschossfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO - zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.5

Zweckbestimmung "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" (Rathaus Tempelhof und Erweiterung des Rathauses)

Das Rathaus Tempelhof weist im Bestand mit rd. 3.600 m² (ohne den ehemaligen BVV-Saal rd. 2.800 m²) bereits eine große Grundfläche auf. Die Geschossfläche des Gebäudes ohne ehemaligen BVV-Saal, dessen UG aufgrund des Geländesprungs zwischen Tempelhofer Damm und Franckepark sowie das 4. OG (Dach) nach § 2 (12) BauO Bln i.V.m. § 20 BauNVO als Vollgeschosse zu bewerten sind, beträgt derzeit rd. 16.500 m². Zur Deckung des künftigen Bedarfs soll anstelle des früheren Saals der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) eine Erweiterungsbebauung im Zusammenhang mit dem bestehenden Rathaus planungsrechtlich ermöglicht werden. Hierzu ist eine Erhöhung der zulässigen Grund- und Geschossfläche über den Bestand hinaus erforderlich.

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg geht derzeit von einem zusätzlichen Büroflächenbedarf von ca. 250 bis 280 Arbeitsplätzen für die bezirkliche Verwaltung aus (120-150 Arbeitsplätze im Rahmen der wachsenden Stadt, rund 60-95 Arbeitsplätze für die Aufgabe von angemieteten Objekten sowie 35 Arbeitsplätze aus dem Gebäudeteil des BVV-Saals). Unter Zugrundelegung dieses langfristigen Flächenbedarfes an Büroflächen ergibt sich rechnerisch ein Flächenbedarf nach Raum- und Bedarfsprogramm von ca. 9.500 m² oberirdischer Bruttogrundfläche gemäß DIN 277, die hier identisch mit der erforderlichen Geschossfläche ist. Zusätzlich zu den Büroflächen entsteht durch die künftig ergänzenden Nutzungen (soziale und kulturelle Einrichtungen), beispielsweise einer (Rathaus-) Kita, ein weiterer Bedarf an Geschossfläche. Dies kann etwa 1.000 m² umfassen. Insgesamt besteht damit ein Bedarf an zusätzlicher Geschossfläche von ca. 10.500 m².

Unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche wird eine zulässige Grundfläche von 5.000 m² und eine Geschossfläche von 27.000 m² festgesetzt. Rechnerisch ergeben sich durch die Festsetzungen eine GRZ von rd. 0,54 und eine GFZ von rd. 3,05. Unter Zugrundelegung des bestehenden Planungsrechts waren bisher auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bezirksverwaltung", die eine deutlich größere Fläche umfasst als die künftige Fläche für den Gemeinbedarf, eine Grund- und Geschossfläche von rd. 5.100 m² und 20.300 m² (GRZ von 0,3 und GFZ von 1,2) zulässig. Insgesamt ist somit gewährleistet, dass durch die zulässige Bebauung die vorliegenden Bedarfe gedeckt werden können. Gleichwohl wird durch die Festsetzungen ein Beitrag zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gesichert. Es wird daher künftig mehr Fläche für öffentliche Freiräume (Stadtplatz und Parkanlage) zur Verfügung stehen.

Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" (Kultur- und Bildungshaus)

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine offene und niedrigschwellige Eingangssituation, die eine enge Verknüpfung zum neuen Stadtplatz und dem Tempelhofer Damm aufweist, kommt dem ersten Vollgeschoss (Erdgeschosszone) und damit der Grundfläche des Kultur- und Bildungshauses eine besondere und wesentliche Bedeutung zu. Bedingt durch das vorgesehene vielfältige Angebot an öffentlichen Nutzungen beispielsweise der Bezirkszentralbibliothek, Volkshochschule und Musikschule sowie Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen sind im Erdgeschoss vor allem große und offene Bereiche, die insbesondere den Besucherinnen und Besuchern zur Orientierung, Begegnung und zum Austausch dienen, zu berücksichtigen. Zudem sind ausreichend Flächen für die innere Erschließung vorzusehen. Ziel ist es auch, gemeinsam genutzte Räume zu ermöglichen. Insbesondere die künftig in diesem Gebäude untergebrachten Funktionen weisen für sich schon einen erheblichen Bedarf an flächenintensiven Räumen auf – beispielsweise für die Bibliothek etwa eine Verdopplung der bisher verfügbaren Flächen. Dies wird durch die Notwendigkeit weiterer Sonder- und Fachräume verstärkt. Der aufgeführte Nutzungsumfang erfordert auch umfangreiche Neben-, Technik- und Lagerflächen, die besonders in unterirdischen Geschossen verortet werden. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat hierzu ein Raum- und Bedarfsprogramm aufgestellt. Entsprechend diesem und den Abstimmungen im Bebauungsplanverfahren fand bezüglich der festzusetzenden Rahmensetzungen eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur mit dem Bezirk als späterem Nutzer statt. Die im kooperativen Werkstattverfahren beabsichtigte Aufteilung auf zwei getrennte Gebäude ist insbesondere hinsichtlich des räumlichen Bedarfs an auf einer Etage zusammenhängend nutzbarer Flächen angepasst worden.

Der E-Bücherbus der Bezirkszentralbibliothek benötigt zudem auch Flächen für die Unterbringung. Aufgrund der zentralen Lage (Stadtteilzentrum und Ortsteil) und der sehr guten Anbindung an den ÖPNV ist mit einem hohen Anteil an Besucherinnen und Besuchern zu rechnen, die das Kultur- und Bildungshaus über den Umweltverbund aufsuchen werden. Weiterhin ist aber davon auszugehen, dass einige Besucherinnen und Besucher die Einrichtungen über den MIV erreichen wollen. Zusätzlich sind bei öffentlichen Gebäuden Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende zu berücksichtigen (s. Kap. III.3.4.2). Eine oberirdische Unterbringung von Stellplätzen ist aber aus städtebaulichen Gründen nicht mit dem Ziel der Aufwertung der Freiflächen und eines attraktiven Stadtplatzes vereinbar. Um auch eine funktionale Verbindung und damit die Schaffung von Synergien der Gebäude am Stadtplatz zu ermöglichen, sollen Teile des Stadtplatzes daher unterbaut werden können (s. Nebenzeichnung 1).

Insgesamt soll deshalb hier eine vollständige Über- und Unterbauung der künftig vielfältig genutzten Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht werden. Um dies zu gewährleisten, wird durch zeichnerische Festsetzung eine durch Baugrenzen allseitig umfasste, überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig über- und unterbaubar ist, festgesetzt. Die Fläche muss nicht zwingend vollständig in Anspruch genommen werden. Es kann auch weniger Fläche beansprucht werden. Die textliche

Festsetzung 2.5 wird getroffen, da auf der Fläche für den Gemeinbedarf entlang des Tempelhofer Damms zeichnerisch keine Grundflächenzahl oder zulässige Grundfläche festgesetzt ist.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche und des Raum- und Bedarfsprogramms wird eine zulässige Geschossfläche für das Kultur- und Bildungshaus von 21.000 m² festgesetzt. Rechnerisch ergibt sich eine GFZ von rd. 4,69.

Zweckbestimmung „Jugendarbeit“

Für eine Jugendfreizeiteinrichtung ist aufgrund der Raum- und Funktionsanforderungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 750 m² ermittelt worden. Diese entspricht hier der Geschossfläche gemäß Baunutzungsverordnung und wird entsprechend festgesetzt. Grundlage ist eine zur Verbesserung des Versorgungsniveaus im Plangebiet und Orts- teil erforderliche Schaffung einer Einrichtung mit ca. 110 Plätzen.

Auf die Festsetzung einer Grundfläche wird verzichtet, da bereits eine angemessene Begrenzung der überbaubaren Grundfläche aufgrund der zeichnerischen Festsetzung mit der durch Baugrenzen allseitig umfassten, überbaubaren Grundstücksfläche, die vollständig über- und unterbaubar ist, erfolgt (s. Kap. III.3.3.2.4). Rechnerisch ergibt sich aus der Festsetzung eine GRZ von rd. 0,42 und eine GFZ von rd. 0,65.

Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen"

Wie aufgrund der planerischen Zielsetzungen (Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahrens) als auch vom privaten Eigentümer angestrebt, soll möglichst die vorhandene Bausubstanz der bestehenden Einrichtung weiter genutzt werden können. Dies ist besonders positiv hinsichtlich des Erhalts von grauer Energie (Klimaschutz) zu bewerten. Daher ist bei der Festsetzung der Grund- und Geschossfläche das bestehende Gebäude des Pflege- und Seniorenheims, welches zudem Möglichkeiten zur Weiterentwicklung in Verbindung mit der Integration in das künftige Wohnquartier als Fläche für den Gemeinbedarf aufweisen soll, zu berücksichtigen (s. Kap. III.3.1.2.5). Das bestehende 6-geschossige Gebäude hat eine Grundfläche von rd. 600 m² und eine Geschossfläche von rd. 3.500 m².

Zusätzlich werden bei der Weiterentwicklung der Einrichtung mit einem etwaigen Ausbau auch die neuen baulichen Anforderungen durch das Wohnteilhabegesetz (WTG) berücksichtigt. Bisher verfügt der Bestandsbau fast ausschließlich über Doppelzimmer. Künftig ist der Anteil der Doppelzimmer auf etwa 40 % zu reduzieren und es ist ein größeres Angebot an Einzelzimmern zur Verfügung zu stellen. Hierfür ist eine angemessene Erhöhung der Grund- und Geschossfläche erforderlich. Dies ermöglicht zudem, größere Um- bzw. Rückbaumaßnahmen im Bestandsgebäude zu vermeiden und eine Erhöhung der Anzahl der Betten und damit der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen umzusetzen. Neue Bereiche können so flächensparend an den Bestand angebunden werden. Dieser Zielgruppe können somit im Zuge der wachsenden Stadt und unter Berücksichtigung des demografischen Wandels innenstadtnah auch zusätzliche Flächen bereitgestellt werden. In Folge einer höheren Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern werden auch mehr Gemeinschaftsräume für die Einrichtung notwendig.

Mit der Festsetzung einer GR von 1.100 m² und einer GF von 6.000 m² wird daher die bestehende Nutzung gesichert und unter Berücksichtigung der planerischen Ziele eine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit eröffnet. Rechnerisch ergeben sich durch die Festsetzungen eine GRZ von rd. 0,41 und eine GFZ von rd. 2,25. Gleichwohl ermöglichen die Festsetzungen auch die Weiterentwicklung als vollständigen Neubau.

Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit"

Das Bestandsgebäude der Pfadfinderinnen und Pfadfinder weist eine nutzbare Fläche von rd. 400 m² auf. In Anbetracht der Ziele der Planung, die Nutzung des Pfadfinderheims bzw. einer Einrichtung für die Kinder- und Jugendarbeit in der Götzstraße 30-32 zu erhalten, sollen auch künftig

ausreichend Flächen für diesen Nutzungstyp zur Verfügung stehen. Neben Gruppen-, Programm- und Nebenräumen sind insbesondere die Anforderungen an Lager- und Werkstattflächen sowie Freiflächen zu berücksichtigen. Da die Freiflächen eine besondere Rolle bei der Nutzung des Geländes einnehmen, sollen diese möglichst großzügig bleiben. Zudem sollen Erweiterungsmöglichkeiten – auch für ergänzende Funktionen – berücksichtigt werden. Um Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ohne zu viel Freiflächen zu beanspruchen und zu versiegeln, wird die zulässige Grundfläche gegenüber der bisherigen Nutzung nur geringfügig erhöht. Über die Festsetzung der Geschossfläche werden dagegen umfangreichere Optionen für Erweiterungen der nutzbaren Flächen gegenüber dem Umfang im Bestand geschaffen.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche wird eine zulässige Grundfläche von 500 m² und eine Geschossfläche von 800 m² gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Rechnerisch ergeben sich durch die Festsetzungen eine GRZ von rd. 0,14 und eine GFZ von rd. 0,22.

Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen"

Der Campus ist durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt. Ziel der Planung ist, die Beibehaltung der bestehenden Bebauungsstruktur zu ermöglichen und die Voraussetzungen insbesondere für den Ausbau bzw. die Erweiterung der bestehenden Kita auf dem Bestandsgrundstück zu schaffen, damit eine Erhöhung der Kitakapazitäten um rund 50 Plätze auf künftig rund 120 Kitaplätze möglich ist. Die bisher zulässige GRZ von 0,3 wird durch den Bestand bereits ausgeschöpft. Um in moderatem Umfang Erweiterungen zu ermöglichen, soll künftig hier eine GRZ von 0,4 zugelassen werden. Eine GFZ oder GF wird nicht festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche lässt sich in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (s. Kap. III.3.2.3.3) ermitteln. Rechnerisch ist damit eine zulässige GFZ von 1,6 möglich.

3.2.3.2 Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO - textliche Festsetzungen 2.7 und 2.8

Aus den jeweiligen Nutzungen der Flächen für den Gemeinbedarf ergeben sich Anforderungen an die Freianlagen- und Außenraumgestaltung. Hierzu zählen auch die dem jeweiligen Nutzungszweck dienenden und der Hauptanlage untergeordneten Nebenanlagen.

Die in der BauNVO vorgesehenen Privilegierungen zur Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO und der Zulässigkeit von Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 14 BauNVO gelten jedoch nur für die Baugebiete der §§ 2 bis 11 BauNVO. Nebenanlagen auf Flächen für den Gemeinbedarf sind somit vollumfänglich auf die zulässige Grundfläche anzurechnen und ohne weitere Regelungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Da bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche (s. Kap. III.3.2.3.1) im Wesentlichen nur die künftigen Hauptanlagen berücksichtigt sind, besteht für die Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Jugendarbeit", "Kinder- und Jugendfreizeit", "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" und "Kirchliche und soziale Einrichtungen" das Erfordernis, in angemessenem Rahmen Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung bzw. von der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen festzusetzen. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie dem jeweiligen Nutzungszweck dienen bzw. entsprechen. Für die vorgenannten Einrichtungen kommen hier z.B.: befestigte Flächen, selbstständige (Terrassen-)Überdachungen, Spielplatzflächen, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelanlagen, Mulden-Rigolensysteme, aber auch Stellplätze für Fahrzeuge von schwer Gehbehinderten und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern in Betracht.

Die Bestimmung der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen orientiert sich weitgehend an der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen" sind z.B. verschiedenste Einrichtungen/Nutzungen der Familienbildung, der Kinder- und Jugendarbeit, der Diakonie, der Kindertagesbetreuung, der Tagespflege, Fachfunktion des Kirchenkreises und der Trauerberatung verortet, die ein höheres Maß an Stellplätzen, aber auch an Nebenanlagen wie z. B. Kinderspielflächen erfordern, weshalb hier eine zulässige Gesamtversiegelung bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden kann.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" ist für die Bestandsnutzung eine Realisierung größerer Spielflächen nicht erforderlich. Auch der Bedarf an Fahrradabstellanlagen liegt mit einem Fahrradstellplatz je 10 Betten deutlich unter den Anforderungen für Wohngebiete (AV Stellplätze). Auch anhand der sonstigen zulässigen Nutzungen, die sich aus der festgesetzten Zweckbestimmung ableiten lassen, sind keine besonderen Flächenerfordernisse, die über die Anforderungen für Wohngebiete hinausgehen, zu erwarten. Daher ist hier eine flächenmäßige Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen auf 300 m² im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerechtfertigt. Insgesamt wird hiermit der herangezogene Ansatz von 50 % Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO dennoch geringfügig überschritten. Die dargestellte Kappungsgrenze von höchstens 0,8 (80 %) wird mit rd. 52 % aber sehr deutlich unterschritten und kann hingenommen. Dies gilt auch, weil hierdurch die Belange hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung und Belüftung) nicht berührt werden und weiterhin nahezu die Hälfte des Baugrundstücks als unbebaute Freiflächen für die Außenanlagengestaltung zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" und "Kinder- und Jugendfreizeit" besteht auf diesen Flächen ein höherer Bedarf an zulässigen Grundflächen von Nebenanlagen insbesondere für Spielflächen, aber auch Fahrradabstellanlagen. Hier kann daher eine zusätzliche Grundfläche von Nebenanlagen um rd. 50 % der zulässigen Grundfläche – jeweils 250 m² – und so eine ausreichende Nutz- und Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht werden.

3.2.3.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

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

Die in den Flächen für den Gemeinbedarf zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung von Gebäudehöhen mit maximal zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen (OK) geregelt. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen" (Campus Tempelhof). Hier wird ein Mindest- und Höchstmaß zur Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die öffentlichen Gebäude wurde rechnerisch bei der Bestimmung der zulässigen Oberkante von einem durchschnittlichen Normalgeschoss von 4,0 m und einer Attika von 1,0 m ausgegangen. Darüber hinaus wurde für das erste Vollgeschoss (Erdgeschosszone) der Bebauung am neuen Stadtplatz am Tempelhofer Damm eine Höhe von 7,0 m berücksichtigt.

Die Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird in Metern (m) über NHN festgesetzt. Die tatsächliche Höhe ergibt sich aus der Differenz dieser Höhenangabe und der jeweiligen Geländehöhe.

Zweckbestimmung "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" (Rathaus Tempelhof und Erweiterung des Rathauses)

Die Festsetzungen für das bestehende Rathausgebäude orientieren sich am Bestand – abgeleitet von den Bauzeichnungen – und ermöglichen die Sanierung und Weiterentwicklung des Bestandsgebäudes, wobei der überwiegende Teil der Gebäudehöhen zwischen 22 m - 27 m variiert. Für den höheren Hauptflügel bleibt daher künftig eine Gebäudehöhe von bis zu 70,0 m über NHN zulässig. Der Rathauturm weist eine Höhe von rd. 41 m über Gelände auf und überragt das bestehende Rathausgebäude deutlich. Hier wird entsprechend dem Bestand eine Oberkante von 84,0 m über NHN festgesetzt. Für den restlichen Bereich des Rathauses wird eine Oberkante von 65,0 m über NHN festgesetzt. Diese zulässige Höhe orientiert sich an der bestehenden Firsthöhe der anderen Flügel des Rathauses. Diese Festsetzung präjudiziert nicht die Frage, ob der Nordflügel erhalten wird oder ein Abriss und Neubau des bestehenden Nordflügels erfolgt. Rechnerisch ist mit der hier zugrunde gelegten Höhenentwicklung ein Neubau zur Erweiterung des bestehenden Rathauses mit vier bis fünf Geschossen möglich.

Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" (Kultur- und Bildungshaus)

Das "Kultur- und Bürgerzentrum" stellt das künftige Leuchtturm- und Schlüsselprojekt der Neuen Mitte Tempelhof am zentralen Stadtplatz dar. Wesentliches planerisches Ziel ist es, beim Kultur- und Bildungshaus, den Rahmen für ein künftiges Gebäude zu setzen, das stadtteilprägend ist und die Bedeutung des Ortes insbesondere für das Stadtteilzentrum betont und damit den vielfältigen öffentlichen Nutzungen eine markante und auch identitätsstiftende Prägung gibt.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen und architektonischen Akzentuierung und zum Erhalt der Sichtbeziehungen des bestehenden Rathauturms werden für das Kultur- und Bildungshaus zwei verschiedene Abstufungen bei der Höhenentwicklung festgesetzt. Dies schließt weitere Differenzierungen in der Hochbauplanung im festgesetzten Rahmen nicht aus.

Um die bestehende und identitätsstiftende Sichtbeziehung des Rathauturms aus Norden über den Tempelhofer Damm kommend nicht zu verstellen, wird für den überwiegenden Teil der überbaubaren Flächen des Kultur- und Bildungshauses eine Gebäudehöhe von 24,0 m über Gelände (67,0 m über NHN) festgesetzt. Um eine angemessene Akzentuierung des künftigen Gebäudekomplexes sicherzustellen, sollen sich Teilbereiche an der Höhe des Rathauturms (84 m über NHN) orientieren. Der um rd. 42 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzte Gebäudeteil soll daher eine maximale Höhe von 36,0 m über Gelände (79,0 m über NHN) aufweisen. Hiermit werden die vertikale Akzentuierung des Rathauturms und seine identitätsstiftende Ausprägung als höchstes Gebäude an diesem Abschnitt des Tempelhofer Damms gewahrt. Gleichzeitig werden eine stadtteilprägende Wirkung des neuen Kultur- und Bildungszentrums und die Bedeutung des Gebäudes am Tempelhofer Damm betont und gestärkt. Die Höhenbegrenzung gewährleistet ebenfalls, dass die Abstandsflächen des Kultur- und Bildungshauses gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Abstandsflächenrechts insbesondere nach Norden zum angrenzenden WA1 weitestgehend eingehalten werden können. Eine sehr geringfügige Überlagerung findet nur mit dem Bereich zwischen den Punkten P2 und P3 statt. Auch in Richtung Süden überlagert sich in einem Abschnitt die Abstandsfläche mit der zulässigen baulichen Entwicklung am Rathaus. Dennoch bleiben hierdurch die durch die Abstandsflächen zu schützenden Belange (Belichtung, Sozialabstand und Brandschutz) und gesunde Arbeitsverhältnisse insbesondere für Büronutzungen gewahrt (s. Kap. III.3.3.3). Eine noch höhere Oberkante baulicher Anlagen von bis zu 56 m über Gelände, wie noch im kooperativen Werkstattverfahren beabsichtigt, wird zudem nicht mehr weiterverfolgt.

Mit einer zulässigen Höhe von 36,0 m über Gelände im Vergleich zur Umgebung mit Höhen im Wesentlichen der Berliner Traufe (rd. 22 m über Gelände) gilt das Kultur- und Bildungshaus als Hochhaus nach dem Hochhausleitbild. Aufgrund seiner Art der Nutzung (s. Kap. III.3.1.2.2) ist mit

einer vollständig dem Hochhausleitbild übereinstimmenden Nutzung des Gebäudes auszugehen und schafft Mehrwerte für die Allgemeinheit. Beispielsweise ist davon auszugehen, dass auch die oberen Bereiche des Gebäudes der Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sind. Rechnerisch ist mit der hier zugrunde gelegten Höhenentwicklung der Etagen der öffentlichen Gebäude am Tempelhofer Damm ein Neubau mit fünf bis acht Geschossen möglich.

Zweckbestimmung "Jugendarbeit"

Städtebaulich soll sich die Gebäudehöhe zwischen der vier- bis sechsgeschossigen Bebauung im Norden und der Kleingartenanlage (eingeschossige Lauben) vermitteln. Gleichzeitig soll die Einrichtung auch eine räumliche Präsenz und Ausstrahlungskraft aufweisen. Darüber hinaus sind beim Neubau wie für eine Jugendfreizeiteinrichtung vielfältig nutzbare Räume zu ermöglichen, die multifunktional genutzt und flexibel ausgestaltet werden können. Dies ist auch bei der zulässigen Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Hierfür sind in der Regel Geschosshöhen von 3,0 m nicht ausreichend. Daher werden für die Bestimmung der Gebäudehöhe Geschosshöhen von 4,0 m herangezogen, die für öffentliche bzw. publikumswirksame Nutzungen geeigneter sind. Die Höhe baulicher Anlagen – Oberkante (OK) – auf der Fläche wird daher auf 53,5 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Gebäudehöhe von rund 9 m über Gelände. Rechnerisch wird die Höhe baulicher Anlagen damit auf zwei Geschosse begrenzt.

Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen"

Im Bestand besteht hier bereits ein 6-geschossiges Gebäude. Um städtebaulich eine Erweiterung der bestehenden Einrichtung zu ermöglichen, die an die vorgesehene Bebauung der Teilfläche WA3 im allgemeinen Wohngebiet anknüpft, wird hier analog ein Mindestmaß von vier Vollgeschossen und ein Höchstmaß von 6 Vollgeschossen festgesetzt (s. Kap. III.3.2.1.2).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 68,5 m über NHN festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf 64,5 m über NHN festgesetzt und berücksichtigt dabei die vorhandene Gebäudehöhe. Ferner soll im nördlichen Bereich, der zum Innenhof ausgerichtet ist, zur Berücksichtigung des Mehrbedarfs an Gemeinschaftsräumen für entsprechende Einrichtungen unter Berücksichtigung der Mindestabstandsfläche von 3 m auch ein zusätzlicher eingeschossiger Gebäudeteil ermöglicht werden. Dadurch kann die Umsetzung eines für die Nutzung wichtigen größeren Gemeinschaftsraumes erleichtert werden. Dies trägt zu einer Aufwertung für die Nutzerinnen und Nutzer bei. Aufgrund der Art der hier im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ermöglichten Nutzung sind in der Regel Geschosshöhen von 3,0 m nicht ausreichend. Deshalb wird daher analog zum allgemeinen Wohngebiet für das erste Vollgeschoss eine Geschosshöhe von 4,5 m zugrunde gelegt. Zudem ist die Attika bei der Gebäudehöhe zu berücksichtigen. Daher wird für den eingeschossigen Teil eine OK 50,5 m über NHN festgesetzt.

Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit"

Aufgrund der Lage angrenzend zu der Kleingartenanlage "Feldblume", die durch eingeschossige Lauben geprägt ist, soll aus städtebaulichen Gründen die zulässige Höhe auf der Fläche nicht über zwei Vollgeschosse hinausgehen. Aufgrund der verschiedenen Nutzungsanforderungen der Räume und möglicher baulicher Veränderungen ist eine flexible Ausgestaltung in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen geboten (s. Kap. III.3.2.3.3). Hierfür sind in der Regel Geschosshöhen von bis zu 4,0 m erforderlich. Zudem erfordern die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die Umsetzung der zulässigen Geschossfläche eine mehrgeschossige Bebauung. Die Höhe baulicher Anlagen – Oberkante (OK) – auf der Fläche wird daher auf 52,0 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine maximale Gebäudehöhe von rund 9 m über Gelände. Rechnerisch wird die Höhe baulicher Anlagen damit auf zwei Geschosse begrenzt.

Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen"

Die bestehenden ein- und zweigeschossigen baulichen Anlagen auf dem Campus Tempelhof weisen keine einheitlichen Gebäude- bzw. Geschosshöhen auf. Dies liegt insbesondere an den vielfältigen Bestandsnutzungen, die jeweils eigene Ansprüche bezüglich der erforderlichen Geschosshöhen aufweisen (s. Kap. III.3.1.2.6). Hier wird daher davon abgesehen, eine einheitliche Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Um städtebaulich künftig zwischen der höheren Bebauung nördlich und westlich der Fläche und der insbesondere nordöstlich anschließenden vorwiegend viergeschossigen Bebauung zu vermitteln, wird eine höhere Zahl der Vollgeschosse als bisher im Bestand vorhanden zugelassen. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung bei künftigen baulichen Veränderungen wird die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der umgebungstypischen Höhe und der zulässigen Nutzung auf vier Vollgeschosse begrenzt. Das Gelände des Campus Tempelhof ist im Bestand bereits relativ flächenintensiv bebaut und überwiegend durch eingeschossige Gebäude geprägt. Gleichzeitig haben die Freiflächen und Außenanlagen für Veranstaltungen und Aktivitäten auf dem Grundstück eine hohe Bedeutung. Bei baulichen Veränderungen auf dem Campus sollten daher künftig mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Durch mehrgeschossige Gebäude kann das bestehende Grundstück effektiver ausgenutzt und die vorhandenen Frei- und Grünflächen bewahrt werden. Aus diesen städtebaulichen Gründen wird daher auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kirchliche und soziale Einrichtungen" ergänzend ein Mindestmaß von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit zur Innenentwicklung in einer zentralen städtischen Lage gestärkt. Zudem können damit die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt werden. Von der Festsetzung sind nur künftige bauliche Veränderungen auf dem Campus Tempelhof betroffen.

3.3 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt auf Grundlage der dem städtebaulichen Konzept nach vorgesehenen Strukturierung der Flächen für den Gemeinbedarf sowie des allgemeinen Wohngebiets an der Götzstraße. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen definiert.

3.3.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. Nr. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.5

Die Bebauungsstruktur an der Götzstraße im Plangebiet orientiert sich an der Typik der gründerzeitlichen Blockrandstruktur am Alten Park westlich des Tempelhofer Damms sowie teilweise auch östlich des Tempelhofer Damms und gewährleistet dabei angemessene Innenhöfe. So verfügen beispielsweise die Baugrundstücke im Plangebiet und in der Umgebung heute mit Ausnahme des Standortes des Stadtbades und der Bezirkszentralbibliothek – aufgrund der durch den Bebauungsplan XIII-80 festgesetzten Baugrenze – eine Vorgartenzone zur Götzstraße hin. Um für den Wohnungsbau entlang der Götzstraße auch künftig eine einheitliche Vorgartenzone sicherzustellen, wird im allgemeinen Wohngebiet eine Baugrenze in einem Abstand von 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Insgesamt wird hiermit eine städtebaulich verträgliche Einfügung der Neubebauung in die umliegende Bebauungsstruktur gewährleistet und die für diesen Ort typische Vorgartenbreite gesichert.

Am künftigen Quartiersplatz zwischen dem WA2 und WA3 wird aufgrund der dort im ersten Vollgeschoss festgesetzten publikumswirksamen Nutzungen auf eine Vorgartenzone zu den zum Platz orientierten Bereiche verzichtet. Hier ist eine Bebauung bis an die Grenze des jeweiligen Baugebiets planungsrechtlich möglich. Auch an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bereichen auf den privaten Grundstücksflächen, innerhalb welcher Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. Fahr-

und Leitungsrechte zu belasten sind (s. Kap. III.3.8.1), kann ohne Vorgarten ein direkter Übergang zwischen Gebäude und Freiraum hergestellt werden.

Im Unterschied dazu sollen die parallel zur südlich gelegenen öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen orientierten Baufluchten entsprechend der vorhandenen Bebauungstypologie am Alten Park "natürlichere" Raumkanten aufweisen. Mit dem Verlauf der Baugrenzen wird auch die Geländetopografie berücksichtigt. Soweit möglich werden damit Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand vermieden.

Die im Süden gelegenen Baugrenzen werden mit einem Abstand von 10 m zur Baugebietsgrenze festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass im Übergang zur Parkanlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Fläche für die fußläufige Erschließung der Wohngebäude und die Anfahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge bzw. für deren Aufstellflächen bestehen.

Bei Wohngebäuden, die in Ost und Westrichtung orientiert sind, kann – besser als bei Gebäuden in Nord-Süd-Richtung – auch bei größeren Gebäudetiefen aufgrund der ausgewogenen Besonnung beider Fassadenseiten eine gute Belichtung bis in die Tiefe der Wohninnenräume gewährleistet werden. Daher werden im Hinblick auf die Belichtungsverhältnisse für den Wohnungsbau zwei unterschiedliche Tiefen bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen ermöglicht. Dies gibt mehr Gestaltungsspielraum für die Umsetzung vielfältiger Wohnungsgrundrisse.

Für die Ost-West ausgerichtete Bereiche wird daher eine Tiefe von max. 17 m ermöglicht. Für zukünftig Nord-Süd ausgerichtete Wohngebäude ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine Tiefe von bis zu 15 m zulässig. Dies ermöglicht einen Spielraum für Vor- und Rücksprünge bzw. das Vor- bzw. Zurücktretan von Gebäudeteilen und Gebäuden, d.h. mit der getroffenen Festsetzung der Grundfläche (Kap. III.3.2.1) ist bewusst eine vollständige Ausnutzung und Überbaubarkeit innerhalb der Baugrenzen nicht möglich. Innerhalb dieser Flächen sind auch Freisitze wie Balkone unterzubringen.

Für das zulässige zehn- bis zwölfgeschossige Gebäude im WA3 wird für eine Flexibilität im Rahmen der Realisierung eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 22 m vorgesehen.

Um das städtebauliche Prinzip der Blockrandbebauung aus der Umgebung fortzuführen, schließen die Baugrenzen im westlichen Bereich der Teilfläche WA1 direkt an die bestehende Bebauung (außerhalb des Geltungsbereichs) an. Ebenso bilden die Teilfläche WA3 mit der nach Norden vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeit auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" einen Blockrand. Im Gegensatz zu den anderen beiden Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets WA1 und WA2, der zusammen mit der östlichen Teilfläche des WA1 einen Blockrand bildet, ist für die Teilfläche des WA3 eine Öffnung nach Süden vorgesehen. Dies ist erforderlich, um den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zwischen der zulässigen Bebauung im WA3 und des Bestandsgebäudes auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Gesundheitliche und soziale Einrichtungen“ (Pflege- und Seniorenheim) Rechnung zu tragen. Die Integration des Bestandsgebäudes (Pflege- und Seniorenwohnheim), welches zum WA3 orientiert Aufenthaltsräume mit Fenstern und Balkonen aufweist, wird mit den Festsetzungen daher ermöglicht – u.a. weitgehender Erhalt vertrauter Räumlichkeiten und der Einrichtung, welches zudem positiv für den Klimaschutz (Nutzung vorhandener grauer Energie) ist.

3.3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

3.3.2.1 Zweckbestimmungen "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung", "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" (Kultur- und Bildungshaus, Rathaus und Erweiterung des Rathauses)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. Nr. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.5

Für die Umsetzung der Neuordnung im Bereich des "Kultur und Bürgerzentrums" werden die überbaubaren Grundstücksflächen für ein bauliches Ensemble rund um einen Stadtplatz am Rathaus Tempelhof festgesetzt. Durch die städtebauliche Struktur, die der Festsetzung zugrunde liegt, wird gleichzeitig die Verbindung der übergeordneten Grünräume in Ost-West-Richtung gesichert und aufgewertet.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" (Kultur- und Bildungshaus) wird eine durch Baugrenzen allseitig umfasste, überbaubare Grundstücksfläche, die vollständig über- und unterbaut werden kann, bestimmt. Hiermit wird einer Flexibilität der baulichen Ausformulierung im Zuge der weiteren Umsetzung Rechnung getragen. Aus demselben Grund wird hier von der Festsetzung einer Grundfläche bzw. einer Grundflächenzahl abgesehen.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" (Rathaus und Erweiterung des Rathauses) orientieren sich die Baugrenzen zum Tempelhofer Damm sowie Richtung Süden und Osten an der Bestandsbebauung. Zum Franckepark rückt die Baugrenze daher 3,5 m von der Grundstücksgrenze der Fläche für den Gemeinbedarf ab. Beim Stadtplatz darf an die Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf gebaut werden. Hiermit soll u.a. der fließende Übergang der jeweiligen Nutzungen zum Stadtplatz gefördert werden und somit auch zu dessen Belebung beitragen.

Um eine funktionale Verbindung der künftigen Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm planungsrechtlich zu ermöglichen, werden Verbindungsbauwerke unter der Geländeoberkante planungsrechtlich ermöglicht (Nebenzeichnung 1). Die unter dem Stadtplatz befindliche Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" gewährleistet somit eine unterirdische Verbindung unterhalb vom 41,5 m ü. NHN (im Mittel ca. 1 m unter Geländeniveau) zwischen den beiden öffentlichen Einrichtungen. Darüber hinaus können hier zulässige Stellplätze untergebracht werden. Die Baugrenzen für die unterirdische Fläche für den Gemeinbedarf grenzt an die umgebenden Flächen für den Gemeinbedarf. Zum Tempelhofer Damm wird ein Abstand eingehalten. Die westliche Baugrenze endet mit der Bauflucht des Rathauturms. Die Fläche ermöglicht damit eine flexible Ausformulierung der unterirdischen Verbindung und gleichermaßen die Nutzung als unterirdische Stellplatzanlage mit dazugehörigen Erschließungswegen. Eine Pflicht zur vollständigen Ausnutzung besteht nicht.

3.3.2.2 Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. Nr. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - zeichnerische Festsetzung

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit" wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an den künftigen Grundstücksgrenzen. Die Baugrenzen werden im Westen und Süden in einem Abstand von 3,0 m zur künftigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Norden und Osten weisen die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze auf. Hierdurch wird entlang der öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen (Verlängerung Templerzeile) eine einheitliche Bauflucht mit den nördlich angrenzenden kirchlichen und sozialen Nutzungen gewährleistet. Mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ein möglichst großer Spielraum für die Stellung und Kubatur des zukünftigen Vereinsgebäudes ermöglicht, da die bauliche Ausformulierung im Hinblick auf den engen Bezug zwischen Gebäude und Freiraum im Zuge der Umsetzung vielfältig ausfallen kann.

3.3.2.3 Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. Nr. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - zeichnerische Festsetzung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an dem Bestandsgebäude auf dem Flurstück 626 (Götzstraße 20 A). Der Bestandsbau mit seiner Außenwand bildet die Grundlage für die Definition der Baugrenzen und wird von diesen vollständig erfasst. Es wird zudem eine Erweiterung des Gebäudes auf dem Flurstück in nördlicher Richtung ermöglicht, die zum Teil direkt an die Bebauung des WA3 anschließt. Die Baugrenzen ermöglichen damit hier auch größere Gebäudetiefen im Vergleich zu Wohngebäuden, wie beispielsweise im WA3. Dies eröffnet auch die Möglichkeit zur Umsetzung eines dem zulässigen Nutzungszweck entsprechenden großen zusammenhängenden Gemeinschaftsraums. Gleichwohl ermöglicht die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) auch einen vollständigen Neubau. Im südwestlichen Bereich wird vom Prinzip der geschlossenen Blockrandbebauung aber abgesehen und eine Öffnung vorgesehen. Im Bestandsgebäude befinden sich an dieser Stelle Aufenthaltsräume mit anschließenden Fenstern und Freisitze (Balkone, Loggien), die zur besonderen Qualität der Räumlichkeiten für die Bewohnenden beitragen. Die Baugrenzen ermöglichen auch die Schaffung zusammenhängender Außenanlagen um die überbaubare Fläche herum. In Folge einer Grundstücksneuordnung könnten künftig orientiert zum WA3 (Innenhof) auch teilweise neue ergänzende Außenflächen für den Aufenthalt und die Gartengestaltung umgesetzt werden. Auch wird mit der Öffnung des Blockrands und der Festsetzung der Fläche für die Fläche für den Gemeinbedarf (s. Kap. III.3.1.2.5) den erforderlichen Abstandsflächen zwischen Bestandsgebäude (Pflege- und Seniorenheim) und dem künftigen Neubau im WA3 Rechnung getragen.

3.3.2.4 Zweckbestimmung "Jugendarbeit"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. Nr. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.5

Um Eingriffe in bestehende Grünanlagen zu minimieren und die vorhandene Geländetopografie zu berücksichtigen, wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" auf den derzeit durch die Bezirkszentralbibliothek überbauten Bereich reduziert. Die Baugrenzen werden allseitig in einem Abstand von 5 m zur Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Unter Berücksichtigung des westlich anschließenden baumbestandenen Grünackparks weist die Baugrenze hier einen Abstand von 10 m auf. Hiermit kann gewährleistet werden, dass die Umsetzung der baulichen Anlage keine erheblichen Einschnitte in die Baumkronen und Wurzelbereiche erfordert. In der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche kann der erforderliche Flächenbedarf bei einer zweigeschossigen Bebauung (s. Kap. III.3.2.3.3) gedeckt werden. Gleichzeitig bestehen noch Spielräume für die spätere bauliche Ausformulierung. Insgesamt wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und eine weitere Versiegelung bestehender Grünflächen vermieden.

3.3.2.5 Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. Nr. 2 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - zeichnerische Festsetzung

Für den Campus Tempelhof wird die aufgelockerte Bebauung mit einer moderaten Dichte beibehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch flächenmäßige Festsetzung (Baugrenzen) bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an der Bestandsbebauung bzw. – unter Berücksichtigung des Mindestabstands zu den äußeren Grundstücksgrenzen und folgen damit zudem den Festsetzungen des bisher geltenden Planungsrechtes. Entlang der Götzstraße wird die Baugrenze daher - typisch für den Ortsteil Tempelhof - in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und im Osten zur öffentlichen Grünanlage (Verlängerung Tempplerzeile) in einem Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. An der westlichen Grundstücksgrenze orientiert sich die Baugrenze an der Bestandsbebauung und wird daher im Wesentlichen in einem Abstand von 13,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Auf eine weitere Vorgabe hinsichtlich der Stellung und der Kubatur

der einzelnen Baukörper wird verzichtet. Hierdurch wird dem Charakter des bestehenden "Campus" entsprochen, bei dem die einzelnen Gebäude die äußeren Baugrenzen insgesamt nachzeichnen, aber im Inneren des Grundstücks eine offene Struktur entsteht. So bleibt ein Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum im Zuge der Umsetzung bzw. Weiterentwicklung des Bestands gewahrt.

3.3.3 Verkürzung der Tiefe von Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 6 Abs. 5 BauO Bln – textliche Festsetzung Nr. 2.6

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der BauO Bln. Demnach beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe (H), gemessen zwischen Geländeoberfläche und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, mindestens jedoch 3,0 m.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind grundsätzlich drei Anforderungen einzuhalten:

- Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (§ 6 Abs. 1 BauO Bln).

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen sich auf angrenzende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen bis zu deren Mitte erstrecken (§ 6 Abs. 2 BauO Bln).

- Die Abstandsflächen zweier Außenwände dürfen sich nicht überdecken (§ 6 Abs. 3 BauO Bln).

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können. Sofern die nach der Bauordnung Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, sodass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht.

Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere zur zulässigen Höhe bauliche Anlagen und den überbaubaren Flächen – Baugrenzen) ist festzustellen, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu Abstandsflächen mit Ausnahme von drei Abschnitten zwischen den Punkten P2 und P3, C und D sowie Q und R eingehalten werden können.

3.3.3.1 Umfang der Abstandsflächenunterschreitungen

Abstandsfläche zur Götzstraße

Die Götzstraße weist einen Straßenraum von insgesamt 18 m Breite auf. Auf der Straßenverkehrsfläche der Götzstraße liegende Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln bis zu deren Mitte zulässig.

Bei dem zulässigen Hochpunkt (Fläche e) würde bei einer zulässigen vollständigen Ausnutzung der Höhe baulicher Anlagen (s. Kap. III 3.2.1.2) die Abstandsfläche die Mitte der Verkehrsfläche der Götzstraße in geringem Umfang (ca. 2,2 m) überschreiten.

Abstandsflächen auf dem Stadtplatz

Der Stadtplatz dient neben der Aufenthaltsfunktion auch der Verbindung der beidseitig des Tempelhofer Damms gelegenen Grünflächen (Freiraumzusammenhang). Der nördliche Teil des Stadtplatzes weist eine Breite von 14,2 m zum Grunackpark und der südliche Teil des Stadtplatzes an der schmalsten Stelle eine Breite von 20 m zum Franckepark auf. Bei zulässiger vollständiger Ausnutzung der Höhe baulicher Anlagen der Fläche für den Gemeinbedarf "Kulturelle Einrichtungen, Bil-

derungseinrichtungen, Verwaltung" würde die Abstandsfläche die Mitte der Verkehrsfläche des Stadtplatzes im südlichen Bereich um ca. 4,7 m sowie im nördlichen Bereich im geringeren Umfang mit ca. 2,5 m überschreiten.

3.3.3.2 Städtebauliche Gründe für die Verkürzung der Abstandsflächen

Die Verringerung der Abstandsflächen in den genannten Bereichen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Markante Orte (insbesondere an den Durchwegungen) im Plangebiet sollen durch Hochpunkte betont werden. Quartiersplatz (Hochpunkt WA3) und Stadtplatz (Kultur- und Bildungshaus) stellen hierbei städtebaulich eine besonders identitätsstiftende Situation dar. Diese wichtigen und belebten Orte sollen baulich besonders markiert werden. Daher werden hier etwas höhere Hochpunkte ermöglicht. Vertiefende Ausführungen finden sich in Kapitel III.3.2.1.2 (allgemeines Wohngebiet) und in Kapitel III.3.2.3.3 (Bereich am Tempelhofer Damm).

Die Weiterentwicklung des Bereichs am Tempelhofer Damm zu einem Kultur-, Bürger- und Verwaltungszentrum dient zudem der Konzentrierung öffentlicher Einrichtungen und damit Verbesserung des öffentlichen Angebots. Hiermit verbunden ist ein großer Bedarf an Flächen (s. Kap. III.3.2.3.1). Es erfolgt daher eine Baukörperfestsetzung, innerhalb der Baugrenzen die vollständig über- und unterbaubar ist, für die Fläche für den Gemeinbedarf "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" (Kultur- und Bildungshaus). Dies ermöglicht auch eine Flexibilität bei der baulichen Ausformulierung im Zuge der weiteren Umsetzung. Diese Festsetzung stellt somit eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln dar. Das heißt die Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO Bln kommen im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren nicht zur Anwendung. Die Zulässigkeit der Abstandsflächenunterschreitung ergibt sich somit aus den Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Damit darf die Abstandsfläche des Kultur- und Bildungshauses über die Mitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz) hinausgehen. Hierdurch kann sich eine Überlagerung der Abstandsflächen mit gegenüberliegenden Fläche für den Gemeinbedarf von ca. 3,7 m auf dem südlichen Teil des Stadtplatzes sowie mit ca. 0,2 m nur teilweise und sehr geringfügig auf dem nördlichen Teil des Stadtplatzes mit dem WA1 West (Fläche f) ergeben.

Aufgrund der nur (sehr) geringfügigen Überlagerungen wird festgesetzt, dass zwischen den Punkten P2 und P3, C und D sowie Q und R bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden darf (Verkürzung der Abstandsflächen). Diese Festsetzung stellt somit eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin dar, durch die sich geringere Abstandsflächen als in § 6 Abs. 5 BauO Bln festgelegt ergeben.

3.3.3.3 Wahrung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele des Abstandsflächenrechts

Bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen durch die Festsetzung ist zu gewährleisten, dass trotz der Verkürzung, die Schutzziele des Abstandsflächenrechts eingehalten werden können.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen, vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch

- ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht,
- ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen,
- ausreichende Sozialabstände,
- ausreichende Abstände zum Brandschutz.

Da eine ausreichende direkte Besonnung von Wohnungen ebenso zur Wohnqualität beiträgt und zu den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen zählt, wird auch dieser Aspekt – soweit auf dieser Maßstabsebene möglich - in die Abwägung einbezogen.

Belichtung mit diffusem Tageslicht und Belüftung

Nach § 47 Abs. 2 Satz BauO Bln ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, wenn die Rohbaumaße der Fensteröffnungen mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes haben. Es werden im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen, die dieses verhindern. Aufgrund der nur geringen und kleinflächigen Abstandsflächenunterschreitungen kann davon ausgegangen werden, dass durch entsprechende Organisation der inneren Struktur der künftigen Grundrisse eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Tageslichtversorgung gewährleistet werden kann.

Sozialabstand

Ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet den Wohnfrieden, indem er vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art schützt, die bei zu großer Nähe gegenüberliegenden Fensteröffnungen herüberdringen und störend wirken können. Er schützt zudem vor übermäßigen Einblickmöglichkeiten in die jeweiligen Wohnungen.

Dieser Schutzbelang steht nicht in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe. Relevant ist vielmehr die absolute Entfernung zwischen den Außenwänden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern. Bei höheren Gebäuden ist insofern regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich, um den Wohnfrieden zu gewährleisten.

Nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO Bln genügt vor den Außenwänden von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Das heißt, dass sich derartige Gebäude regelhaft mit einem Abstand von 6 m gegenüberstehen können. Dieser absolute Abstand ist nach Auffassung des Gesetzgebers grundsätzlich ausreichend, den Sozialabstand zu gewährleisten.

Dieser Mindestabstand wird in allen von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Bereichen, sowohl im Plangebiet als auch gegenüber an das Plangebiet grenzenden Gebäuden gewahrt. Der absolute Abstand beträgt zur Fläche für den Gemeinbedarf des Kultur- und Bildungshauses im Bereich der Abstandsflächenverkürzung mindestens 20 m. Am Hochpunkt des WA3 zur gegenüberstehenden Bebauung noch deutlich mehr – bis zur Grundstücksgrenze (Flurstücke 837, 1691/99 bzw. 100/2) sind es 22 m. Es ist daher von ausreichenden Sozialabständen auszugehen.

Brandschutz

Die Brandschutzziele, Flucht- und Rettungswege und die Vermeidung eines Brandüberschlags sind auch bei der Abstandsflächenverkürzung aufgrund der absoluten Abstände und Anordnung der Gebäude gewährleistet.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz und die Notfallrettung im Sinne der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, können auch bei den zugelassenen Abstandsflächenverkürzungen gewahrt werden. Eine Entfernung von mindestens 5 m zu Nachbargebäuden (§ 30 BauO Bln) wird eingehalten.

Direkte Besonnung

Als ausreichend besonnt gilt eine Wohnung, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum der Wohnung mindestens das Empfehlungsniveau "gering" der DIN 17037 (Tageslicht in Innenräumen) erreicht wird. Auch in Spielzimmern von Einrichtungen der Kindertagespflege sollten dieses Empfehlungsniveau erreichen. Für Arbeitsstätten werden keine Anforderungen an die Besonnung gestellt, da in vielen Fällen (z. B. bei Bildschirmarbeitsplätzen) Besonnung sogar abträglich sein kann.

Von den durch die Festsetzungen ermöglichten Verkürzungen von Abstandsflächen sind Wohnungen nur untergeordnet betroffen. Die direkte Besonnung im Hochpunkt des WA3 ist trotz der Verkürzung der Abstandsflächen nicht negativ beeinträchtigt, da es sich hierbei um die nach Norden ausgerichtete Fassade handelt. Auch wird die gegenüberliegende Seite (Flurstücke 837 und

1691/99) nicht negativ beeinflusst, da planungsrechtlich – Bebauungsplan XIII-57 – eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist (s. Kap. I.2.4). Zum kleinen Teil befindet sich gegenüber dem Hochpunkt auch das Flurstück 100/2. Hierbei handelt es sich um das nördlich an die Götzstraße grenzende Schulgelände des Luise-Henriette-Gymnasiums mit dem unter Denkmalschutz stehenden Hauptgebäude. Der betroffene Bereich ist durch Freiflächen für die Sportnutzung und eine Sporthalle, die deutlich von der Götzstraße zurückversetzt steht, geprägt. Eine Bebauung dieser Grundstücke bzw. betroffenen Grundstücksteile, die eine gegenseitige Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Grundstücke bzw. des WA3 im Hinblick auf Besonnung der Gebäude bedeuten könnten ist nicht zu erwarten. Derzeit findet die denkmalgerechte Sanierung der Schule statt.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damms sind in dem von Unterschreitungen der Abstandsflächen nur sehr geringfügig Wohnungen (Fläche f) betroffen. Auch wenn die Unterschreitung im Bereich der südlichen Fassade erfolgt, ist weiterhin eine ausgewogene Besonnung und gute Belichtung gewährleistet, da das Gebäude primär in Ost- und Westrichtung orientiert ist.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 BauNVO - textliche Festsetzung 3.1

Die Qualität der nicht überbauten Grundstücksflächen ist von besonderer Bedeutung für die künftige Nutzung. Da die Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet direkt an öffentliche Verkehrsflächen, Durchwegungen bzw. die öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen grenzt, soll der urbane Charakter des Gebiets durch öffentliche, weitgehend unverstellte Erschließungsbereiche hergestellt werden. Um attraktive Freiräume zu schaffen, Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und den Versiegelungsgrad zu begrenzen, sind im Innenhofbereich bzw. entlang der angrenzenden Straßenverkehrs- und der öffentlichen Grünflächen angeordnete Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes – weitgehend – unzulässig.

Notwendige Nebenanlagen, wie Kinderspielplätze, Fahrradabstellanlagen oder Mulden bzw. Mulden-Rigolen Systeme werden von dieser Regelung ausgenommen. Hier wird der Nutzungsqualität der Vorrang gegeben. Da unterirdische Anlagen keine negativen Auswirkungen auf die Qualität des Außenraumes haben, sind auch diese ausgenommen.

Einfriedungen und Terrassen sind nur ausnahmsweise zulässig. Dies dient insbesondere der Freihaltung nicht überbaubarer Grundstücksfläche im Übergang zur südlichen öffentlichen Parkanlage. Die Fassaden sollen der Adressbildung dienen sowie insbesondere im ersten Vollgeschoss ein belebtes, kleinteiliges und lebendiges Fassadenbild entsprechend der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsvielfalt aufweisen und nicht ausschließlich von eingefriedeten und ebenerdigen Außenwohnbereichen (z. B. eingezäunte Vorgärten) geprägt werden. Dies bedeutet, dass nur untergeordnete Nebenanlagen, die keine trennenden, abschottenden Wirkungen hervorrufen, zugelassen werden sollen. Die Nutzung der Grundstücke wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt, da ungeachtet der Festsetzung weiterhin ausreichend Freiflächen für Außenwohnbereiche in den Blockinnenbereichen zur Verfügung stehen.

3.4.2 Zulässigkeit der Anzahl von Stellplätzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO - textliche Festsetzung 3.2

Aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr und der innerstädtischen Lage des Plangebiets wird die Anzahl der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet auf höchstens einen Stellplatz je auf dem Grundstück angefangene zulässige 300 m² Geschossfläche begrenzt. Dies entspricht etwa einem Verhältnis von 0,3 Stellplätzen je Wohneinheit. Der Motorisierungsgrad

liegt im berlinweiten Durchschnitt und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bei 0,6 Pkw pro Haushalt. Da es sich hier um Durchschnittswerte handelt, in die auch weniger gut erschlossene Stadtrandbereiche einfließen, ist eine Reduzierung dieser Werte um rund die Hälfte an einem sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossenen, zentralen Standort gerechtfertigt. Die Regelung folgt damit auch dem Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe 2030), in dem die weitgehend autofreie Gestaltung der neuen Stadtquartiere mit deutlich reduziertem Parkplatzschlüssel (Zielsetzung in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen 0,1 bis 0,3) als Ziel formuliert ist. Hinzu kommt, dass durch eine reduzierte Motorisierung die negativen Folgen auf Umwelt und Klima bspw. im Bereich Luftreinhaltung oder Lärmbelastung gemindert werden.

Auch auf den Flächen für den Gemeinbedarf "Kirchliche und soziale Einrichtungen" und "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" wird die Anzahl der Stellplätze begrenzt. Da es sich bei den Nutzungen auf den Flächen um etablierte Einrichtungen (Pflege- und Seniorenheim und Campus Tempelhof) mit bestehenden Bedarfen handelt, findet hier eine bestandsorientierte Begrenzung statt. Auf diesen Flächen ist höchstens ein Stellplatz je auf dem Grundstück angefangene zulässige 700 m² Geschossfläche zulässig. Damit sind auf den beiden Flächen insgesamt rd. 30 Stellplätze möglich. Die zulässigen Entwicklungsmöglichkeiten auf den beiden Flächen (s. Kap. III.3.2.) erfordern keine höhere Anzahl an zulässigen Stellplätzen. Die Begrenzung stellt einen Eingriff ins Eigentum dar. Dieser Eingriff erfolgt vor dem Hintergrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und berücksichtigt den vorhandenen Bestand.

Im Zuge der vorgesehenen Neuordnung der Flächen am Tempelhofer Damm und Weiterentwicklung zu einem Kultur-, Bildungs- und Verwaltungszentrum werden auch dort weiterhin Stellplatzangebote ermöglicht. Vor dem Hintergrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung und zur Vermeidung von Kfz-Zielverkehren und des Flächenverbrauchs wird die Anzahl der zulässigen Stellplätze hier insgesamt auf rd. 100 Stellplätze begrenzt. Damit wird das Stellplatzangebot in dem Bereich gegenüber dem Bestand reduziert. Es kann aber weiterhin ein gutes Angebot an Stellplätze umgesetzt werden. Dies ermöglicht auch eine deutlich höhere Anzahl an Stellplätzen als die bei der Errichtung öffentlich zugänglicher Anlagen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden mindestens nachzuweisen sind. Es wird daher höchstens ein Stellplatz je auf dem Grundstück der Fläche für den Gemeinbedarf "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" und "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" angefangene zulässige 400 m² Geschossfläche zugelassen.

Mit den Begrenzungen der Stellplatzanzahl wird auch gewährleistet, dass die Belastung durch Neuverkehre insbesondere für die Anwohnenden minimiert und zugleich der öffentliche Nahverkehr gefördert wird. Dies spart CO₂ und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

Zur Erhaltung einer Flexibilität im Rahmen der Realisierung ist eine Verlagerung und Überschreitung der zulässigen Anzahl der Stellplätze an anderer Stelle im Plangebiet zulässig, sofern die zulässige Gesamtanzahl der Stellplätze nicht überschritten wird. Dies ist angemessen, da dies insbesondere die Errichtung zentraler zusammengefasster und damit flächensparender Stellplatzanlagen ermöglicht.

3.4.3 Ausschluss oberirdischer Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO - textliche Festsetzung 3.3

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Bebauungsdichte kommt den privaten Freiräumen eine besondere Bedeutung zu. Eine Dominanz von Fahrzeugen auf den Flächen des allgemeinen Wohngebiets sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf soll zugunsten von attraktiven Freiräumen vermieden werden. Zudem steht die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen - durch

die damit einhergehende Beanspruchung überbaubarer Flächen und Versiegelung - einer kompakten Bebauungsstruktur entgegen. Auch können sich hierdurch die Immissionsbelastungen im Quartier erhöhen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird daher zur Förderung der freiraumplanerischen Gestaltung, kompakten Bebauungsstrukturen und der Stärkung der Aufenthaltsqualität auf den Grundstücksfreiflächen die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen. Die Nutzung der Grundstücke wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Unterbauung der Baugrundstücke mit unterirdischen Stellplatzanlagen zugelassen wird (s. Kap. III.3.2.1.6).

Zur Gewährleistung einer freiraumgeprägten Verbindung der Parkanlagen über den künftigen Stadtplatz und der angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf ist auch hier der Bereich vom ruhenden Verkehr – anders als im Bestand – freizuhalten. Dies trägt zur Attraktivität und zur Belebung im Bereich am Tempelhofer Damm bei. Daher sind Stellplätze auch hier nur in Tiefgaragen zulässig. Zur Förderung einer gebündelten und damit flächensparenden Stellplatzanlage darf der Stadtplatz zwischen den beiden Flächen für den Gemeinbedarf unterbaut werden (s. Kap. III.3.3.2.1 bzw. Nebenzeichnung 1).

Sofern nur vereinzelte Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden oberirdisch umgesetzt und aufgrund nachvollziehbarer Gründe nicht in Tiefgaragen untergebracht werden können, können diese ausnahmsweise zugelassen werden. Da zudem auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Kirchliche und soziale Einrichtungen" bereits eine Vielzahl von Gebäuden vorhanden ist, wird hier eine abweichende Regelung getroffen. Ansonsten wäre der Eingriff ins Eigentum erheblich, da der nachträgliche Bau von Tiefgaragen wirtschaftlich nicht angemessen ist. Daher können hier ausnahmsweise oberirdische Stellplätze zugelassen werden. Sofern im Zuge der baulichen Weiterentwicklung der Fläche bestehende Gebäude ersetzt werden, sollte möglichst unterirdische Anordnung von Stellplätzen erfolgen.

3.4.4 Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - zeichnerische Festsetzung

Dem Charakter der Umgebung folgend wird im Plangebiet eine kompakte Wohnbebauung entlang der Götzstraße im Zusammenspiel mit einer südlich angrenzenden neuen öffentlichen Parkanlage geschaffen.

In die Parkanlage werden Teile des bestehenden, stark baumbestandenen Grunackparks im westlichen Teil des Plangebiets sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünanlage in Verlängerung der Templerzeile integriert. Die Parkanlage bildet zusammen mit der benachbarten Kleingartenanlage "Feldblume" und dem Franckepark einen zusammenhängenden öffentlichen Grünraum, der insbesondere den bestehenden Grünraumverbund über den Tempelhofer Damm hinaus in Ost-West-Richtung bis zur Grünverbindung Templerzeile stärken soll.

Die öffentlichen Grünflächen dienen als Erholungs-, Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner und dem Ausgleich des Eingriffs in gewidmete Parkflächen, der Verbesserung des Stadtklimas, der natur- und landschaftsökologischen Beschaffenheit des Gebiets und der biologischen Vielfalt.

Öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen - Nutzungsarten

Die künftige öffentliche Parkanlage soll vielfältigen Aktivitäten Platz bieten. Es entsteht aufgrund des Wohnungsneubaus ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen, der hier gedeckt wird. Gemäß § 4 Abs. 1 des Kinderspielplatzgesetzes gilt für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielplatzfläche ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner. Daher werden innerhalb der öffentlichen Parkanlage Spielplätze ausdrücklich zugelassen. Auch Bolzplätze sind zulässig, um möglichst viele Variationen und ein breit gefächertes Angebot von Nutzungen für Kinder und Jugendliche in der öffentlichen Parkanlage zu ermöglichen. Es können somit

auch Synergieeffekte beispielsweise mit der im Wesentlichen von der öffentlichen Parkanlage umgebenden Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" geschaffen werden.

Durch die Zulässigkeit von Spiel- und Bolzplätzen entstehen Immissionen, die Auswirkungen auf die künftig angrenzende Wohnbebauung haben können. Grundsätzlich gelten Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung. Es handelt sich vielmehr um sozialadäquate Geräusche. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Dennoch ist bei der konkreten Ausgestaltung im Rahmen der Umsetzung der Schutz vor dem von diesen Einrichtungen ausgehenden Auswirkungen gegenüber der künftig anliegenden Wohnbebauung angemessen zu berücksichtigen.

Von Kinderspielplätzen abzugrenzen sind Bolzplätze, da im Hinblick auf die Zielgruppe (im Regelfall Nutzende ab 14 Jahren) diese Flächen nicht zwangsläufig wohnortnah errichtet werden müssen, sodass hier das Trennungsgebot zum Zuge kommt. Zur Bewältigung dieser Anforderungen, da Bolzplätze Freizeitanlagen gemäß den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz (AV LImSchG Bln) sind, hat das Land Berlin eine Bolzplatzverordnung (BolzVO) erlassen. Diese ist im Zuge der konkreten Planung der öffentlichen Parkanlage zu beachten. Mit dieser werden die bislang in der Praxis bei diesem Freizeitanlagentyp oft auftretenden Lärmkonflikte verringert. So trifft die Verordnung Abstandsregelungen abhängig von den Nutzungszeiträumen, die im Bebauungsplan nicht geregelt werden. In der künftigen öffentlichen Grünfläche kann die Verortung eines Bolzplatzes sowohl mit dem vorgesehenen Mindestabstand (15 m, Nutzung nur außerhalb der Ruhezeiten) als auch mit dem maximalen Abstand – von der äußeren Grenze eines Bolzplatzes zum am stärksten betroffenen Fenster eines schutzbedürftigen Raums – von 50 m bei Nutzung des Bolzplatzes auch in den Ruhezeiten zur Wohnbebauung gewährleistet werden. Die Vollziehbarkeit ist somit im nachgeordneten Planungsverfahren gesichert. Aus diesen Gründen kann die konkrete Anordnung der Spiel- und Bolzplätze der Gestaltung der öffentlichen Parkanlage im Rahmen der Umsetzung vorbehalten bleiben.

Öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen – Erschließungsfunktion / Wegeverbindung

Durch die öffentliche Parkanlage soll zudem die öffentliche Wegeverbindung in Ost-West-Richtung, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, verbessert werden. Im Bestand bestehen bereits Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung von der Götzstraße zwischen Stadtbad und Bezirkszentralbibliothek Richtung Grunackpark und Frankepark westlich an der Kleingartenanlage "Feldblume" vorbei sowie in Verlängerung der Werbergstraße bzw. Templerzeile (diese für den Fuß- und Radverkehr). Die Festsetzung gewährleistet dies auch künftig und schließt eine Etablierung weiterer Nord-Süd-Wegeverbindungen beispielsweise auch über zusätzliche Zugänge von der Kleingartenanlage "Feldblume" nach Norden nicht aus. Ein Ausbau des bestehenden Hauptwegs der Kleingartenanlage ist für den Radverkehr aufgrund seiner Hauptschließungsfunktion für die Kleingärten der "Feldblume" und der geringen Breite sehr konflikträchtig und erlaubt keine sichere Begegnung von Fuß- und Radverkehr.

Da eine Verbreiterung und der Ausbau der bestehenden Durchwegung durch die Kleingartenanlage wegen des erheblichen Eingriffs in die bestehende Parzellenstruktur nicht gerechtfertigt ist, ist es das Ziel, innerhalb der neuen öffentlichen Parkanlage eine durchgängige Wegeverbindung nördlich der Kleingartenanlage "Feldblume" von der Templerzeile bis zum Tempelhofer Damm zu ermöglichen. Die zusätzliche Ost-West-Verbindung kann durch die Parkanlage überwiegend auf landeseigenen Grundstücken nördlich der Kleingartenanlage hergestellt werden.

Anpassungen müssen im Bereich des derzeit durch das Pfadfinderheim genutzten, landeseigenen Grundstücks (früherer Wirtschaftshof des Grünflächenamtes) an der Templerzeile erfolgen. Die Nutzung und Funktion des Grundstücks durch die Pfadfinderinnen und Pfadfinder bleiben grundsätzlich

bestehen (s. Kap: III.3.1.2.4). Zum Ausgleich wird die Fläche des heute entlang der Grünverbindung in Verlängerung der Templerzeile befindlichen Spielplatzes der künftigen Fläche für den Gemeinbedarf "Kinder- und Jugendfreizeit" zugeordnet. Möglichkeiten für den Ersatz von Spielplatzflächen bestehen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen".

Die bisher ungenutzten Freiflächen sowie Teile der vom Stadtbad überbauten Flächen auf dem Grundstück der Berliner Bäder-Betriebe werden ebenfalls für die neue öffentliche Parkanlage herangezogen. Die Nutzung des Stadtbads wird im allgemeinen Wohngebiet integriert (s. Kap. III.3.1.1.2). Ebenso wird durch die Planung gewährleistet, dass die bisher für den Sport genutzte Fläche (Stadtbad) im bisherigen Flächenumfang erhalten bleiben kann (s. Kap. III.3.2.1.1).

Zur Komplettierung der Wegeverbindung in Ost-West-Richtung ist es zwingend erforderlich, auf einem nicht überbaubaren Teil des privaten Grundstücks (Flurstück 626 – Götzstraße 20A - Pflege- und Seniorenheim) eine öffentliche Grünfläche festzusetzen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff ins private Eigentum dar, der jedoch zur Umsetzung der dargestellten Ziele unvermeidlich ist. Der Eingriff wird dabei auf das Mindestmaß zur Umsetzung der Wegeverbindung minimiert. Die Wegeverbindung soll dem Fuß- und Radverkehr dienen. Der Eingriff in das private Eigentum beschränkt sich daher im Wesentlichen auf die dafür erforderliche und benötigte Breite (4 m – Wegbreite gemäß AV Geh- und Radwege zuzüglich erforderlicher Randbereiche) über die gesamte Ost-West-Ausdehnung des Grundstücks. Zur Vermeidung eines Angstraumes wegen einer zu geringen Breite und der besonderen Verbindungsfunktion von öffentlichen Grünflächen besteht hier aus städtebaulichen Gründen ein besonderes Erfordernis, die an den Weg anschließenden Randbereiche moderat zu vergrößern. Dies vergrößert auch den Eingriff ins Eigentum. Gleichwohl wird in Anbetracht dieser Erfordernisse auf dieser Fläche eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Der Eingriff wird aber in der Form minimiert, dass nur der südlich an die Kleingartenanlage "Feldblume" angrenzende Bereich des Grundstücks beansprucht wird, sodass der überwiegende Teil der Freiflächen des privaten Grundstücks weiterhin zusammenhängend genutzt werden kann. Im Zuge der Grundstücksneuordnung soll die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" gegenüber dem Bestand in westlicher Richtung zudem künftig zusätzlich ergänzende nicht überbaubare Flächen aufweisen (s. Kap. III.3.1.2.5). Insgesamt geht letztlich mit dem Eingriff kein erheblicher Flächenverlust einher. In die Abwägung eingeflossen ist zudem, dass gemäß dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan XIII-80) der südliche unbebaute Teil des privaten Grundstücks bereits als öffentliche Grünanlage festgesetzt ist.

Öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen – Integration Grunackpark

Der Grunackpark wird in die öffentliche Parkanlage integriert. Durch die städtebauliche Neuordnung wird die Größe des stark baumbestandenen Grunackparks im nordwestlichen Teil des Plangebiets, insbesondere aufgrund des allgemeinen Wohngebietes (Teilfläche WA1) und der Fläche für den Gemeinbedarf (Kultur- und Bildungshaus am Tempelhofer Damm) nördlich des bestehenden Rathauses Tempelhof, allerdings um rund 4.400 m² auf eine Größe von rd. 5.200 m² verkleinert. Dies wird im Plangebiet ausgeglichen. Zudem ist der Grunackpark selbst insbesondere bezüglich der Wertigkeit der Bäume zweigeteilt. Der nordwestliche Teil des Grunackparks, der in Anspruch genommen wird, besteht im Gegensatz zum südlichen und östlichen Teil überwiegend aus nicht besonders erhaltenswerten Baumbeständen (s. Kap. II.2.2.2.1). Gleichwohl dessen wird durch die Planung ein Eingriff ausgelöst. Bisher sind Eingriffe in die Bäume wegen der Eigenschaft als Park- und Grünanlage gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BaumSchVO von der Baumschutzverordnung ausgenommen, sie fallen unter das Grünanlagengesetz (GrünanlG). Für den Grunackpark ist kein gemäß § 4 GrünanlG für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von Grünanlagen vorgesehenes Parkpflegewerk oder -richtlinie aufgestellt. Darüber hinaus ist es Ziel der Planung, den im südwestlichen Bereich des Plangebiets hineinreichenden Teilbereich der ausgedehnten Park- und Erholungsflächen des Franckeparks (Gartendenkmal) zu erhalten.

Gegenüber einer Fläche von rund 14.900 m² bisher öffentlich gewidmeten Parkanlagen im Plangebiet werden durch die Neuordnung insgesamt rund 7.500 m² öffentliche Parkanlage zusätzlich geschaffen. In dieser Summe ist die bereits bestehende Fläche des Grunackparks, welche bisher planungsrechtlich nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, bereits abgezogen. Damit wird auch der überschlägige Bedarf von rd. 6.500 m² an neuen wohnungsnahem öffentlichem Grün gemäß dem Richtwert von 6 m² je neuem Anwohnenden aus dem Landschaftsprogramm erfüllt.

Kleingartenanlage

Der im Geltungsbereich befindliche Bereich der Kleingartenanlage "Feldblume" wird bestandsorientiert mit der Zweckbestimmung "Kleingartenanlage" festgesetzt.

3.4.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

3.4.5.1 Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 6.1

Die Götzstraße weist im gegenwärtigen Bestand eine Breite von insgesamt 18 m mit einer Fahrbahnbreite von ca. 9 m auf. Da die Geschwindigkeit in der Nebenstraße auf Tempo 30 limitiert und damit für den Radverkehr freigegeben ist, ist die Anlage von zusätzlichen Radwegen in der Götzstraße weder erforderlich noch zulässig. Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchungen (vorbereitende Untersuchungen und Bebauungsplanverfahren) wurden keine Anforderungen benannt, aus denen ein Handlungsbedarf hinsichtlich der Straßenbreite resultiert.

Auch aus den Regelungen des Berliner Mobilitätsgesetzes (MobG BE) ergibt sich nichts anderes. Danach ist 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 dem MobG BE mit geeigneten Maßnahmen so zu gestalten, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit nicht überschritten wird. Dies ist im bestehenden Querschnitt möglich.

Daher wird 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.

Die östliche Straßenbegrenzungslinie des Tempelhofer Damms wird dem Bestand entsprechend festgesetzt. Ein Erfordernis für eine Verbreiterung besteht nicht. Am Tempelhofer Damm fallen die Geltungsbereichsgrenze und die Straßenbegrenzungslinie zusammen. Mit der textlichen Festsetzung 6.1 wird geregelt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

3.4.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz und Quartiersplatz)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - zeichnerische Festsetzung

Durch die stadtverträgliche Neuordnung der Bereiche südlich der Götzstraße und am Tempelhofer Damm werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnungsbau und die Weiterentwicklung zu einem Kultur- und Bürgerzentrum in einem sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Bereich geschaffen. Hierzu gehört auch der grundsätzliche Erhalt, die Aufwertung, Erweiterung und Schaffung von Freiräumen und Wegen. Es sollen Freiraumzusammenhänge und Wegeverbindungen zwischen den bestehenden grünen Freiräumen östlich und westlich des Tempelhofer Damms, dem Innenbereich des Plangebiets und den über das Plangebiet hinausgehenden Wohnquartieren gestärkt werden.

An der Schnittstelle zwischen Tempelhofer Damm und dem östlich befindlichen Grünzug werden daher Flächen für einen Stadtplatz verortet, der durch das neue Ensemble aus Kultur- und Bildungshaus sowie Rathaus (s. Kap. III.3.2) geprägt ist. Hierdurch erhalten das Stadtteilzentrum und die öffentlichen Nutzungen einen neuen zentralen Anlaufpunkt, der zudem eine freiraumgeprägte Verbindung der Parkanlagen gewährleistet. Hierbei nimmt die südliche zentrale Fläche eine besonders herausragende Bedeutung ein. Die Fläche zwischen Kultur- und Bildungshaus und WA1 weist gegenüber dem südlichen zentralen Stadtplatz am Rathaus eine untergeordnete Funktion auf. Insgesamt stärken sie die Zielsetzung ein engmaschiges Netz an Verbindungen zwischen den Straßenverkehrsflächen (Tempelhofer Damm und Götzstraße) und den öffentlichen Parkanlagen im Plangebiet und außerhalb zu schaffen.

An der Götzstraße gelegen wird in Verlängerung der nördlich angrenzenden und bestehenden Fußgänger Verbindung (Verlängerung der Fuhrmannstraße; Weg 10 der 20 Grünen Hauptwege Berlins), die nach Norden zum Dorfanger von Alt-Tempelhof und nach Süden zur neuen öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen führt, ein kleinerer Quartiersplatz ausgebildet. Dieser wird durch das neue Wohnquartier und die am Quartiersplatz befindlichen Nutzungen (Stadtbad Tempelhof und weitere publikumswirksame Nutzungen) bespielt (s. Kap. III.3.1.1.2).

Die Plätze sollen vorwiegend dem Aufenthalt sowie dem Fußverkehr dienen und die Vernetzung sowie Erreichbarkeit der zentral im Plangebiet liegenden Grünflächen gewährleisten. Sie sollen daher als öffentliche Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen "Stadtplatz" und "Quartiersplatz" festgesetzt werden. Die besondere Zweckbestimmung gewährleistet die gestalterische und funktionale Integration der Nutzungsansprüche und eine größtmögliche Sicherheit und Aufenthaltsqualität.

3.4.5.3 Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Textlicher Hinweis

Die in der Planunterlage vorhandene Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt der Umsetzung und späteren verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten. Dies gilt entsprechend für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

3.4.5.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - zeichnerische Festsetzung

Öffentliche Freiräume und publikumswirksame Nutzungen in den Gebäuden sorgen für eine hohe Frequenz insbesondere an Fußgängerinnen und Fußgängern und damit für belebte Orte, deren Aufenthaltsqualität und Attraktivität wesentlich für die Quartiersentwicklung sind. Hierzu zählen insbesondere die Flächen für den Gemeinbedarf und der Stadtplatz am Tempelhofer Damm. Der neu entstehende südliche zentrale Stadtplatz weist dabei eine besondere Bedeutung für künftige Aufenthaltsmöglichkeiten in Verbindung mit dem Kultur- und Bildungsbaustein und Rathaus auf.

Zudem können auch die Erdgeschosszonen im allgemeinen Wohngebiet entlang der Götzstraße zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Den dortigen Eckhäusern kommt durch ihre Lage an den Wegeverbindungen zur südlich befindlichen, öffentlichen Parkanlage eine besondere Bedeutung zu. Dazu kommen die publikumswirksamen Nutzungen (Stadtbad und weitere) am Quartiersplatz (s. Kap. III.3.1.1.2).

Eine Störung dieser Nutzungen bzw. Bereiche und der unmittelbar angrenzenden Freiräume durch Flächen für Ein- und Ausfahrten zu zulässigen Stellplätzen (s. Kap. III.3.4.2. und Kap. III.3.4.3) widerspräche den städtebaulichen Zielen. Darüber hinaus können Ein- und Ausfahrten an diesen Stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der Sicherheit für den Fußverkehr darstellen. Ein- und Ausfahrten zu zulässigen Stellplätzen werden daher in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Entlang der Götzstraße und am Tempelhofer Damm bestehen abseits dieser städtebaulich bedeutenden Bereiche ausreichend Möglichkeiten, um Ein- und Ausfahrten zur Erschließung für den Wohnungsneubau oder der öffentlichen Nutzungen mit dem motorisierten Verkehr zu gewährleisten.

Die Einschränkung bzw. der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten in Teilbereichen ist verhältnismäßig und gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer vertretbar, da trotz Einschränkung ausreichend Möglichkeiten zur Erschließung der Baugebiete bestehen und die Festsetzung keine Einschränkung hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge umfasst. Mit der Festsetzung wird im Wesentlichen auch nur die Erschließung beispielsweise zu Tiefgaragen und Stellplätzen beschränkt. Insgesamt bestehen damit ausreichend Spielräume für die konkreten Erschließungsanforderungen sowie nachgeordneten Verfahren (wie verkehrsbehördlichen Anordnungen).

3.5 Luftreinhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB - textliche Festsetzung 4.1

Die Emissionen von Hausfeuerungsanlagen können zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen in der Berliner Innenstadt beitragen. Daher wurde im Landschaftsprogramm und im Flächennutzungsplan Berlin ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung zur Vermeidung von Feinstaub dargestellt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Vorranggebietes. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan soll der Schadstoffausstoß aus Feuerungsanlagen (Wärmeerzeugung in Gebäuden) begrenzt werden. Hierzu wird im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nur die Verwendung von Brennstoffen zugelassen, von denen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. In Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme ist auch die Verwendung anderer Brennstoffe zulässig, sofern die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind. Dieser stellt hierbei den Maßstab für den maximal zulässigen Ausstoß an Emissionen dar, der vom verwendeten Brennstoff für die Erzeugung von Wärme emittiert werden darf. Die Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die durch die Verbrennung beispielsweise von Kohle höher ist, für vorhandene oder künftige Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. Auch die Holzverbrennung – abhängig von der Anlagentechnik sowie der richtigen Bedienung – kann zu erhöhten Feinstaub-Werten führen (Luftreinhalteplan). Offene Kamine, Kaminöfen oder ähnliche Anlagen sind von der Festsetzung auch erfasst. Mit der Festsetzung wird somit ein Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert. Die Festsetzung verhindert keine Wärmepumpen, Erdwärme, Solarthermie etc.

3.6 Schallschutz

Werden in Bebauungsplänen sensible Nutzungen nahe von Emissionsquellen platziert oder sind bei Umsetzung der Planung zusätzliche Emissionen zu erwarten, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionsbelastungen im Bebauungsplanverfahren, um zu gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können. Eine Verlagerung auf eine nachgelagerte Planungsebene (z. B. das Baugenehmigungsverfahren oder die Objektplanung) ist nur insoweit zulässig, wie die Umsetzung der nach den Zielen des Bebauungsplans erforderlichen Maßnahmen, dort möglich und verbindlich gesichert ist.

Es wurde daher geprüft, ob durch Schallemissionen/ -immissionen, erhebliche Nachteile oder Belästigungen entstehen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere Schallemissionen durch den Verkehr. Auch der in unmittelbarer Nähe gelegene Sportplatz sowie die im Plangebiet gelegenen Freizeiteinrichtungen verursachen Emissionen, die betrachtet wurden.

Emissionen durch Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Gewerbe – bzw. Anlagelärm wird aber dennoch hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen betrachtet.

3.6.1 Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung städtebaulicher Planungen im Hinblick auf Schallschutzbelange erfolgt nach der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau). Im Beiblatt 1:2023-07 zur DIN 18005-1 werden für die aus den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abgeleiteten Baugebiete für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte (SOW) als Zielvorstellungen angegeben, deren Einhaltung tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist.

Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005-1:

Nutzung	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)*
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Kerngebiete,	63 dB(A)	53/50 dB(A)*
Grünflächen	55 dB(A)	55 dB(A)

* der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm

Für Flächen für den Gemeinbedarf enthält die DIN 18005 keine Angaben. Daher werden diese Flächen in der schalltechnischen Untersuchung aufgrund ihrer jeweiligen Zweckbestimmung den Gebieten, denen sie am nächsten kommen zugeordnet. Für die Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm, die zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Kultur und Bildung umfassen, werden die Werte für Kerngebiete angesetzt. Von einer nächtlichen Nutzung ist hier nicht auszugehen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Nutzungen" an der Götzstraße werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt, da hier eine dem Wohnen ähnliche Schutzbedürftigkeit gegeben ist.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen" werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete aufgrund des bereits ausgeübten und künftigen Nutzungsspektrums herangezogen.

Für die weiteren Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Jugendarbeit" und "Kinder- und Jugendfreizeit" besteht kein Schutzanspruch im Sinne der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), da es sich hierbei um Freizeitnutzungen handelt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte können im Einzelfall überschritten werden, wenn anderen Belangen der Vorrang eingeräumt wird. Je weiter im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen wird, umso gewichtiger müssen die städtebaulichen Gründe sein und im Rahmen der Abwägung die baulichen und technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Belastungen zu mindern.

Bei verkehrlichen Planfeststellungsverfahren haben sich in der Rechtsprechung als Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durchgesetzt. Werden diese erreicht oder überschritten, besteht ein besonderes Abwägungserfordernis.

Für die öffentlichen Grünflächen sowie den Stadtplatz und den Quartiersplatz wird ergänzend als ein Kriterium für die Aufenthaltsqualität die Möglichkeit einer ungestörten Kommunikation über kurze

Distanzen herangezogen. Den Schwellenwert, bei dem noch eine ungestörte Kommunikation möglich ist, sieht die Rechtsprechung (in einem Urteil zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen als noch gegeben an.

Für anlagenbezogene Zulassungsverfahren betreffend Gewerbelärm sowie Sport- und Freizeitlärm existieren zusätzliche Vorschriften, deren Immissionsricht- und –grenzwerte bei der Zulassung von Vorhaben zu beachten sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden diese Werte in die Abwägung eingestellt, um bereits auf dieser Ebene Konflikte zwischen schutzbedürftigen und störenden Nutzungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Beurteilung von Gewerbelärm ist als anlagenbezogene Vorschrift die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) maßgebend. In Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) am "maßgeblichen Immissionsort", d. h. bei bebauten Flächen 50 cm außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, eingehalten werden.

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm (Auszug)

Nutzung	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)
Kerngebiete und Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)

Bei der Beurteilung von Lärmemissionen von nicht genehmigungsbedürftigen Sportanlagen sind die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu berücksichtigen.

Die Geräuschemissionen die von der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeit“ (Pfadfinderinnen bzw. Pfadfinder) und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" (z.B. eine Jugendfreizeiteinrichtung) ausgehen, fallen in den Anwendungsbereich des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG Bln). Hier sind somit die Immissionsrichtwerte (IRW) der Freizeitlärm-Richtlinie (allgemeine Wohngebiete tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A)) zu berücksichtigen.

3.6.2 Lärmquellen

Für die Beurteilung der Lärmsituation innerhalb des Plangebietes sind insbesondere die Lärmemissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr der angrenzenden Straßen relevant. Außerdem ist unter dem Gesichtspunkt der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse das verträgliche Nebeneinander von zulässigen Freizeiteinrichtungen und bestehenden Sportanlagen gegenüber schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen von Bedeutung.

Im Einzelnen sind folgende Emissionsquellen vorhanden:

Straßenverkehrslärm

- Tempelhofer Damm im Westen des Plangebiets
- Götzstraße im Norden

Sportanlagen

- Sportplatz Paul Jestram im Osten des Plangebiets

Freizeiteinrichtungen

- Jugendfreizeiteinrichtung im Süden des allgemeinen Wohngebiets

- Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung im Südosten des Plangebiets

Gewerbe- und Anlagenlärm

- Tiefgaragenein- und -ausfahrten

3.6.2.1 Verkehrslärm

Auf Grundlage der prognostizierten Verkehrsmengen erfolgte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine Umrechnung der ermittelten Verkehrsmengen des DTVw (Montag-Freitag, 24h) auf die dafür benötigten Kennwerte. Diese sind:

- DTV (Montag-Sonntag)
- Zeitbereich Tag 6-22 Uhr
- Zeitbereich Nacht 22-6 Uhr
- Schwerverkehrsanteil > 3,5t

Die Berechnung erfolgte auf Grundlage von vorliegenden Tagesganglinien für den Bestand unter Berücksichtigung der RLS19 sowie den Hinweisen und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vom April 2022.

Betrachtet wurden der Bestand, Prognose-Nullfall und der Prognose-Planfall.

Prognosenullfall ohne Bebauung

Die Verkehrslärmbelastung an den an die Straßenverkehrsflächen grenzenden Grundstücken am Tag und zur Nachtzeit ist bereits im Prognosenullfall hoch. Direkt entlang der Götzstraße werden im Gehwegbereich in 2,0 m über Geländeoberkante tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) / nachts bis zu 55 dB (A) erreicht. In einer Tiefe von rd. 10 m von der Straßenbegrenzungslinie der Götzstraße aus wird bei freier Schallausbreitung eine Lärmbelastung von 60 dB(A) tags / 50 dB (A) nachts prognostiziert. In einer Entfernung von rd. 25 m beträgt die Lärmbelastung rd. 55 dB(A) tags / rd. 45 dB (A) nachts.

Am Tempelhofer Damm liegen in einer Tiefe von rd. 10 m die Beurteilungspegel tagsüber bei bis zu 65 dB(A) / nachts 60 dB(A). In einer Entfernung von rd. 40 m werden bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) / nachts 55 dB(A) erreicht. In einer Entfernung von rd. 70 m werden Beurteilungspegel von 55 dB(A) prognostiziert. Nachts werden hier noch Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) errechnet.

An den lärmzugewandten Fassaden der bestehenden Gebäude nördlich der Götzstraße werden Beurteilungspegel tags von 56 bis 61 dB(A) und nachts von 46 bis 52 dB(A) erreicht. Die höchsten Belastungen (≥ 50 dB(A) nachts) werden an der bestehenden Bebauung (Götzstraße 9B, 15, 25, 27, Luise-Henriette-Gymnasium und Germaniastraße 10G) erreicht, da die Gebäude relativ nah an der Götzstraße stehen.

Bei den bestehenden lärmzugewandten Fassaden im Plangebiet werden die höchsten Beurteilungspegel bei der Götzstraße 6 (Polizeidienststelle) mit tagsüber bis zu 62 dB(A) / nachts bis 54 dB(A) ermittelt. Am Campus Tempelhof werden tags mindestens 1 dB und nachts mindestens 3 dB geringere Fassadenpegel prognostiziert.

An den bestehenden Verwaltungsgebäuden (Rathaus) östlich des Tempelhofer Damms werden an den lärmzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von tags 63 - 69 dB(A) und nachts 58 - 63 dB(A) ermittelt. Die jeweils höheren Werte betreffen die direkt an der Straßenbegrenzungslinie befindlichen Gebäudeteile.

Im Zentrum des Plangebiets werden auf den Grünflächen (u.a. Kleingartenanlage Feldblume und Teilen des Grunackparks) tags und nachts Beurteilungspegel von weniger als 55 dB(A) ermittelt. Lediglich im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage am Tempelhofer Damm werden Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts und auf der anschließenden westlichen Teilfläche des Grunackparks Werte von über 55 dB(A) tags prognostiziert.

Prognoseplanfall mit Bebauung

Im allgemeinen Wohngebiet an der Götzstraße werden an den zur Straße ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel am Tage von bis zu 63 dB(A) erreicht. Nachts werden hier Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) prognostiziert. Hiermit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an den lärmzugewandten Fassaden um bis zu 10 dB(A) überschritten.

An den zur Fläche a bzw. dem Quartiersplatz zugewandten Fassaden werden tagsüber Beurteilungspegel von 51 - 58 dB(A) und nachts von 42 - 50 dB(A) ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden im WA1 gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Götzstraße bis zu einer Tiefe von etwa 40 m und im WA2 und WA3 bis zu einer Tiefe von etwa 30 bis 35 m um bis zu 5 dB(A) überschritten.

An den Fassaden in den Blockinnenbereichen des allgemeinen Wohngebietes werden Beurteilungspegel von 38 - 50 dB(A) tags und 31 - 45 dB(A) nachts ermittelt. Lediglich im Blockinnenbereich des westlichen WA1 werden in Teilbereichen (Fläche f oberhalb des 4. Vollgeschosses) tagsüber bis zu 59 dB(A) und nachts Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) prognostiziert. Sie liegen somit um 4 bzw. 9 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete. Mit Ausnahme dieser Fassaden können in den Blockinnenbereichen die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Ferner wird an den zur Götzstraße ausgerichteten Fassaden für Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) prognostiziert. Die durch die Reflexion an der Fassade bedingte Pegelerhöhung ist hier pauschal mit einem Zuschlag von 2 dB(A) auf den Fassadenpegel von bis zu 63 dB(A) berücksichtigt worden.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" werden an den Fassaden Beurteilungspegel von 35 - 51 dB(A) tags und 28 - 42 dB(A) nachts prognostiziert. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden hier eingehalten.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf "kirchliche und soziale Einrichtungen" werden an der Baugrenze entlang der Götzstraße Beurteilungspegel von 59 - 62 dB(A) tags und 51 - 54 dB(A) nachts prognostiziert. In einer Entfernung von rd. 10 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie werden an den östlichen und westlichen Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und bis zu 48 dB(A) nachts ermittelt. Ab hier werden die zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete für den Nachtzeitraum eingehalten. Für den Tageszeitraum werden die Orientierungswerte bereits schon teilweise an den Fassaden zur Götzstraße eingehalten.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm werden an den direkt an die Straßenbegrenzungslinie grenzenden Fassaden tagsüber Beurteilungspegel von 69 - 70 dB(A) ermittelt. An den rd. 26 m rückversetzten Fassaden des Rathauses werden tagsüber Beurteilungspegel von 64 - 65 dB(A) ermittelt. An der rd. 42 m rückversetzten Fassade des Kultur- und Bildungshauses sind es 63 dB(A). An den anderen Fassaden, auch an den lärmabgewandten Seiten, werden tagsüber Beurteilungspegel abhängig von der Ausrichtung von 40 - 64 dB(A) prognostiziert. Die zugrunde gelegten schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete von 63 dB(A) werden an den lärm-

zugewandten Fassaden (zum Tempelhofer Damm) um bis zu 7 dB(A) und bei drei Beurteilungspegeln an den Nord- und Südfassaden des Kultur- und Bildungshauses bis zu einer Tiefe von ca. 20 m (Nordfassade) und ca. 35 m (Südfassade) vom Tempelhofer Damm ausgehend um bis zu 3 dB(A) überschritten. An den sonstigen nach Norden und Süden ausgerichteten Fassaden sowie an den lärmabgewandten (Ost-)Fassaden, die den überwiegenden Teil der Fassadenflächen ausmachen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Für die öffentliche Parkanlage sowie die Flächen für die Einrichtungen der Jugend und Kinder- und Jugendfreizeit werden Beurteilungspegel tags und nachts von deutlich unter 55 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte für öffentliche Grünflächen werden somit eingehalten.

Am Tempelhofer Damm wird bis zu einem Abstand von 22 m am untergeordneten nördlichen und im Mittel von rd. 25 m, allerdings teilweise in einem kleinen Bereich auch bis zu etwa 35 m, am südlichen Stadtplatz zur Straßenbegrenzungslinie der Beurteilungspegel von 62 dB(A) überschritten. Bei Einhaltung oder Unterschreitung dieses Wertes (in etwa auf Höhe des Rathhausturmes) ist noch eine ungestörte Kommunikation möglich.

3.6.2.2 Sport- und Freizeitlärm

Sportlärm

Östlich des Plangebiets liegt die Sportanlage Paul Jestram. Zur Beurteilung des Sportlärms wurde der Belegungsplan, der vom Sportamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zur Verfügung gestellt wurde, zugrunde gelegt. Gemäß dieses Belegungsplanes findet auf dem Sportplatz werktags in der Zeit von 8-16 Uhr Schulsport statt. Diese Nutzung ist im Sinne der 18. BImSchV nicht zu berücksichtigen, es verkürzt sich daher die Beurteilungszeit werktags außerhalb der Ruhezeit um die Nutzungszeit des Schulsports.

Der Vereinssport wird werktags in der Zeit von 16:00 - 21:30 Uhr, samstags in der Zeit von 13:30 - 18:00 Uhr und sonntags von 9:00 - 18:00 Uhr ausgeübt. Der Hauptnutzer der Sportanlage ist derzeit der BFC-Germania. Die Mannschaft spielt in der Berliner Kreisliga. Gemäß den Angaben des Vereins sind während der Kreisligaspiele in der Regel 50 bis 60 Zuschauende anwesend.

Gemäß den Angaben des Sportamtes des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg existiert eine Kapazität von maximal 250 Stehplätzen, welche entsprechend berücksichtigt wurde. Die Stehplätze befinden sich auf der westlichen Seite des Sportplatzes. Die Zuschauer wurden in der schalltechnischen Untersuchung als Linienschallquelle in einer Höhe von 1,6 m über Oberkante Gelände berücksichtigt. Die Sportanlage verfügt über keine feste Beschallungsanlage. Seitens des Vereins wird für Durchsagen während des Punktspielbetriebes eine mobile Beschallungsanlage genutzt. Dies ist ebenfalls in die Prognose eingeflossen.

Die Ermittlung der Emissionsansätze für den Trainingsbetrieb werktags und den Spielbetrieb samstags und sonntags erfolgte nach Vorgaben der VDI 3770.

Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kirchliche und soziale Einrichtungen", der mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt wird, werden Beurteilungspegel von samstags mittägliche Ruhezeit $L_r=59$ dB(A) und werktags in der abendlichen Ruhezeit von $L_r=50$ dB(A) prognostiziert. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden samstags und werktags eingehalten. Da der Spielbetrieb an Sonntagen maximal 18 Mal pro Jahr stattfindet, ist er als seltenes Ereignis im Sinne der 18. BImSchV zu werten. Für den sonntäglichen Spielbetrieb gilt in der Ruhezeit der Immissionsrichtwert von 65 dB(A), der hier um 2 dB(A) unterschritten wird. Auch die prognostizierten Pegelspitzen von 78 dB(A) liegen 7 dB unter den maximal zulässigen Pegelspitzen von 85 dB(A).

An dem nächstgelegenen Immissionsort mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes, hier im Bereich der Flächen mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" mit dem bestehenden Pflege- und Seniorenheim, werden maximale Beurteilungspegel von sonntags $L_r = 55$ dB(A), samstags $L_r = 51$ dB(A) und werktags $L_r = 43$ dB(A) prognostiziert.

Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete werden gänzlich eingehalten. Auch die ermittelten Spitzenpegel von 68 dB(A) liegen 17 dB unter den maximal zulässigen Pegelspitzen von 85 dB(A).

Für die in den Kleingärten (ohne Dauerwohnrecht) nächstgelegene Gartenlaube werden Beurteilungspegel von sonntags $L_r = 58$ dB(A), samstags $L_r = 54$ dB(A) und werktags von $L_r = 45$ dB(A) prognostiziert. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und nachts gemäß DIN 18005-1 für Kleingärten werden werktags in der abendlichen Ruhezeit und samstags tagsüber eingehalten, allerdings in einem kleinen Teil der Kleingartenanlage (insbesondere in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz) sonntags in der mittäglichen Ruhezeit um 3 dB überschritten. In der Bestandssituation ist dies genauso. Maximale Pegelspitzen werden mit 75 dB(A) prognostiziert. Die Spitzenpegel liegen 10 dB(A) unter den maximal zulässigen Pegelspitzen von 85 dB(A). Da in der Gesamtschau eine noch akzeptable Aufenthaltsqualität gegeben ist, eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen möglich ist und es sich um eine Bestandssituation handelt (Lärmbeschwerden sind nicht bekannt), wird von Festsetzungen zum Schallschutz abgesehen. Sollte künftig eine unzumutbare Lärmbelastung auftreten, kann dem auch mit ordnungsbehördlichen Regelungen abgeholfen werden, ohne den Bestand und die Nutzung des Sportplatzes grundsätzlich infrage zu stellen.

Freizeitlärm

Durch eine zulässige Nutzung als Jugendfreizeiteinrichtung (Fläche für Jugendarbeit) werden die Immissionsrichtwerte (IRW) tagsüber außerhalb, innerhalb der Ruhezeiten und nachts ohne Veranstaltungen eingehalten.

Bei Veranstaltungen oder Musikdarbietungen mit gekippten Fenstern werden nur an der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung am untergeordneten nördlichen Stadtplatz (WA1 West) Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) prognostiziert. Ansonsten werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete tagsüber außerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten wird der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) auch im WA1 Ost nicht eingehalten – Überschreitung von rd. 2 dB(A). Nachts würden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) hier um 16 dB überschritten werden. Nach den gesetzlichen Vorschriften (Jugendschutzgesetz) ist eine Nutzung durch Jugendliche nur bis 22 Uhr zulässig. Daher ist nicht von einer nächtlichen Nutzung bei einer Jugendfreizeiteinrichtung (nach 22 Uhr) auszugehen. Gegebenenfalls kann für Einzelfälle in nachgeordneten Verfahren über Maßnahmen bzw. Auflagen gewährleistet werden, dass die zulässigen Lärmwerte bei Veranstaltungen oder Musikdarbietungen mit gekippten Fenstern eingehalten werden.

Durch die Nutzung der Fläche für Kinder- und Jugendfreizeit (Pfadfinderinnen und Pfadfinder) im Südosten des Plangebiets werden an der nächstgelegenen schutzbedürftigen wohnähnlichen Bebauung (Gesundheitliche und soziale Einrichtung) Beurteilungspegel tagsüber und nachts von um die 40 dB(A) inklusive der Nutzung der Außenflächen erwartet. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Freizeitlärmrichtlinie werden somit weit unterschritten.

Im Ergebnis besteht daher im Bebauungsplan – über die Zuordnung der einzelnen Nutzungen hinaus – kein Erfordernis, Regelungen zum Lärmschutz aufgrund von Sport- und Freizeitlärm zu treffen.

3.6.3 Schutz vor Verkehrslärm

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere an den zu öffentlichen Straßen orientierten Fassaden festgestellt. Teilweise treten Lärmbelastungen von über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts auf. Diese Überschreitungen werden mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt.

3.6.3.1 Trennungsgrundsatz

Aufgrund des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) wurde geprüft, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen erreicht werden können. Da durch den Bebauungsplan keine relevanten Emittenten zugelassen werden, die hier eine Rolle spielen, betrifft dies insbesondere die Abstände von den öffentlichen Straßen als Hauptemittenten.

Im Einwirkungsbereich des Tempelhofer Damms werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete als auch für Kerngebiete zum Teil deutlich überschritten. Dies gilt insbesondere für die Gebäudeteile, die unmittelbar am Tempelhofer Damm zulässig sind. Ein Abrücken der Bebauung vom Tempelhofer Damm zur Einhaltung der Orientierungswerte – notwendig wären bis zu 35 m – hätte zur Folge, dass ein deutlich größerer Eingriff in die (bestehenden) öffentlichen Grünflächen (Grunackpark, Kleingartenanlage Feldblume) erforderlich wäre. Aufgrund des auch durch die künftig zulässigen Nutzungen ausgelösten Bedarfs kann auf diese Grünflächen jedoch nicht verzichtet werden. Die durch ein Abrücken zusätzlich entstehenden Platzflächen vor Gebäuden wären zudem verlärmte, in der Größe nicht erforderlich und nur eingeschränkt nutzbar, zumal bauliche Maßnahmen wie Lärmschutzwände an diesem innerstädtischen Ort nicht vertretbar sind. Es entstünden zudem überdimensionierte Verkehrsräume. Bei Gebäuden hingegen ist es möglich, durch baulichen Schallschutz gesunde Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Es wird daher dem Trennungsgrundsatz dahingehend nachgekommen, dass (besonders) sensible Nutzungen wie Wohnen an die Götzstraße und weniger sensible Nutzungen am Tempelhofer Damm angeordnet werden. Zudem besteht die Möglichkeit, sensiblere Nutzungen wie Unterrichtsräume an ruhigen Seiten anzuordnen. Daher werden am Tempelhofer Damm Gebäude auch unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie zugelassen.

Auch an der Götzstraße entspräche ein Abrücken von der öffentlichen Straße dem Trennungsgrundsatz. Allerdings müsste die zulässige Wohnbebauung um mindestens rd. 25 m von der Straße abgerückt werden. Dies hätte entweder zur Folge, dass deutlich weniger Wohnungsbau zugelassen werden kann, oder eine Beeinträchtigung der Kleingartenanlage "Feldblume" und zusätzliche versiegelte Verkehrsflächen erforderlich wären. Beides kommt nicht in Betracht, zumal auch hier ein überdimensionierter Straßenraum mit nur eingeschränkt nutzbaren Freiflächen vor den Gebäuden entstünde.

Im Übrigen widerspricht der Trennungsgrundsatz in Bezug auf das Plangebiet auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung. Beim Plangebiet handelt es sich um eine sehr gut erschlossene Innenbereichsfläche, die lagegerecht genutzt werden soll. Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet in Anknüpfung an das bestehende Rathaus die öffentlichen Nutzungen, aber auch an der Götzstraße Wohnnutzung zur Deckung des bestehenden dringenden Bedarfes zuzulassen.

3.6.3.2 Aktiver Schallschutz

Schallschutzwände

Schallschutzwände (auch transparente Elemente) sind grundsätzlich eine geeignete Maßnahme zur Minderung der Ausbreitung des Schalls. Sie würden – angeordnet am Tempelhofer Damm –

allerdings das neue Quartier von der Umgebung abschirmen und trennen. Das würde dem Ziel der Integration der öffentlichen Einrichtungen in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang widersprechen. Zudem müssten die Lärmschutzwände eine Höhe aufweisen, die eine erdrückende Wirkung auf Menschen erzeugen könnte und sich negativ auf den Luftaustausch auswirkt.

An der Götzstraße kommt eine Abschirmung der Gebäude gegenüber Verkehrsemissionen durch Schallschutzwände oder -wälle aufgrund der Nähe der Gebäude zur Straße und deren Höhe nicht in Betracht. Letztlich müsste eine Schallschutzwand aufgrund der Nähe der künftigen Gebäude zur Götzstraße eine den Gebäuden entsprechende Höhe aufweisen.

Transparente Schallschutzelemente auch nur zwischen den Unterbrechungen / Durchgängen der (Blockrand-)Bebauung, die um effektiv zu sein bis zur Oberkante der Gebäude gehen müsste, würde zudem den Luftaustausch zwischen den bebauten Gebieten und der öffentlichen Parkanlage erheblich mindern. Ferner sind große transparente Lärmschutzwände auch aus artenschutzrechtlichen Belangen (Vogelschlag) bedenklich.

Gleichzeitig würden hierdurch Reflexionen verursacht, welche die Lärmbelastung auf der gegenüberliegenden Straßenseite zusätzlich erhöht.

Aus diesen Gründen wird von der Festsetzung von Lärmschutzwänden abgesehen. Lärmschutzwälle kommen bereits aufgrund der aus ihnen resultierenden Flächenbedarfe nicht in Betracht.

Lärmarme Fahrbahnbeläge

Der überwiegende Teil der Götzstraße ist mit Betonplatten als Fahrbahnoberfläche ausgeführt. Dies hat wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Lärmbelastung. Sofern der Fahrbahnbelag mit Asphalt angepasst und somit schalltechnisch optimiert würde, können die prognostizierten Immissionswerte um rd. 4 bis 5 dB(A) verringert werden.

Entlang der Götzstraße werden für diesen Fall an der Wohnbebauung an den nördlichen Fassadenseiten tagsüber Beurteilungspegel im WA1 West bis zu 60 dB(A) bzw. ab dem WA1 Ost bis zu 58 dB(A) und nachts im WA1 West bis zu 53 dB(A) bzw. ab dem WA1 Ost bis zu 50 dB(A) prognostiziert. Ferner werden im Bereich der Außenwohnbereiche tagsüber Beurteilungspegel überwiegend nur von bis zu 60 dB(A) prognostiziert. Auch würden alle zum Quartiersplatz ausgerichteten Fassaden tags und nachts die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete einhalten. Dies gilt auch für den Durchgang (Fläche a) im WA1. Lediglich im Nachtzeitraum würde hier noch im WA1 Ost in der vorderen Hälfte der Fläche d eine Überschreitung stattfinden. Bei den bisher lärmexponierten Hochpunkten würde es zu zusätzlichen Verbesserungen kommen. Bei der Fläche e würden dann nur an der Fassade zur Götzstraße die Orientierungswerte überschritten.

Trotz der Mehrverkehre und Reflexionen durch die künftige Bebauung werden hiermit auch deutliche Reduktionen von bis zu 2 dB an der nördlich der Götzstraße befindlichen Bebauung gegenüber dem Prognosenullfall prognostiziert und die ohnehin vorhandene Lärmbelastung für bestehende Anwohnende gemindert.

Lärmoptimierter Asphalt würde rechnerisch eine weitergehende Verbesserung bis zu 2,3 dB(A) ermöglichen. Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung) würden an den Fassaden zur Götzstraße aber weiterhin notwendig sein. Der Einbau lärmoptimierten Asphalts kann aber besonders am Tempelhofer Damm eine Reduzierung der bereits sehr hohen Lärmwerte bewirken. Beispielsweise würde dies auch zur einer Verbesserung der Aufenthaltsfunktion (Stadtplatz) beitragen.

Allerdings kann die Art des Fahrbahnbelages nicht über den Bebauungsplan gesichert werden. Auch ist gegenwärtig nicht absehbar – aufgrund des aktuellen Zustands –, dass eine entsprechende Erneuerung im zeitlichen Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung erfolgt. Gleichwohl

ist dies im Zuge des nächsten Sanierungszyklus vom zuständigen Straßen- und Grünflächenamt und in Anbetracht der vorgesehenen Baumaßnahmen im Plangebiet (u.a. Belastung durch Baufahrzeuge) erneut zu prüfen. Weitergehend sind auch Maßnahmen an der bestehenden Leitungsinfrastruktur (z.B. Kanalsanierungsstrategie BWB im Tempelhofer Damm sowie ein angestrebter Aufbau eines Nahwärmenetzes für eine klimaneutrale Wärmeversorgung des Neubaus sowie Teilen des Bestands z.B. Rathaus) vorgesehen. In diesem Zuge ist von Eingriffen in die Straßenoberflächen auszugehen, welche anschließend wieder instand zu setzen sind. Hierbei wäre es sinnvoll und ressourcenschonend, gleich bessere Fahrbahnbeläge zu berücksichtigen. Zur Deckung zusätzlicher Kosten bei lärmarmen Bauweisen besteht zudem ein Förderprogramm des Landes Berlin.

3.6.3.3 Lärmrobuster Städtebau

Im Ergebnis der Abwägung kann das allgemeine Wohngebiet an der Götzstraße weder so weit von der Straße abgerückt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, noch sind Lärmschutzwände möglich. Vielmehr soll die zulässige Randbebauung in Verbindung mit der Regelung zu Mindesthöhen der Lärmabschirmung rückwärtiger Bereiche dienen. Damit wird erreicht, dass die jeweiligen Gebäude selbst zumindest eine ruhige, lärmabgewandte Gebäudeseite aufweisen und zum anderen, dass die dahinterliegende Bebauung vor dem Straßenlärm geschützt wird. Nach der schalltechnischen Untersuchung können dadurch an den zu den künftigen Innenhöfen orientierten, aber auch an nahezu allen südlich orientierten Gebäudeseiten der zukünftigen Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Bei den Unterbrechungen der Bebauung (Fläche a, Quartiersplatz) wirkt der Lärm allerdings in das Plangebiet hinein. Aber auch hier sind überwiegend ruhige Seiten zum Blockinnenbereich vorhanden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Insbesondere an den Hochpunkten (Gebäude mit mehr als 6 Vollgeschosse) wirkt der lärmrobuste Städtebau nicht, da hier keine lärmabschirmende Bebauung möglich ist. Dies betrifft insbesondere die Fläche e mit bis zu 12 Vollgeschossen. Ein Abrücken von der Götzstraße ist aufgrund der städtebaulichen Gesamtstruktur nicht möglich. Zudem soll an dieser Stelle am Quartiersplatz eine prägnante Betonung erfolgen. Hier sind weitere bauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (siehe unten).

Am Tempelhofer Damm kommt eine durchgehende straßenbegleitende Bebauung aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Auf Grundlage des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen und des kooperativen Werkstattverfahrens soll hier eine Eingangssituation für die öffentliche Infrastruktur, ein Aufenthaltsort mit eigenständigem Charakter sowie Entrée und Trittstein in das Freiraumband entstehen. Gleichzeitig solle der Platz aber auch Raum bieten für Veranstaltungen, besondere Märkte oder kulturelle Veranstaltungen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Fortführung des Platzes als großzügiger Übergang über den Tempelhofer Damm hinweg, um eine Verbindung der Parkanlagen und Freiräume herzustellen. Gleichwohl schirmen die zulässigen Gebäude die östlich gelegenen Grünflächen besser als bisher von Straßenverkehrslärm ab, sodass hier eine gute Aufenthaltsqualität gewährleistet ist.

Zur Vergrößerung der Aufenthaltsqualität am Tempelhofer Damm, da zum Teil die Beurteilungsspiegel von 62 dB(A) überschritten, können auch mit Maßnahmen der Platzgestaltung bzw. Materialien des Platzes erreicht werden. Beispiele sind z.B. in der Broschüre/Planungshilfe "Klangqualität für öffentliche Stadt- und Siedlungsräume" zu finden. Diese zwar nicht festsetzbar, können aber bei der Umsetzung herangezogen werden. Dies obliegt den Trägern der Straßenbaulast. Im Sinne einer Flexibilität bei der Realisierung und Gestaltung des Stadtplatzes wurde daher hier auch von detaillierten Regelungen abgesehen.

3.6.3.4 Passiver Lärmschutz

Die getroffenen Festsetzungen bzw. bestehenden Regelungen zum Lärmschutz sind im Bereich der Götzstraße und des Tempelhofer Damms allein nicht ausreichend, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Lärmschutz zu gewährleisten. Es sind insbesondere bei Wohnnutzungen zusätzlich Maßnahmen zur Grundrissgestaltung sowie zur Schalldämmung bei teilgeöffnetem Fenster erforderlich.

Baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen

Bereits aufgrund der Regelungen zur Energieeinsparung ergibt sich für Außenbauteile von Gebäuden ein grundlegender baulicher Schallschutz. Sofern der maßgebliche Außenlärmpegel (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) gleich oder geringer ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen bzw. 66 dB(A) bei Büroräumen ist bereits ein ausreichender Schallschutz für schutzbedürftige Räume gegeben. Bei den schutzbedürftigen Räumen handelt es sich nach der DIN 4109 um

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Da am 1. August 2020 die DIN 4109-1:2018-01 und die DIN 4109-2:2018-01 bauaufsichtlich als zu beachtende technische Bauvorschrift eingeführt wurden, kann – auch wenn insbesondere am Tempelhofer Damm und an der Götzstraße höhere Werte prognostiziert werden, von Regelungen (Festsetzungen) zum baulichen Schallschutz der geschlossenen Außenbauteile im Bebauungsplan abgesehen werden.

Gleichwohl werden die Lärmbelastung und das daraus voraussichtlich resultierende Schalldämm-Maß in die Abwägung eingestellt. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird dabei als Summenpegel der Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen gebildet. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Außenpegels ist dabei zu beachten, dass bei einer Differenz des Beurteilungspegels zwischen Tag- und Nachtzeitraum von weniger als 10 dB(A), sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) ergibt.

Daraus resultiert entlang der Götzstraße an den nach Norden ausgerichteten Fassaden des allgemeinen Wohngebietes ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 68 dB(A). Hier ist ein baulicher Schallschutz der Außenbauteile von bis zu 38 dB(A) zu gewährleisten. An allen Fassadenflächen der Wohnbebauung entlang der Götzstraße, an denen im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von < 48 dB(A) prognostiziert werden, reichen die gestellten Anforderungen, die bereits durch die Energieeinsparverordnung an die Bauteile (Außenwand- und Fensterkonstruktionen) gestellt werden aus, um das erforderliche Schalldämm-Maß zur Einhaltung der erforderlichen Innenpegel bei geschlossenem Fenster zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "kirchliche und soziale Einrichtungen" werden die hier für Mischgebiete zugrunde gelegten Orientierungswerte in einer Tiefe von rd. 10 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie für den Nachtzeitraum überschritten. Tagsüber werden die Orientierungswerte bereits schon zum Teil an den Fassaden zur Götzstraße eingehalten. Aufgrund der Tiefe des Baugrundstückes bestehen ausreichend Handlungsmöglichkeiten, weniger empfindliche Nutzungen zur Götzstraße hin zu orientieren und sensiblere Nutzungen auf weiter entfernten bzw.

durch Gebäude geschützten Bereichen anzuordnen, sodass keine Notwendigkeit von Festsetzungen besteht.

Bei den zum Tempelhofer Damm ausgerichteten Fassaden wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 - 69 dB(A) prognostiziert (ausgehend vom Tageswert + 3 dB(A)). Hier ist bei Unterrichtsräumen ein Schalldämm-Maß von 36 - 39 dB(A), bei Büroräumen von 31 – 34 dB(A) zu gewährleisten. Sofern entlang des Tempelhofer Damms an Fassadenflächen, hinter denen eine Büronutzung angeordnet wird, Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) erreicht werden, reicht der Nachweis für die Energieeinsparverordnung aus.

3.6.3.5 Lärmschützende Grundrissgestaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – textliche Festsetzung 4.2

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen führt dazu, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts an den der Götzstraße zugewandten Fassaden überschritten wird. Aufgrund der Durchlässe zwischen der Blockrandbebauung werden die Orientierungswerte teilweise auch an Fassaden zu den Flächen a und b bzw. dem Quartiersplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und am nördlichen Stadtplatz überschritten. Bei der Fläche a betrifft dies die hierhin orientierten Fassaden des WA1 West, zum Quartiersplatz und zur Fläche b bis zu einer Tiefe von bis zu rd. 35 m von der Straßenbegrenzungslinie. Nach den konkreten rechnerisch prognostizierten Werten sind hier ab einer Tiefe von rd. 19 m zur Straßenbegrenzungslinie nur Überschreitungen von deutlich unter 1 dB(A) – von 0,2 bis zu 0,7 – zu verzeichnen. Beim WA1 Ost dagegen werden höhere Überschreitungen auch noch bis zu einer Tiefe von rd. 34 m prognostiziert. In den Blockinnenbereichen werden Orientierungswerte dagegen – mit Ausnahme WA1 West (Fläche f oberhalb des vierten Vollgeschosses) – eingehalten.

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von weniger als 45 dB(A) ergibt sich bei teilgeöffnetem Fenster grundsätzlich ein mittlerer Innenpegel von ca. 30 dB(A). Lärmbedingte Schlafstörungen sind damit auszuschließen. Bei Überschreitungen ist bei Aufenthaltsräumen, die zu diesen Fassaden orientiert sind, kein ruhiger Nachtschlaf möglich und es sind Maßnahmen zu prüfen.

Da sich die bauordnungsrechtlich geregelte Schalldämmung der Außenbauteile lediglich auf den Schutz bei geschlossenen Fenstern bezieht, ist diese allein nicht ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Gleichwohl besteht hinsichtlich des Verkehrslärms eine Situation, wie sie in der Berliner Innenstadt häufig vorzufinden ist und die einer Wohnbebauung nicht grundsätzlich entgegensteht.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Schlafruhe in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Wohnungen werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB schallschutzorientierte Wohnungsgrundrisse festgesetzt. Hiermit wird gewährleistet, dass – im Regelfall – eine angemessene Zahl von Räumen zur lärmabgewandten Seite orientiert werden muss. Im Hinblick auf den hiermit verbundenen erheblichen Eingriff in die Grundrissgestaltung und in Anbetracht der nur sehr geringfügigen sowie mit mitunter nur in einzelnen Geschossen auftretenden Überschreitungen der Orientierungswerte von 0,2 bis zu 0,7 dB(A) südlich der Punkte P 7, P 15 und P 17, die rechnerisch prognostiziert werden, wird diese bei Überschreitungen ≥ 1 dB(A) festgesetzt. Die rechnerisch prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte reichen entlang der Götzstraße somit teilweise geringfügig weiter in das Plangebiet hinein, als die Festsetzungen zum Lärmschutz.

An den Fassadenabschnitten im allgemeinen Wohngebiet für die Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen wurde, ist bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Raum

mit jeweils einem Fenster zu einer lärmabgewandten Seite zu orientieren. Bei größeren Wohnungen ist mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite – in der Regel dem Blockinnenbereich – auszurichten. Die Grundrissgestaltung ermöglicht in Teilen der Wohnung eine dauerhafte freie Belüftung und einen erweiterten Kontakt nach außen, ohne dass die Kommunikationssituation im Inneren der Wohnung oder das Ruhebedürfnis und der Schlaf nachhaltig gestört werden. Diese Qualität wäre bei schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen zur lärmexponierten Seite, die als Alternative in die Abwägung eingestellt wurde, nicht gewährleistet.

Die Lärmbelastung an den o.g. Fassaden von bis zu 63 dB(A) rechtfertigt es nicht, alle schutzbedürftigen Räume (also auch Wohnräume die vorwiegend tags genutzt werden) zu lärmabgewandten Seiten zu orientieren. Zwar kann es bei geöffnetem Fenster zu Innenpegeln von 50 dB(A) kommen, aber auch bei diesem Pegel ist noch eine ungestörte Kommunikation im jeweiligen Raum möglich.

Da die Anforderungen an eine schallschutzorientierte Grundrissanordnung in bestimmten Sonderfällen, insbesondere an den Ecken von Gebäuden nur schwer erfüllbar sind, werden Wohnungen, die über mehr als eine Außenwand verfügen, die zu einer lärmexponierten Seite orientiert ist, von der Anforderung zur schallschutzorientierten Grundrissorientierung ausgenommen.

Für entsprechende Situationen sind technische Lösungen erforderlich. Durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ist zu gewährleisten, dass Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster möglich ist.

Bei Arbeitsstätten kann davon ausgegangen werden, dass ein kurzzeitiges Lüften und damit die kurzzeitige Überschreitung der Orientierungswerte in Innenräumen hinnehmbar ist. Auch eine Belüftung vollständig über raumbezogene oder zentrale Dauerlüftungseinrichtungen wäre vorstellbar. Dies betrifft insbesondere die Fassaden zum Tempelhofer Damm, bei denen keine Wohnnutzung zulässig ist. Das Thema des ruhigen Nachtschlafs hat hier zudem keine Relevanz. Daher wird hier von entsprechenden Festsetzungen abgesehen.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung“ ist davon auszugehen, dass hier auch schutzbedürftige Unterrichtsräume entstehen werden. Grundsätzlich ermöglicht es das Baufenster jedoch, diese zu lärmabgewandten Seiten zu orientieren. Eine Regelung im Bebauungsplan wäre zudem ein erheblicher Eingriff in die künftige interne Gebäudeorganisation, sodass davon abgesehen wird, um die Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden. Um eine ausreichende Belüftung der Unterrichtsräume auch ohne Fensteröffnung zu gewährleisten, wäre zudem der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vertretbar.

3.6.3.6 Lärmexponierte Hochpunkte

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – textliche Festsetzung 4.3

Insbesondere bei den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Hochpunkten ist eine Grundrissorientierung zu einer lärmabgewandten Seite – teilweise – nicht möglich. Dies würde einen ungemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern. Einer verhältnismäßig großen Wohnfläche an der Lärmquelle steht eine kleine Wohnfläche an der lärmabgewandten Seite gegenüber, sodass es

kaum möglich ist, an der abgewandten Seite einen gleich großen Anteil von Räumen auszurichten. Dies betrifft die Flächen d und e.

Bei der Fläche d wird nach Norden und Westen der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten. Nach Osten und Süden wird der entsprechende Orientierungswert eingehalten. Hier ist grundsätzlich eine Grundrissgestaltung möglich. Im achten Vollgeschoss wird im vorderen Bereich der Ostfassade der Orientierungswert mit bis zu 46,6 dB(A) auch überschritten. Damit ist das oberste – achte – Vollgeschoss zumindest im vorderen Bereich zu drei Seiten Lärmwerten ausgesetzt, die nachts über 45 dB(A) liegen.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche der Fläche e (22 m bzw. 30 m) macht Grundrisslösungen, die ein (durchgängiges) Durchstecken der Wohnungen zu einer lärmabgewandten Seite erreichen, aufgrund der lärmzugewandten Fassaden nach Westen (bis zu deren Mitte, Tiefe von 19 m zur Straßenbegrenzungslinie) und Norden nur mit hohem Aufwand und unter Inkaufnahme von ungünstigen, schlauchförmigen Wohnungszuschnitten möglich. Dies gilt insbesondere für kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen.

Um dennoch einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen, müssen hier die Hälfte der Aufenthaltsräume von Wohnungen besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen aufweisen, die eine freie Belüftung ermöglichen. In dem entsprechenden Aufenthaltsraum soll auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenschallpegel von 30 dB(A) nachts sichergestellt werden. Gegenüber einem lärmbedingten Schließen des Fensters während des Schlafens und einer Belüftung des Raums über eine zentrale Anlage oder schallgedämmte Außenwandlüfter, sichern die festgesetzten Fensterkonstruktionen einen gewissen akustischen Außenkontakt und verbessern so für die meisten Menschen die Schlafqualität.

Dabei muss das Fenster so konstruiert sein, dass gleichzeitig eine ausreichende natürliche Belüftung des Raums erfolgt. Teilgeöffnet im Sinne der Festsetzung sind Fenster mit einer Spaltbreite von mindesten 4 cm. So sind im Kippzustand des Fensters bewertete Schalldämm-Maße bis circa 17 dB möglich.

Als bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen kommen beispielsweise Loggien, teilverglaste Wintergärten, Laubengänge oder Vorhangfassaden in Betracht. Unter Umständen können die angestrebten Innenschallpegel in der notwendigen Anzahl von Räumen bereits durch Grundrissausrichtungen oder die schallabschirmende Wirkung benachbarter baulicher Anlagen erreicht werden. Auch dies ist als Maßnahme gleicher Wirkung im Sinne der Festsetzung anzusehen. Der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Innenpegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Zur Nachweisführung wird das an die VDI-Richtlinie 2719 angelehnte "Schalltechnische Nachweisverfahren für teilgeöffnete Fenster" der Freien und Hansestadt Hamburg empfohlen.

Da die Festsetzung nur einen Teil der Aufenthaltsräume betrifft, werden zwar auch Aufenthaltsräume zugelassen, in denen der Innenpegel über 30 dB(A) liegen wird. Gleichwohl ist gewährleistet, dass in mindestens einem Aufenthaltsraum bzw. bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einen Innenpegel von maximal 30 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet. Somit kann in allen von dieser Festsetzung erfassten Wohnungen eine ausreichende Zahl an Aufenthaltsräumen bereitgestellt werden, in denen ein störungsfreies Schlafen möglich ist.

3.6.3.7 Schutz von Außenwohnbereichen

Neben den Wohnungen selbst haben auch Außenwohnbereiche ein Schutzerfordernis gegenüber Verkehrslärm, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Loggien, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen, sind in Bezug auf Schallimmissionen dabei bezogen auf den Tagzeitraum zu beurteilen.

Eine angemessene Nutzung ist gegeben, wenn ein Dauerschallpegel von 65 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser Wert wird in Anlehnung an die Regelung der Fluglärm-Außenwohnbereichsschadigungs-Verordnung (3. FlugLSV) zugrunde gelegt. An den lautesten (zur Götzstraße ausgerichteten) Fassaden im allgemeinen Wohngebiet wird dieser Wert nicht überschritten. Es ist daher keine Festsetzung zur Sicherung von Maßnahmen zum Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen erforderlich.

3.6.4 Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Auswirkungen auf die an das Plangebiet grenzende Bebauung untersucht. Hierbei wurde im Hinblick auf die Auswirkungen aufgrund der zulässigen Tiefgaragenzufahrten, des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der neuen Reflexionen unterschieden. Hieran kann die Ursache für Veränderungen abgelesen werden und beurteilt werden, inwieweit Maßnahmen im Plangebiet erforderlich / zielführend sind. Gleichwohl findet auch eine zusammenhängende Betrachtung statt.

Tiefgaragenzufahrten

Bei der Anordnung von zulässigen Tiefgaragenzufahrten gegenüber der bestehenden Wohnbebauung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete) eingehalten werden. Lediglich beim direkt angrenzenden Gebäudeteil Götzstraße 4a können nachts diese nach der Prognose nicht eingehalten werden. Gemäß Bebauungsplan XIII-80-1 ist hier Mischgebiet festgesetzt. Damit ergibt sich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (45 dB(A)) von bis zu 2,6 dB. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärm im Mischgebiet von 50 dB(A) wird eingehalten. Allerdings werden an der Fassade des Gebäudes Götzstraße 4a aufgrund des Verkehrslärms Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) nachts (Bestand, Null- und Planfall) prognostiziert. Aufgrund dieser deutlich höheren Werte ist bei einer Addition der Werte keine wesentliche Erhöhung aufgrund der Tiefgaragenzufahrt (rd. 0,5 dB) zu erwarten. Die Immissionen aus den Tiefgaragenzufahrten gehören in Wohnbereichen zudem zu den üblichen Alltagserscheinungen und rufen in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervor. Weiterhin findet durch die festgesetzte Begrenzung einer maximal zulässigen Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet bereits eine Minderung statt. Weiterhin weisen die hier angrenzenden Wohnungen nach den Bauakten bereits eine lärmschützende Grundrissorientierung auf. Die schutzbedürftigen Räume sind vollständig bzw. zur Hälfte Richtung Innenhof orientiert.

Die Immissionen aus der Tiefgaragenzufahrt am Tempelhofer Damm (Kultur- und Bildungshaus) ist im Gegensatz zu den Anlagen an der Götzstraße ausschließlich nach der TA Lärm zu beurteilen. Tagsüber werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im Nachtzeitraum wird beim WA1 West eine Immissionsrichtwertüberschreitung von bis zu 1,1 dB(A) bei einer Zufahrtssituation außerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf prognostiziert. Die Festsetzungen zum Bereich ohne Ein- und Ausfahrten ermöglichen eine Integration der Tiefgaragenzufahrt in das Gebäude des Kultur- und Bildungshauses. In dem Fall ist von einer Einhaltung der Richtwerte der

TA-Lärm auszugehen. Eine Konfliktlösung ist damit im nachgeordneten Zulassungsverfahren möglich. Darüber hinaus ist hier aufgrund der zulässigen Nutzungen vor allem mit einer Nutzung der Tiefgarage am Tag zu rechnen.

Daher wird von Regelungen bzw. Maßnahmen im Zusammenhang mit den Tiefgaragenzufahrten im Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens abgesehen.

Mehrverkehre – Tempelhofer Damm

Am Tempelhofer Damm und im Bereich der Einmündung der Götzstraße ist die Lärmbelastung insbesondere an den der Straße zugewandten Fassaden bereits im Bestand und im Nullfall hoch. In Teilbereichen liegt sie über den Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Durch die künftig zulässigen Nutzungen (Art und Maß) wird in der Regel am Tempelhofer Damm eine Differenz (Planfall - Nullfall) von bis zu 0,1 dB(A) prognostiziert. In einzelnen Fällen, insbesondere im Einmündungsbereich Tempelhofer Damm / Götzstraße, beträgt die Differenz bis zu 0,2 dB(A) (Tempelhofer Damm 149 - Südfassade und Tempelhofer Damm 151 - Nordfassade sowie Tempelhofer Damm - 159 Südfassade). Im Bereich der Götzstraße 1 und 2 beträgt die Differenz auch bis zu 0,5 dB(A). Eine Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags findet hier – wie generell entlang der Götzstraße – nicht statt. Dies gilt auch für die Werte von 60 dB(A) nachts – mit Ausnahme bei der Götzstraße 1 direkt am Tempelhofer Damm. Im Planfall stehen hier, wie auch entlang des Tempelhofer Damms, weiterhin lärmabgewandte Fassaden (Blockinnenbereich) zur Verfügung. Aufgrund der bereits vorliegenden Lärmbelastung werden die Differenzen mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Die dargestellten Steigerungen sind auf den Einfluss des aus den zulässigen Nutzungen im Plangebiet resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens zurückzuführen. Aufgrund des geringen Anteils am Gesamtverkehrsaufkommen sind die Veränderungen durch das planinduzierte Verkehrsaufkommen (rd. 2%) allerdings von sehr untergeordneter Bedeutung. Es findet auch keine erhebliche Veränderung zum Bestand statt. Im Vergleich (Planfall - Bestand) werden auch keine Veränderungen bzw. geringere Differenzen – Reduzierungen von bis zu 0,1 dB(A) – entlang des Tempelhofer Damms prognostiziert. Grund hierfür ist die berücksichtigte Verkehrsprognose auf Basis des Berliner Landesmodells 2030, nach welcher für den Nullfall sowie Planfall eine (leichte) Abnahme des Gesamtverkehrsaufkommens auf dem Tempelhofer Damm zu erwarten ist. Die Begrenzung der Stellplatzanzahl im Plangebiet trägt zusätzlich zur Minimierung des Neuverkehrs bei. So werden in einzelnen Geschossen der Gebäude entlang des Tempelhofer Damms (149, 150, 151, 152, 154, 155, 156, 159, 171, 177, 178 und 179) im Planfall auch keine Lärmpegelsteigerungen prognostiziert.

Inwieweit Schallschutzfenster aufgrund der bereits vorhandenen Lärmbelastung verbaut worden sind, ist nicht bekannt. Die hier betroffenen Fassaden sind aber im Berliner Schallschutzfensterprogramm 2024/2025 enthalten, sodass bauliche Schallschutzmaßnahmen, die besonders effektiv sind, gefördert werden. Eine Förderung ist bis zu einer Summe von 90 % der Aufwendungen und ferner für bis zu 15.000 Euro pro Wohnung möglich. Im Doppelhaushalt 2024/2025 (Kapitel 0710 Titel 68569) sind entsprechend Mittel für 2024 und 2025 vorgesehen. Eine weitere Fortführung und Berücksichtigung in den künftigen Doppelhaushalten sieht der Lärmaktionsplan vor. Der Einbau von Schallschutzfenstern wird somit erheblich erleichtert. In Anbetracht der damit verbundenen deutlichen Aufwertung der Wohnsituation und dem Mehrwert für die Immobilie ist die (geringfügige) finanzielle Beteiligung auch angemessen. Gefördert wird der Einbau von Schallschutzfenstern, -außentüren und Zusatzeinrichtungen wie schallgedämmten Lüftungsanlagen. Es wird daher von einer tiefergehenden Betrachtung durch den Mehrverkehr sowie weiterer Festsetzungen abgesehen. Zudem kann auch der Einbau von lärmarmen Fahrbahnbelägen bei einer künftigen Straßenerneuerung des Tempelhofer Damms (s. Kap. III. 3.6.3.3) großflächig zu einer deutlichen Minderung der Schallpegel und damit zur deutlichen Reduzierung der Beurteilungspegel beitragen.

Reflexionen – Tempelhofer Damm

Der Einfluss von Reflexionen aufgrund der künftig zulässigen Bebauung für die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes hat am Einmündungsbereich Tempelhofer Damm / Götzstraße und am Tempelhofer Damm keine Relevanz.

In einem Einzelfall (Tempelhofer Damm 160) werden durch die Rahmensetzung für einen Neubau eines Kultur- und Bildungshauses (Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung") und die dadurch entstehenden Reflexionen u.a. in zwei Geschossen an der südlichen Fassade zur Parkstraße Steigerungen von bis zu 0,9 dB(A) prognostiziert. Allerdings bleibt der Tageswert deutlich unter 70 dB(A). Der Nachtwert liegt geringfügig über 60 dB(A). An den zum Tempelhofer Damm ausgerichteten Fassaden des Gebäudes sind teilweise Steigerungen in einzelnen Geschossen von bis zu 0,4 dB(A) zu erwarten. Eine Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags besteht hier nur an den Fassaden des ersten Vollgeschosses (EG) bis zum 4. Vollgeschoss (3. OG). Nachts werden die Werte von 60 dB(A) durchgängig mitunter deutlich, wie im Bestand, überschritten. Auch bei den im Wesentlichen nur geringen zusätzlichen Überschreitungen besteht ein besonderes Abwägungserfordernis, zumal die straßenbegleitende Bebauung am Tempelhofer Damm als gemischtes Gebiet festgesetzt ist, in dem grundsätzlich auch Wohnungen zulässig sind. Derzeit handelt es sich bei dem Gebäude um ein gewerblich genutztes Gebäude (Bürogebäude, Geschäfte sowie Hotel). Im Wesentlichen ist daher nicht von einer Nutzung in der Nacht bzw. nicht von einem lang andauernden Aufenthalt auszugehen. Dessen Fenster weisen nach den Bauakten zudem bereits die Schallschutzklasse 3 (Schalldämmmaß von 35 bis zu 39 dB) auf. Damit sind hier trotz der etwas höheren Lärmwerte durch die Planung weiterhin Innenpegel von 30 dB(A) gewährleistet.

Eine Sondersituation besteht für die Ostfassade (straßenabgewandte Seite) des an der Stelle derzeit gewerblich genutzten und 2-geschossigen Gebäudeteils Tempelhofer Damm 159. Hier steigt die Lärmbelastung durch die Reflexion um rd. 6 dB(A), allerdings liegen die Schallpegel mit bis zu 50 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts rd. 5 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete, sodass hier keine Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind. Die lärmabgewandte Fassade (Richtung Norden) weist nochmals rd. 10 dB(A) niedrigere Schallpegel auf. Im Planfall wird es im östlichen Teil der Südfassade aufgrund der zulässigen Bebauung etwas leiser. Der westliche Teil der Südfassade wird geringfügig lauter. Wie im Bestand und Nullfall, werden die Orientierungswerte aber weiterhin nicht eingehalten. Die Werte liegen jedoch deutlich unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

In Anbetracht der städtebaulichen Bedeutung, hier das für den Bezirk wichtige Gebäude unmittelbar an der Straßenkante zu errichten, und die Nutzung Fensterflächen in ausreichendem Umfang erfordert sowie teilweise der bereits vorhandenen baulichen Berücksichtigung und der Förderung von Schallschutzfenstern im Bestand, wird von der Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade abgesehen, auch wenn die Tageswerte teilweise am Gebäude Tempelhofer Damm 160 geringfügig den Wert von 70 dB(A) überschreiten.

Mehrverkehre und Reflexionen – Götzstraße

Die höchsten Belastungen treten sowohl im Bestand, im Nullfall und im Planfall im Bereich der Einmündung in den Tempelhofer Damm auf (Götzstraße 1, 2). Hier werden für den Planfall an den der Götzstraße unmittelbar zugewandten Fassaden Tageswerte teils über 65 dB(A) prognostiziert. Bei der Götzstraße 1 direkt am Tempelhofer Damm bis zu 67 dB(A). Nachts wird der Wert von 60 dB(A) geringfügig nur unmittelbar am Einmündungsbereich überschritten. Dabei liegt die Differenz ausgelöst durch die Mehrverkehre des Planfalls zum Nullfall unter 1 dB(A) – rechnerisch einmal bis zu 0,6

dB(A). Im Vergleich zur gegenwärtigen Situation werden auf den der Götzstraße zugewandten Fassaden abhängig von den Beurteilungspunkten für den Planfall um 0,1 dB(A) bis 0,4 dB(A) höhere Nachtwerte prognostiziert. Auch hier sind Förderungen im Rahmen des Berliner Schallschutzprogramms möglich.

Für die ebenfalls direkt an der Straße stehende Fassade der Götzstraße 4 / 4a (Wohngebäude) werden Tagespegel von unter 65 dB(A) und Nachtwerte von 56 bis zu 58 dB(A) prognostiziert. Diese Werte liegen in der Nacht aufgrund des Mehrverkehrs rd. 1 dB(A) über der im Bestand vorgefundenen Situation.

An den weiter zurückversetzten Gebäuden Götzstraße 3 und Götzstraße 5 überschreiten nach der Prognose die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden aber weitgehend eingehalten. Nur an der Südfassade der Götzstraße 5 werden nachts die IGW durch den Mehrverkehr in einem einzelnen Geschoss um fast 1 dB(A) überschritten. Durch die bauliche Veränderung der zur Götzstraße 5 gegenüberliegenden Bebauung findet aber auch eine geringfügige Verbesserung an der Ostfassade, die Fenster aufweist, statt.

Zwar werden im Einmündungsbereich – abhängig von der Entfernung zur Straße – sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch (überwiegend) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Auch wenn die Steigerungen dabei unter 1 dB(A) liegen, handelt es sich dort, wo die Werte der 16. BImSchV überschritten werden, um eine gewichtige Pegelzunahme. Allerdings sind die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens begrenzt. Da es sich auf beiden Seiten der Straße um Bestandsgebäude handelt, sind Maßnahmen zur Gebäudestellung oder zu schallabsorbierenden Fassaden nicht möglich. Der Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge zu einer Entlastung insbesondere für die Götzstraße 3, 4/4a und 5 führen. Selbst bei normalem Asphalt könnten hier teilweise schon die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Zudem wird aufgrund der Begrenzung der zulässigen Stellplätze bereits ein Beitrag zur Verminderung der Auswirkungen geleistet.

Die Auswirkungen von Reflexionen aufgrund der künftig zulässigen Bebauung sind im Einmündungsbereich nicht relevant. Entsprechendes gilt für das östlich der zulässigen Bebauung gelegene Grundstück Germaniastraße 10 G.

Im weiteren Verlauf der Götzstraße werden für den Planfall an der vorhandenen Wohnbebauung Tageswerte zwischen 55 und 61 dB(A) prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit - wie auch im Nullfall - überschritten. Im Hinblick auf die 16. BImSchV schwanken die Werte je nach konkreter Lage über und unter den Immissionsgrenzwerten. Gegenüber dem Nullfall ist in einzelnen Bereichen von Steigerungen von bis zu 2,0 dB(A) tags auszugehen.

In der Nacht liegen die Werte überwiegend sowohl über den Orientierungswerten der DIN 18005, als auch – abhängig von der Entfernung der Gebäude von der Götzstraße – über jenen der 16. BImSchV. Im Vergleich zum Nullfall ergeben sich Pegelerhöhungen von bis zu 2,7 dB(A). Die Nachtwerte liegen dabei um 50 dB(A), teilweise bei rd. 52 dB(A) (Götzstraße 25). Die prognostizierten Werte bleiben dabei deutlich unter den gesundheitsrelevanten Schwellenwerten.

Die im Bereich des Luise-Henriette-Gymnasiums prognostizierten Immissionen von bis zu 62 dB(A) tags an dem der Götzstraße am nächsten gelegenen Schulgebäude liegen bis zu 1,4 dB(A) über denen des Nullfalles. Während nach der DIN 18005 unter Angabe einer Spanne von 45 bis 65 dB(A) eine Festlegung des Orientierungswertes nach der Schutzbedürftigkeit der Nutzung erfolgen soll, definiert die 16. BImSchV einen Immissionsgrenzwert von 57 dB(A) für schulische Nutzungen. Die-

ser wird bereits in der Bestandssituation nicht eingehalten. Bei dem direkt an der Götzstraße stehenden Gebäude handelt es sich um mobile Unterrichtsräume, die zur Götzstraße hin nur kleine Fenster von WC-Anlagen und ähnliche – keine Unterrichtsräume – aufweisen. Da zudem perspektivisch eine Umstrukturierung auf dem Schulgelände nach Abschluss der Sanierung des Hauptgebäudes vorgesehen ist, in dessen Folge die mobilen Unterrichtsräume entfallen werden, wird aufgrund der temporären Situation die Erforderlichkeit zum Schutz vor Lärm durch Maßnahmen ein geringeres Gewicht beigemessen.

Unabhängig von dem jeweils konkreten prognostizierten Wert ist zu konstatieren, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastung, die insbesondere auch auf den bisherigen Fahrbelag der Götzstraße (Betonplatten) zurückzuführen ist, ein erhöhtes bis hohes Abwägungserfordernis besteht. Auf die Lärmimmissionen wurde bereits durch eine deutliche Begrenzung der Stellplatzzahl reagiert. Auch ein vollständiger Ausschluss von Stellplätzen führt der innerstädtischen Lage nicht zu einer Konfliktlösung, vielmehr besteht das Risiko zusätzlicher Fahrten durch Parksuchverkehr. Handlungsmöglichkeiten bestehen darüber hinaus hier insbesondere im Hinblick auf den Fahrbelag. Der Austausch durch eine lärmarme Fahrbelagdecke ist besonders wirksam und führt zu einer Reduktion der Immissionsbelastung von 4 bis 5 dB(A). Dies würde zu einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – mit Ausnahme des direkten Einmündungsbereichs (Tempelhofer Damm/Götzstraße) – führen. Eine weitergehende Reduktion darüber hinaus könnte durch den Einbau von lärmoptimiertem Asphalt erreicht werden, die besonders am Tempelhofer Damm sowie im Einmündungsbereich zur Götzstraße dazu beitragen kann die bereits auch im Bestand sehr hohen Werte weiter reduzieren.

Die Auswirkungen durch Reflexionen von der künftig zulässigen Bebauung auf die umgebende Bebauung sind insbesondere dort gegeben, wo künftig eine Bebauung entlang der Götzstraße zulässig ist. Durch die Reflexionen selbst kommt es zu Erhöhungen sowohl tags als auch nachts weitgehend unter 1 dB(A). Nur in Einzelfällen werden Werte über 1 dB(A) (bis zu 1,2 dB(A)) erreicht. Beispielsweise an der Götzstraße 9B (Ostfassade – u.a. Nebenräume (Bad und Küche), Hauseingang aber auch Schlafräume). Gleichzeitig werden dort, wie bei der Götzstraße 11, die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Aufgrund des Wegfalls des Gebäudes der Polizeidienststelle – künftig tlw. ein Durchgang – treten aber auch Verbesserungen (Götzstraße 9B Westfassade – größere Fensterflächen (vgl. Aufenthaltsräume) sowie Balkone) von bis zu 0,7 dB auf. Auch bei der Götzstraße 15 (Westfassade) findet eine deutliche Zunahme durch Reflexion statt. Die Schlafräume der nächstgelegenen Wohnungen zur Götzstraße haben aber nur Fenster zur Ostseite hin. Hier werden im Planfall die Immissionsgrenzwerte deutlich eingehalten.

Ein Abrücken der Neubebauung von der Straße zur Minderung von Reflexionen kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht (s. Kap. III.3.6.3.1). Mindernd auf die Reflexionen können sich Erker oder Balkone als Gliederungselemente sowie die Verwendung von Hohllochziegeln, speziellen Akustikziegeln oder Akustikplatten zur Verkleidung der Außenwand auswirken. Auch der Anteil der Fensterflächen hat eine Auswirkung auf die Höhe der Reflexion. Die Wirksamkeit der Fassadengestaltung zur Reflexionsminderung ist insofern von einer Vielzahl von Faktoren abhängig.

Die Gliederung der Außenfassaden ist aufgrund der Festsetzung von Baugrenzen grundsätzlich möglich und kann zur Lärminderung beitragen. Eine detaillierte Festsetzung würde jedoch einen erheblichen Eingriff in die künftige Hochbauplanung darstellen.

Erwogen wurde auch die Festsetzung schallabsorbierender Fassaden. Zwar beträgt der Reflexionsverlust bei einer hochabsorbierenden Ausführung der Wand und einem Fensteranteil von 50% bis zu 3,5 dB(A), dies ist aber nur das Maß, um das sich der Reflexionsschall vermindert, nicht der

Gesamtpegel. Daher sind selbst bei hoch schallabsorbierender Wandausführung in der Regel nur geringe Minderungen des Gesamtpegels zu erwarten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Fassaden mit einem geringen Fensteranteil gegenüber dem Straßenraum gestalterisch abweisend wirken. Dies ist aus städtebaulichen Gründen für die Götzstraße nicht anzustreben.

Daher werden keine spezifischen Festsetzungen zu schallabsorbierenden Fassaden getroffen. Den Belangen der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Kosten wird aufgrund des vergleichsweise geringen Effekts der Vorrang eingeräumt.

3.7 Grünfestsetzungen

3.7.1 Baumpflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – textliche Festsetzung 5.1

Bäume verbessern die Wohnqualität und sichern eine angemessene Freiflächengestaltung. Aufgrund der zulässigen baulichen Dichte tragen sie dazu bei, dass die Freiflächen adäquat genutzt werden können und trotz der zulässigen Bebauung eine angemessene Begrünung im Plangebiet erfolgt. Baumpflanzungen leisten darüber hinaus einen Beitrag zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes und haben Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild. Sie bieten Nistmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Kleintiere. Zudem haben Bäume eine beschattende und durch die Blatttranspiration kühlende Wirkung und somit positive Effekte auf das Mikroklima. Damit werden auch die Ziele des Stadtentwicklungsplans Klima insbesondere bezüglich der hitzeangepassten und wassersensiblen Stadtentwicklung und der damit verbundenen Klimaanpassung berücksichtigt. Zudem haben Bäume eine gute Filterwirkung gegenüber Stäuben und Schadstoffen in der Luft. Daher werden Baumpflanzungen auf Teilen der Baugebiete (allgemeines Wohngebiet), der Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen festgesetzt.

3.7.1.1 Baumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet und auf Flächen für den Gemeinbedarf

Die Verpflichtung, je angefangener 800 m² Grundstücksfläche mindestens einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine Durchgrünung der Wohngebiete und der bestehenden Gemeinbedarfsflächen an der Götzstraße entsteht. Aufgrund der Festsetzung sind mindestens im WA1 dreizehn, im WA3 zehn sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf "Kirchliche und soziale Einrichtungen" dreizehn, "Gesundheitliche und soziale Nutzungen" vier, "Jugendarbeit" zwei, "Kinder- und Jugendfreizeit" fünf und "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" zwölf Bäume zu pflanzen. Die Festsetzung gewährleistet gleichzeitig, dass die Freiflächennutzung nicht unverträglich stark eingeschränkt wird. Da für die Neuerrichtung des Stadtbades und das neue Kultur- und Bildungshaus eine nahezu vollständige Überbaubarkeit der Fläche des WA2 und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" zugelassen wird (s Kap. III.3.2.1.1 bzw. III.3.2.3.1), wird für diese Flächen keine dementsprechende Festsetzung von Baumpflanzungen vorgenommen.

Die Verpflichtung zur Pflanzung hochstämmiger Laubbäume erfolgt in Orientierung an den im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Zielen.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 18 cm festgesetzt. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, sind vorhandene Bäume, die in die Planung integriert werden können, anzurechnen, um keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Wohngebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf zu erzwingen und den Erhalt von Bestandsbäumen zu unterstützen.

3.7.1.2 Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auch für die öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen und den Stadt- und Quartiersplätzen werden Verpflichtungen zu Baumpflanzungen festgesetzt. Um sicherzustellen, dass innerhalb der Parkanlage künftig durch Bäume beschattete Bereiche bestehen bleiben bzw. entstehen, aber auch größere begrünte Freiflächen ermöglicht werden, erfolgt hier die Festsetzung, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Über die offenen Bereiche kann der Luftaustausch zwischen dem Grünraum und den bebauten Flächen in der Umgebung gewährleistet werden.

Die Ziele des Stadtentwicklungsplans Klima bezüglich der hitzeangepassten und wassersensiblen Stadtentwicklung und der damit verbundenen Klimaanpassung betreffen auch die urbanen Freiräume wie Stadt- und Quartiersplätze. Zur Vermeidung und Minderung überhitzter Freiflächen im Sinne der hitzeangepassten Stadtentwicklung erfolgt auch auf diesen Flächen eine Verpflichtung zu Baumpflanzungen. Durch Schatten spendende Bäume werden Hitzehotspots vermieden und es entstehen attraktive Räume zum Aufenthalt. Für diese Flächen wird daher eine Festsetzung getroffen, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Dies gewährleistet, dass der Stadt- und der Quartiersplatz als urban gestaltete Platzflächen realisiert werden können und ein Mindestmaß an Begrünung und Schattenspende durch Bäume aufweisen. Wie bei den Baumpflanzungen im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt hier auch die Verpflichtung zur Pflanzung hochstämmiger Laubbäume in Orientierung an den im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Zielen. Diese haben ebenfalls bei der Pflanzung einen Mindeststammumfang von 18 cm aufzuweisen. Zur Förderung des Erhalts bestehender Bäume und sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, werden diese auf die nachzuweisende Anzahl angerechnet.

3.7.2 Fassadenbegrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – textliche Festsetzung 5.2

Eine Fassadenbegrünung liefert einen Beitrag zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushalts, zur Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes und zur Stärkung der Klimafunktionen.

Die Fassadenbegrünung vermindert im Sommer durch Verschattungseffekte das Aufheizen der Gebäudeoberflächen. Gleichzeitig wird die Gebäudehülle durch die entstehende Verdunstung gekühlt. Die Kombination aus Verdunstungskälte sowie Absorption und Reflexion der Sonneneinstrahlung sorgt für eine Reduktion der Wärmelasten und damit des Kühlbedarfs im Gebäude. Durch die Fassadenbegrünung wird zudem das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten. Im Winter dient die Begrünung der Fassade als zusätzlicher Wärmepuffer und Schutz vor eindringender Feuchte. Hierdurch werden die Wärmeverluste der Gebäudehülle – auch durch die geringere Windbelastung der Fassade – reduziert. Neben der Reduktion des Heiz- oder Kühlbedarfs von Gebäuden wird durch Bauteilschutz die Lebensdauer des Gebäudes verlängert. Die Verdunstungskühlung verbessert das lokale Mikroklima und drosselt bzw. verringert die Ableitung von Niederschlagswasser. Durch die Bepflanzung wird Feinstaub gefiltert und Kohlenstoff (CO₂) gespeichert bzw. Sauerstoff produziert. Die Bindung bzw. Umwandlung von Luftschadstoffen trägt damit auch zur Luftreinhaltung bei. Im Gegensatz zu den lärmreflektierenden "steinernen" Fassaden kann eine Fassadenbegrünung durch die Schallabsorption den Lärmpegel im Straßenraum dämpfen und einen Beitrag zur Lärmreduktion leisten. Als Lebensraum diverser Tierarten trägt Fassadenbegrünung zudem zur Biodiversität bei. Nicht zuletzt kann die Begrünung von Fassaden zu attraktiven Stadt- und Freiräumen und damit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität führen. Insgesamt werden damit die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und die Empfehlungen des StEP Klima berücksichtigt. Um die Wirkung dauerhaft zu sichern, ist die Begrünung zu erhalten und bei Abgang von Pflanzen

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.

Um gleichwohl Fenster und ggf. Balkone und Terrassen sowie Spielräume für architektonische Gestaltung zu ermöglichen, wird der Anteil der Fassadenfläche, die zu begrünen ist, begrenzt.

Es wird festgesetzt, dass die Begrünung der Außenwandflächen von Gebäuden mindestens 20 % der Fläche mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen betragen muss. 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 eines Gebäudes insgesamt eingehalten wird. Bei Hochhäusern (nach § 2 (4) BauO Bln Gebäude mit einer Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses ab 22 m) kann Fassadenbegrünung aus brandschutztechnischen Gründen erst nach einer bauordnungsrechtlichen Einzelfallentscheidung – nachgeordnetes Verfahren – zugelassen werden. Daher wird die Fläche „e“ von dieser textlichen Festsetzung ausgenommen, weil hier aufgrund der Festsetzung von mindestens 10 Vollgeschossen von einer Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses über 22 m auszugehen ist. In die Regelung einbezogen werden 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.

3.7.3 Wasser und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - textliche Festsetzung 5.3

Da die zulässige überbaubare Fläche auf den Baugrundstücken bereits hoch ist, soll die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Dies dient dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes 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 Regelung entspricht dem Grundsatz des § 1a 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. Der Oberflächenabfluss wird gemindert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Ausgenommen von der Pflicht zum Aufbau vom wasser- und luftdurchlässigen Aufbau 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 solcher Aufbau aufgrund der zulässigen Nutzung zu einem erhöhten Schadstoffeintrag in diesen Bereichen führen könnte.

3.7.4 Dachbegrünung/Retentionsdächer

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB - textliche Festsetzung 5.4

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. 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. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo (die Albedo beschreibt das Rückstrahlvermögen von Licht nicht selbst leuchtenden Oberflächen) im Vergleich zu normal gedeckten Dächern bei. Die Dachbegrünung bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördert damit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und - bei austauschschwachen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichsströmungen. Der Energie- und Wärmebedarf des Gebäudes wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und es wird einer Aufheizung des Daches entgegengewirkt. Mit der Begrünung von Dachflächen werden die im Landschaftsprogramm Berlin und im StEP Klima formulierten Ziele berücksichtigt. Durch die Begrünung der neu entstehenden Dachflächen entsteht zudem bei den in höheren Geschossen lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern ein positiver optischer Eindruck.

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 erfordert keinen unverhältnismäßig hohen statischen Aufwand.

Im Hinblick auf den zulässigen hohen Versiegelungsgrad insbesondere im allgemeinen Wohngebiet und die vorhandenen wenig versickerungsfähigen Böden, sind die Versickerung und der Rückhalt des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen ausschließlich über Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung (s. Kap. III.3.7.7) nicht möglich. Daher wird ergänzend zur Dachbegrünung die Ausbildung von Retentionsdächern festgesetzt.

Retentionsdächer dienen der Rückhaltung sowie der verzögerten Abführung des Regenwassers. Sie gewährleisten in Kombination mit dem Mulden-Rigolen-System, dass der Wasserhaushalt in seinem natürlichen Zustand erhalten wird. Durch den entstehenden Verdunstungseffekt tragen sie zur Minimierung von Aufheizeffekten bei und haben somit vor allem positive Auswirkungen auf das Stadt- und Mikroklima. Die zu erwartenden Mehrkosten wurden in der Abwägung berücksichtigt. Sie sind im Hinblick auf die Gewährleistung des natürlichen Wasserhaushalts hinzunehmen, zumal mit der Ausbildung von Retentionsdächern ein erheblich kleinerer Umfang an Fläche für Mulden-Rigolen-Systeme benötigt wird. Damit sind mehr Spielräume für die Außengestaltung der Freiflächen auf den Grundstücksflächen gegeben.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform bzw. Dachneigung. Würde kein flach geneigtes Dach für ein 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.

Auch Dachflächen von Nebenanlagen, beispielsweise überdachte Fahrradabstellplätze, unterliegen der Verpflichtung zur Begrünung. 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 nicht ausgeschlossen. Da hier eine extensive Begrünung festgesetzt werden soll, sind bei entsprechender Pflanzenauswahl Solaranlagen auf der Dachfläche realisierbar.

3.7.5 Begrünung der Dächer von Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB - textliche Festsetzung 5.5

Innerhalb des Plangebiets sind Stellplätze und Garagen nur in Tiefgaragen zulässig (s. Kap. II.3.4.3). Die konkrete Lage von Tiefgaragen wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass sie weitestgehend unterhalb der zukünftigen Gebäude angeordnet werden. Sollten Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet nicht unterhalb der Gebäude angeordnet werden, sind die entsprechenden Dachflächen der Tiefgaragen intensiv zu begrünen. So wird sichergestellt, dass eine Bodenfunktion aufrechterhalten bleibt und trotz der Versiegelung das Regenwasser anteilig zurückgehalten und die klimatische Ausgleichsfunktion gestärkt wird. Damit werden die Ziele der Klimaanpassung berücksichtigt. Mit der Begrünung von Tiefgaragen kann ein höherer Grünanteil nachhaltig gesichert werden. Um für Sträucher, Stauden und kleinkronige Bäume günstige Wachstumsbedingungen zu sichern, muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 80 cm betragen². Sofern auf Tiefgaragen(teilen) Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angelegt werden, entfällt die Pflicht zur Begrünung, um eine angemessene Erschließung und Nutzung zu gewährleisten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen, damit eine zeitlich unbegrenzte Aufrechterhaltung der dargestellten Funktionen gewährleistet ist.

3.7.6 Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen und deren Erhalt

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 5.6

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" reicht künftig in die öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen hinein und ist im Osten, Süden und Westen von dieser umschlossen. Um visuelle Beeinträchtigungen des Stadt-/Landschaftsbilds und Störungen der Erholungsnutzung in diesem Bereich soweit wie möglich zu minimieren sowie eine angemessene Begrünung durch Maßnahmen im Plangebiet und zusammenhängende begrünte Freiräume zu fördern, wird festgesetzt, dass der in die Parkanlage hineinragende, nicht überbaubare Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf gärtnerisch mit gebietstypischen standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Die Bepflanzungen sind bei Abgang nachzupflanzen. Die Festsetzung dient darüber hinaus dazu, im Plangebiet neue Gehölzstrukturen zu etablieren. Durch die Festsetzung zur Begrünung wird die Gestaltung und Nutzung der privaten Fläche beschränkt, diese steht aber weiterhin zum Aufenthalt zur Verfügung und kann in die Außenraumgestaltung der zugehörigen Nutzungen mit einbezogen werden. Es bleibt somit ein freiraumplanerischer Gestaltungsspielraum gewahrt und der Eingriff ins Eigentum ist gering.

Die Pflanzbindungen sind insbesondere auch zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 BauGB geboten. Sie dienen auch dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

3.7.7 Umgang mit Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG – textliche Festsetzung 5.7

Mit der zulässigen Bebauung steigt der Anteil an Bodenversiegelung gegenüber dem Bestand (s. Kap. II). 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

² Nach der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. sind bei einer 80 cm dicken Erdschicht kleine Bäume (Wuchshöhe um die 10 m) möglich. Zur Vermeidung von Schäden an der Bausubstanz und Berücksichtigung deren Standsicherheit ist dort auf die Artenauswahl zu achten und bevorzugt nur flachwurzelnde Arten zu pflanzen.

zusätzlichen Einträgen von Schad- und Nährstoffen in Gewässer mit gravierenden Folgen führen kann.

Daher findet in Berlin eine Neuausrichtung des Regenwassermanagements von einer reinen Ableitung hin zu einem Umgang mit dem Regenwasser auf den Grundstücken im Sinne einer klimaanangepassten Stadtentwicklung statt. 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 es wird dem Gebot der Eingriffsvermeidung und des Ausgleichs entsprochen. 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.

Ziel ist, dass der Wasserhaushalt, trotz des zu erwartenden höheren Versiegelungsgrades, in seinem natürlichen Zustand erhalten bzw. in möglichst geringem Umfang beeinflusst wird. Um dies zu gewährleisten, soll das innerhalb des Baugebietes und der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit", "Kinder- und Jugendfreizeit", "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" sowie "Kirchliche und soziale Einrichtungen" anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. Zisternen) auf den Grundstücksflächen zurückgehalten bzw. versickert werden. Da die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet eher gering ist, wird als weitere Maßnahme die Errichtung von Retentionsdächern festgesetzt (s. Kap. III.3.7.4).

Von einer entsprechenden Festsetzung auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltung, Kulturelle und soziale Einrichtungen", "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" wird abgesehen, um eine Verwendung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers zur Stabilisierung des Francketeichs im Franckepark bzw. zur Retention (Rückhaltung und Versickerung) in der öffentlichen Parkanlage nutzen zu können. Über fachgesetzliche Regelungen (§ 36a Abs. 1 Satz 3 Berliner Wassergesetz) ist der Umgang mit dem Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrsflächen – auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Platzflächen) – geregelt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher für diese Flächen entbehrlich.

3.8 Sonstige Festsetzungen

3.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 6.3 - 6.5

Gehrechte auf privaten Flächen

Die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünflächen und die Schaffung eines Systems der kurzen Wege tragen entscheidend zur Wohnqualität im neuen Quartier bei. Dies dient auch den Anwohnenden in den angrenzenden Bestandsquartieren. Zur Gewährleistung einer hohen Durchlässigkeit des künftigen allgemeinen Wohngebiets und einer engmaschigen fußläufigen Vernetzung der Götzstraße mit der im Süden befindlichen öffentlichen Parkanlage, sind weitere Festsetzungen neben der festgesetzten öffentlichen Fläche des Quartiersplatzes erforderlich. Deshalb sind auch Teilflächen innerhalb der Flächen G H I J K G sowie b mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Flächen verlaufen im allgemeinen Wohngebiet bzw. auf den Flächen für den Gemeinbedarf "Gesundheitliche und soziale" und "Kirchliche und soziale Einrichtungen" in Nord-Süd-Richtung und sollen eine ungehinderte fußläufige Durchwegung ermöglichen. Dies entspricht auch den Zielen zur Umsetzung von § 50 Abs. 4 des Berliner Mobilitätsgesetzes. Demnach sollen Blockdurchwegungen systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Um den Eingriff

in das Eigentum aufgrund der Festsetzungen möglichst gering zu halten und gleichzeitig eine attraktive Durchwegungsmöglichkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger zu schaffen, wird die Breite für die zu gewährleistende Durchwegung auf den privaten Grundstücksflächen auf mindestens 3,0 m festgelegt. Mit dieser Breite ist der störungsfreie Begegnungsfall zwischen zu Fuß gehenden mit Kinderwagen bzw. Rollstuhlnutzerinnen und -nutzern gewährleistet. Von einer Belastung mit einem Radfahrrecht auf den privaten Flächen wird abgesehen, da zu Fuß gehende weitaus empfindlicher auf Umwege reagieren als Radfahrende, die in der gleichen Zeit eine viel größere Strecke bewältigen. Eine Durchfahrbarkeit in diesen Bereichen ist daher nicht erforderlich. Die Erreichbarkeit und Vernetzung für den Radverkehr kann über die öffentlichen Durchwegungen (Quartiersplatz und öffentliche Parkanlage) gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund und dem Erfordernis, den Eingriff in das Eigentum auf den erforderlichen Umfang zu begrenzen, wird auf den privaten Flächen von einer Belastung der Flächen zugunsten des Radverkehrs abgesehen.

Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Flächen

Bisher erfolgt die Erschließung der Nutzung auf dem Flurstück 626 (Götzstraße 20A – Pflege- und Seniorenheim) zur Götzstraße über das Flurstück 623. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung und der Schaffung dringend benötigten Wohnraums soll in dem Bereich eine kompakte Bebauung, die sparsam mit Grund und Boden umgeht, erfolgen. Künftig ist das Flurstück 623 dem Wohnungsneubau zugeordnet. Da das Flurstück 626 (Götzstraße 20A) in dem Fall nicht mehr an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen würde, wird zur planungs- sowie bauordnungsrechtlichen Sicherung der Erschließung (§ 4 BauO Bln) das Flurstück 626 über eine Fläche, die mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, an die Götzstraße angebunden werden. Dies ist für eine möglichst flächensparende und kompakte Bebauung erforderlich. Dies stellt aber einen Eingriff ins Eigentum dar, der möglichst in Grenzen und auf den erforderlichen Umfang zu halten ist. Um eine Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zu gewährleisten, ist eine Breite von 5,0 m ausreichend. Hiermit können sich zwei Pkw im Schrittempo begegnen. Da erforderliche Leitungen für das Flurstück 623 innerhalb dieses 5,0 m breiten Streifens auch unterirdisch untergebracht werden können, ist eine zusätzliche Belastung in der Fläche nicht erforderlich. Deshalb wird hiervon abgesehen. Dies minimiert den Eingriff ins Eigentum. Festgesetzt wird, dass innerhalb der Fläche L M N O L auf den Flurstücken 624 und 627 eine Fläche mit einer Breite von mindestens 5,0 m mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzenden und Besuchenden sowie der Verfügungsberechtigten für die Erschließung (beispielsweise für das Verlegen von Hausanschlussleitungen) des Flurstücks 626 zu belasten ist. Eine räumliche Überlagerung mit dem Gehrecht (Vernetzung der Götzstraße mit der öffentlichen Parkanlage) ist hierbei auch angemessen und kann den Eingriff in das Eigentum weiter reduzieren.

Die Fläche für den Gemeinbedarf "Jugendarbeit" grenzt auch nicht an öffentliche Verkehrsflächen an. Entsprechend der Zweckbestimmung sind hier junge Menschen die Zielgruppe. Mit der Fläche sollen zudem insbesondere erhebliche Defizite in der Umgebung des Plangebiets reduziert werden. Eine umfängliche Sicherung für den MIV ist daher nicht erforderlich, da die Zielgruppe nur kurze Wege zurücklegen muss. Deshalb wird festgesetzt, dass zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung der Nutzung nur eine Fläche innerhalb der Fläche a im allgemeinen Wohngebiet in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Fahrrecht zugunsten der Fahrzeuge von nutzenden und besuchenden Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden sowie Versorgungsfahrzeugen zu belasten ist.

Mit der Beschränkung des Kreises der Begünstigten wird gewährleistet, dass die Auswirkungen (Belastung) durch das Recht minimiert werden. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf können nur ausnahmsweise auch Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer zugelassen werden (s. Kap.: III. 3.4.3). Dies trägt dazu bei Fahrten des MIVs und damit eine höhere Belastung der künftig Anwohnenden im allgemeinen Wohngebiet zu minimieren und beugt

städtebaulichen Missständen vor. Eine nicht notwendige Förderung des MIVs wird damit auch unterbunden. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad kann über die öffentlichen Durchwegungen (Stadt- und Quartiersplatz sowie öffentliche Parkanlage) gewährleistet werden.

Mit der Festsetzung wird u.a. auch das Be- und Entladen beispielsweise von Lieferungen für die Verpflegung, nicht regelmäßig stattfindender Möbeltransporte o.Ä. ermöglicht. Grundsätzlich sind hiervon auch Müllfahrzeuge erfasst. Es ist aber zu berücksichtigen, dass sich die Fläche in einer ausreichenden Entfernung zum Müll abholen von der öffentlichen Straße (Götzstraße) befindet. Gemäß Gebührenmodell der Berliner Stadtreinigung (BSR) ist aufgrund der größeren Entfernung von höheren Gebühren auszugehen. Es kann damit aber eine höhere Belastung gegenüber den Anwohnenden vermieden werden. Die Benutzung von Wegen durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist in anderen Rechtsgrundlagen geregelt, sodass eine Sicherung von Rechten zu diesem Zweck im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Gleichwohl ist mit dem Fahrrecht eine Zufahrtsbreite gesichert, die die Anforderungen aus dem Merkblatt der Berliner Feuerwehr "Flächen für die Feuerwehr" gewährleistet.

Für die leitungsgebundene Erschließung ist eine breitere Fläche auch nicht erforderlich. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese sich räumlich mit der Fläche für das Fahrrecht überlagern kann. Zusätzlich wird daher festgesetzt, dass die mindestens 3,0 m breite Fläche der Fläche a auch zugunsten der Verfügungsberechtigten mit einem Leitungsrecht u.a. für die Erschließung (Hausanschlussleitungen) der Fläche mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" zu belasten ist. Dies gewährleistet die Minimalanforderungen und minimiert den Eingriff in das private Eigentum minimiert.

Fahr- und Leitungsrechte auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Verlängerung Templerzeile) liegen mehrere Leitungen verschiedener Unternehmens-/Leitungsträger. Die Sicherung eines Leitungsrechts auf öffentlichen Flächen ist im Regelfall nicht erforderlich, da der öffentliche Eigentümer bereit sein wird, eine zum Wohle der Allgemeinheit erforderliche Inanspruchnahme in geeigneter Form zu ermöglichen. In diesem Fall ist es jedoch zweckmäßig, ein Leitungsrecht für bestehende Leitungen unter der öffentlichen Grünfläche zum Zwecke der Hinweisfunktion zu sichern, damit die Existenz dieser bei künftigen planerischen und baulichen Überlegungen beachtet wird und auch ein technisch gebotener Zugriff berücksichtigt wird.

Über die bestehenden Leitungen werden auch einige angrenzende Nutzungen, die künftig fortbestehen sollen, erschlossen. Diese umfassen z.B. die Kleingartenanlage "Feldblume", das Pfadfinderheim und den östlich an das Plangebiet angrenzenden Sportplatz. Das bisher geltende Planungsrecht sichert auf dieser Fläche bereits ein Leitungsrecht. Daher ist die Fläche mit der Bezeichnung c zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Götzstraße) und der südlichen Geltungsbereichsgrenze weiterhin mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

Da die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit" entsprechend den planerischen Zielen mit der bestehenden Nutzung des Pfadfinderheims an diesem Standort erhalten bleiben soll und nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzt, ist es planungs- und bauordnungsrechtlich erforderlich, eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung des Charakters als öffentliche Grünfläche soll die Funktion der Zuwegung nicht dominieren. Grundsätzlich soll der Fußverkehr auch weiterhin Vorrang haben.

Dieser Abschnitt ist auch Teil des Ergänzungsnetzes des Radverkehrsplans. Für das Ergänzungsnetz gilt der Basis-Standard zur Führung des Radverkehrs. Dieser weist ein Mindestmaß für den Einrichtungsverkehr von 2,0 m (Regelmaß von 2,3 m) bzw. für den Zweirichtungsverkehr von 4,0 m – Begegnungsfall von je zwei parallel fahrenden Radfahrerenden – abhängig vom Begegnungsfall auf. Beim Verlauf durch Berliner Stadtgrün besteht keine Verpflichtung zur Einhaltung der Standards. Stattdessen sollen hier Einzelfalllösungen – angepasst an die örtlichen Gegebenheiten –

gesucht, individuell entwickelt sowie realisiert werden. Zudem hat der Fußverkehr beim Verlauf durch Berliner Stadtgrün auch vor dem Radverkehr Vorrang.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist zur Sicherung der Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit" die Fläche c in einer Breite von mindestens 3,0 m zugunsten der Erreichbarkeit von nutzenden und besuchenden Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden mit einem Fahrrecht für deren Fahrzeug zu belasten. Grundsätzlich stellt der bestehende Weg schon eine barrierearme Wegeführung für mobilitätseingeschränkte Personen dar. Die Breite entspricht im Wesentlichen dem bereits bestehenden Weg. Im Notfall gewährleistet dies auch die Benutzung durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Im Bestand handelt sich bei dem Weg bereits um eine Feuerwehrezufahrt. Für die Bestandsnutzung des Pfadfinderheims gibt es bereits eine generelle Ausnahmegenehmigung für Fahrzeuge bis 3,5 t und im Einzelfall, beispielsweise für größere Materialtransporte, Müllabfuhr und Lieferung von Heizöl mit größeren Fahrzeugen bis zu einer Achslast von 12 t. Aufgrund der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (s. Kap.: III 3.2.3.3) ist im Brandfall die Notwendigkeit des Einsatzes eines Hubrettungsfahrzeugs nicht zu erwarten, da sich die Fußbodenhöhe des zulässigen Obergeschosses unterhalb von 7 m befindet und in dem Fall das Obergeschoss mit tragbaren Leitern der Rettungsdienste (Steckleiter) erreicht werden kann. Der Weg wird zudem auch von Fahrzeugen für die Parkpflege genutzt.

Die Festsetzung der Fläche, die mit einem Fahrrecht zu belasten ist, löst somit auch keine zusätzliche Belastung und das Erfordernis einer baulichen Veränderung aus. Der bestehende Charakter der öffentlichen Wegeverbindung mit begleitenden Spielangeboten als Teil der öffentlichen Parkanlage bleibt gewahrt. Zur Gewährleistung einer Minimierung von Fahrten wird festgesetzt, dass die Fläche nur zugunsten der Fahrzeuge von schwer gehbehinderten Benutzerinnen und Benutzern und Besucherinnen und Besuchern sowie Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzern und für Versorgungsfahrzeuge der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit" belastet wird. Mit der Beschränkung wird sichergestellt, dass der Weg künftig nicht stärkeren Fahrzeugbelastungen als bisher ausgesetzt ist. Darüber hinaus steht auf der Fläche für den Gemeinbedarf genügend Fläche zum Be- und Entladen zur Verfügung, womit eine Blockierung des Weges vermieden werden kann. Dies wird durch die Festsetzung nicht begründet und ist damit auch nicht vereinbar.

In öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nach Grünanlagengesetz (GrünanlG) ist zwar gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 das Befahren (und Abstellen) durch Kraftfahrzeuge verboten bzw. nicht zulässig. Die Vollziehbarkeit der Festsetzung (Fahrrecht zugunsten der Fläche für den Gemeinbedarf "Kinder- und Jugendfreizeit" über die öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Bolzplätzen) ist aber über verschiedene Wege möglich. Beispielsweise ist auf öffentlich gewidmeten Grünanlagen nach § 6 Abs. 5 im Einzelfall bei einem öffentlichen Interesse, welches hier durch die Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendfreizeit zur Deckung des örtlichen Bedarfs für die Jugendverbandsarbeit (Pfadfinderheim mit einer etwaigen ergänzenden Funktion als Haus der Jugendverbandsarbeit) der Fall ist, das Befahren durch Kraftfahrzeuge genehmigungsfähig, sofern die Folgenbeseitigung gesichert ist. Der Begründung für diese gesetzliche Regelung von 1997 ist zu entnehmen, dass der zunehmende Vandalismus und die damit einhergehende Beschädigung der öffentlichen Grünanlagen den öffentlichen Haushalt belasteten. D.h. die Verbote sind insbesondere als Grundlage für die Ahndung von Regelverstößen (ordnungswidriges Befahren bzw. Abstellen von Autos) mittels Kostentragungspflicht ins Gesetz aufgenommen worden. Dies erlaubt die Schlussfolgerung, dass der Gesetzgeber nicht intendiert hat, das Befahren in jeglicher Form, Art und Umfang zu untersagen, sondern die Befahrung auf ein Minimum zu reduzieren und einzelfallbezogen zuzulassen. Aufgrund der Festsetzung – flächenmäßig begrenztes Fahrrecht für

nur einen begrenzten Personenkreis (mobilitätseingeschränkte Menschen sowie zur Ver- und Entsorgung) – sind die Folgen für die Grünanlage als sehr gering einzuschätzen. Auch die zeitliche Benutzung ist damit begrenzt. Zudem weist der bereits bestehende Weg einen Ausbaustandard auf, wodurch nicht mit Schäden durch die Befahrung zu rechnen ist und der Haushalt nicht übermäßig durch etwaige Reparaturmaßnahmen (Folgenbeseitigung) belastet wird. Darüber hinaus steht der überwiegende Flächenanteil für den Nutzungszweck der Grünanlage weiter zur Verfügung und die wesentliche Eigenart bleibt gewahrt. Grundsätzlich ist auch die Installation z.B. eines klappbaren Absperrpfostens, Poller oder Schranke zur Unterbindung einer ständigen und nicht-rechtmäßigen Befahrung mit dem Fahrrecht vereinbar.

Ebenso kann im Zuge der Neuordnung und der damit verbundenen Erweiterung der öffentlichen Grünanlage der Weg bis zur Fläche für den Gemeinbedarf (Kinder- und Jugendfreizeit) aus dem gewidmeten Teil der öffentlichen Grünanlage herausgenommen werden. Planungsrechtlich ist dies zulässig. Das Grünanlagengesetz würde dann für den Teil des Wegs nicht mehr, aber für die direkt anliegenden begrünten Flächen, gelten. Von den bezirklich zuständigen Fachämtern ist diese Umsetzung grundsätzlich in Aussicht gestellt und favorisiert. Dies kann eine Umstrukturierung der bezirklichen Fachvermögen bedeuten. Zur bauordnungsrechtlichen Sicherung der Erschließung ist darüber hinaus voraussichtlich eine Baulast erforderlich. Ggf. kann ergänzend auch noch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen den beiden Fachvermögensträgern der beiden Grundstücke (Grünflächenamt und Jugendamt) abgeschlossen werden.

Die Festsetzung stellt insgesamt keinen erheblichen Eingriff in die Nutzung dar und sichert den bestehenden Charakter der Fläche am besten. Aufgrund der baulichen Eigenschaften des Wegs bestehen auch keine Anzeichen für Notwendigkeiten zu einer baulichen Veränderung.

3.8.2 Außerkrafttreten bisheriger baurechtlicher Regelungen

Textlicher Hinweis

Der Hinweis erfolgt zur Klarstellung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Dies betrifft die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-80 zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Bezirksverwaltung", "Polizei/Volkshochschule/Bücherei", "Hallenschwimmbad", "Anlagen für das Gesundheitswesen/Anlagen für kirchliche Zwecke", "Kindertagesstätte" sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" und "Friedhof") und zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3 bis 0,4 und GFZ 1,0 bis 1,2) und der Bauweise (tlw. geschlossene Bauweise).

Auch die festgesetzten Baugrenzen beispielsweise entlang der Götzstraße, die teilweise erneut an gleicher Stelle festgesetzt werden (s. Kap. III.3.3.1), treten außer Kraft.

Ferner wird die bisher festgesetzte Straßenbegrenzungslinie erneut an gleicher Stelle festgesetzt (s. Kap. III.3.4.5.1).

3.9 Flächenbilanz

Gebiete	Fläche	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	21.152 m²	20,8
WA1	9.908 m ²	
WA2	3.280 m ²	
WA3	7.964 m ²	

Flächen für den Gemeinbedarf	30.887 m²	32,0
Verwaltung, Kulturelle und soziale Einrichtungen	8.875 m ²	
Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung	4.467 m ²	
Jugendfreizeit	1.171 m ²	
Kinder- und Jugendfreizeit	3.577 m ²	
Gesundheitliche und soziale Einrichtungen	2.668 m ²	
Kirchliche und soziale Einrichtungen	10.129 m ²	
Verkehrsflächen	11.444 m²	11,6
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.515 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz", „Quartiersplatz“	7.929 m ²	
Öffentliche Grünflächen	35.023 m²	35,6
Öffentliche Parkanlagen mit Spielplätzen	22.426 m ²	
Kleingartenanlage	12.598 m ²	
Gesamtfläche	98.508 m²	

Alle vorgenannten Flächenangaben sind grafisch ermittelte Werte.

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

Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB sind im folgenden Kapitel die relevanten und wesentlichen berücksichtigten öffentlichen Belange dargestellt.

4.1 Öffentliche Belange

4.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für das Wohlbefinden der Bevölkerung und für die Attraktivität der Stadt sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Nutzungszuordnung und Einhaltung der Abstandsflächen zu gewährleisten.

So wurden die Lärmbelastungen gutachterlich ermittelt und haben im Rahmen der Abwägung zu umfangreichen Festsetzungen geführt. Am stark befahrenden Tempelhofer Damm werden aufgrund der Schallimmissionen weniger sensible Nutzungen wie die Erweiterung des Rathausgebäudes oder das Kultur- und Bildungshaus vorgesehen, die zur Stärkung des Stadtteilzentrums beitragen.

Auch mit Blick auf die umgebenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse bei den hier festgesetzten Nutzungen gewahrt sind bzw. durch im Genehmigungsverfahren umzusetzende schallgedämmte Fassaden gewahrt werden können. Die Lärmbelastung – im Wesentlichen an den zum Tempelhofer Damm orientierten Fassaden – steht der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf in diesem Bereich insofern nicht entgegen. Der Großteil dieser Fassaden gehört auch zum bestehenden Rathaus Tempelhof. Der überwiegende Teil der künftig zulässigen Fassaden wird zu anderen Seiten orientiert sein.

Wohnnutzungen, welche zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Rahmen der Abwägung besonderes Gewicht haben, werden im Sinne des Trennungsgrundsatzes an der weniger frequentierten Götzstraße verortet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen in Verbindung mit den Festsetzungen zur zwingenden bzw. Mindest-Vollgeschosszahl der zukünftigen Bebauung eine kompakte Wohnbebauung in Blockstruktur mit ruhigen begrünten Innenhöfen.

Trotz der Lage der künftigen Wohnnutzung an der insgesamt geringer belasteten Götzstraße sind im allgemeinen Wohngebiet zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und zur Gewährleistung eines ruhigen Schlafs weitere Festsetzungen erforderlich.

Durch Festsetzungen zu lärmrobusten Baustrukturen und zur Grundrissgestaltung wird gewährleistet, dass keine erheblichen Lärmbelastungen in den Wohnungen auftreten und Schlafen überwiegend bei teilgeöffnetem Fenster – in Ausnahmefällen mit besonderen Fensterkonstruktionen oder anderen Maßnahmen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung – möglich ist. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnbedingungen wurde hier ein höheres Gewicht eingeräumt als den damit verbundenen finanziellen Belastungen des Bauherrn bzw. der Bauherrin.

Die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Stellplätze und der Ausschluss oberirdischer Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet tragen dazu bei, Mehrverkehre zu vermeiden und die dadurch entstehende Lärmbelastung zu minimieren – auch um diese für die umliegende Bebauung zu reduzieren. Auch die Fassadenbegrünung leistet hierzu ein Beitrag, indem sie auf die Reflexion gegenüber der umliegenden Bebauung reduzierend wirkt.

Durch die städtebauliche Neuordnung entfallen auch oberirdische Parkplätze z.B. am Stadtbad, wodurch in diesen Bereichen Lärmauswirkungen durch entfallende Suchverkehre oder Türen- und Kofferraumschließen reduziert werden.

Im Hinblick auf die Belichtung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der fast vollständigen Einhaltung der Abstandsflächen sichergestellt. Es gibt drei Ausnahmen bei denen geringfügige Überschreitungen der Abstandsflächen vorhanden sind. Die Belange von Belichtung sowie der Sozialabstände werden dort aber auch ausreichend gewährleistet, da der absolute Abstand weiterhin mindestens 20 m zwischen den Gebäuden beträgt (Kap. III.3.3.3.3.).

Insgesamt bestehen durch die Festsetzungen keine Abhängigkeiten zwischen der zulässigen Bebauung am Tempelhofer Damm und entlang der Götzstraße.

Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Der Belang der öffentlichen (allgemeinen) Sicherheit wird durch die Festsetzungen zur städtebaulichen Struktur (d.h. die Anordnung der künftigen Bebauung und deren Erschließungswege) berücksichtigt. Es werden eindeutig definierte Orte geschaffen, die zur Übersichtlichkeit beitragen. Dies bietet insgesamt eine gute Orientierung und klare Anknüpfungspunkte für Verzahnungen zu bestehenden Wegebeziehungen und der Nachbarschaft. Die Mischung von Wohnen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Mehrfachnutzung von Gebäuden und Flächen (u.a. Kombibau mit Stadtbad und Wohnen oder auch Spielflächen in der öffentlichen Parkanlage, die von einer Jugendfreizeiteinrichtung mitgenutzt werden können) wirkt raumbelebend und erhöht die soziale Kontrolle im Gebiet. Insgesamt sind damit grundsätzlich Übersichtlichkeit, Vermeidung von schwer einsehbaren Bereichen, Orientierung und generationenübergreifende Angebote gegeben.

Um den vielfältigen Belangen, insbesondere den Wohnbedürfnissen, im Plangebiet gerecht zu werden wird die bestehende Polizeidienststelle verlagert. Gleichzeitig bestehen seitens der Polizei Bedarfe, die nicht am bestehenden Standort und für den erforderlichen Aufwuchs an Personal gedeckt werden können. Im Gesamtkonzept der städtebaulichen Neuordnung konnte den Belangen der Polizei Rechnung getragen werden. So ist über den bereits festgesetzten Bebauungsplan 7-82b Planungsrecht für den Neubau einer Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 geschaffen worden. Damit stehen für diesen Bebauungsplan keine Gründe entgegen, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung hier den Vorrang einzuräumen.

4.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (rund 54.000 m² Geschossfläche Wohnen) in innerstädtischer, gut erschlossener Lage ein hohes Gewicht eingeräumt. Damit wird dem übergeordneten Ziel des Landes Berlin der Schaffung von Planungsrecht für den Geschosswohnungsbau angesichts des erheblichen Bevölkerungsanstiegs in hohem Maße Rechnung getragen. Ein Anteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet muss so errichtet werden, dass die Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden könnten. Damit wird der Bau von Wohnungen für Geringverdienende unterstützt. Die Festsetzung trägt zu einer sozialen Durchmischung bei. Insgesamt tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts bei. Im Rahmen der Abwägung hat dieser Belang daher einen hohen Stellenwert.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets an der Götzstraße erfolgt auf der Fläche bestehender Nutzungen und Einrichtungen bzw. planungsrechtlich gesicherter Flächen für Bezirkszentralbibliothek (Volksbücherei), Volkshochschule, öffentliche Grünflächen (Teile des Grunackparks), eine Kleingartenanlage (Friede und Arbeit mit 7 Parzellen), Flächen für den Gemeinbedarf Anlagen für das Gesundheitswesen, Polizei und Hallenschwimmbad (Stadtbad Tempelhof). Der Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau wird angesichts des erheblichen und zunehmenden Bedarfs an Wohnraum an dieser Stelle in der Abwägung Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt. Dafür muss insbesondere der Belang der Fortsetzung der Nutzung einer kleinen Kleingartenanlage (Friede und Arbeit) zurücktreten. Dies gilt auch für den vollständigen Erhalt des Grunackparks. Die weiteren Bestandsnutzungen müssen im Gesamtergebnis aber nicht zugunsten der Wohnbedürfnisse zurücktreten. Diese Nutzungen werden neu geordnet und erhalten neue Standorte im Plangebiet. Dabei werden deren Belange und künftigen Bedarfe berücksichtigt. Dies führt insgesamt zu einer Aufwertung ihrer Strukturen und Funktionalität.

4.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Durch die Schaffung von Planungsrecht für rd. 54.000 m² Geschossfläche Wohnen ist künftig von rd. 1.080 neuen Einwohnenden im Plangebiet auszugehen. Dies löst einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur (53 Kita- und 58 Grundschulplätze) aus. Diese Belange finden insofern Berücksichtigung, dass die Errichtung einer Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig ist, ohne dass es einer gesonderten Regelung im Bebauungsplan bedarf. Von einer planungsrechtlichen Sicherung mit expliziter Festsetzung des Standorts im Bebauungsplan wird abgesehen, da in nachgeordneten Verfahren eine adäquate architektonisch-städtebauliche Einordnung im Zuge der Umsetzung möglich ist. Da sich der überwiegende Teil der Flächen im Eigentum des Landes Berlin bzw. seiner Unternehmen/Gesellschaften befindet, kann dies gewährleistet werden. Durch die Festsetzungen wird zudem auf den Flächen für den Gemeinbedarf (kirchliche und soziale Einrichtungen – Erweiterung einer bestehenden Kita – sowie Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen – beispielsweise eine (Betriebs-)Kindertagesstätte) ein weiterer Ausbau der Kitakapazitäten ermöglicht, durch den auch bestehende Defizite reduziert werden können.

Der durch die Festsetzungen neu entstehende Bedarf an Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit eines neuen Grundschulstandorts im Plangebiet. Der Bedarf soll deshalb an vorhandenen Schulstandorten im näheren Umfeld gedeckt werden. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist daher nicht erforderlich.

Gleichwohl wird mit den Festsetzungen anderen Belangen des Bildungswesens entsprochen und am Tempelhofer Damm eine Fläche für den Gemeinbedarf u.a. für Bildungseinrichtungen (Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung") festgesetzt. Hiermit sollen die Bedarfe nach Räumlichkeiten für die Volkshochschule und Musikschule gedeckt werden. Diese sollen künftig in einem neuen Typus an Gebäude/Einrichtung am Tempelhofer Damm mit weiteren ergänzenden kulturellen Nutzungen und Verwaltung untergebracht werden – Kultur- und Bildungshaus. Dies trägt auch zur Stärkung und Entwicklung des Stadtteilzentrums durch zusätzliche öffentliche Angebote bei. Dem Belang wird Vorrang vor den bestehenden Nutzungen (Parkplatz, tlw. öffentliche Grünfläche – Grunackpark) eingeräumt. Gleichzeitig wurde aber berücksichtigt, dass die Flächen für den Gemeinbedarf bzw. der Stadtplatz unterbaut werden können, um hier auch zulässige Stellplätze zu errichten. Der Eingriff in die öffentliche Grünfläche wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage im Plangebiet und weitere Festsetzungen (Begrünungsmaßnahmen) ausgeglichen.

Durch den Wohnungsneubau entsteht zudem ein Bedarf an öffentlichen (wohnungsnahen) Grünflächen (6.480 m²) und Spielplätzen (1.080 m²), die ebenso der Freizeit und Erholung sowie Bewegung (Sport) dienen. Es werden daher auch entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans im Plangebiet zusammenhängende Grün- und Freiräume im zentralen Bereich festgesetzt. Wesentlicher Bestandteil ist hierbei eine öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen. Gegenüber einer Fläche von rund 14.900 m² im Bestand an öffentlich gewidmeten Parkanlagen im Plangebiet werden durch die Neuordnung insgesamt rund 7.500 m² zusätzlich an Flächen für öffentliche Parkanlagen geschaffen und die entstehenden Bedarfe somit gedeckt.

Auch den Belangen des Sports (Stadtbad) wird mit den Festsetzungen Rechnung getragen. Die Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten ausreichend Flächen für einen Ersatzneubau für das Stadtbad. Diesen Festsetzungen liegt dabei ein Raumprogramm für die Schwimmbadnutzung zugrunde, dass neben den im Bestandsbau befindlichen Angeboten an Wasserflächen auch einem zusätzlichen Becken für Lehr-, Kurs- und Bewegungsangebote Platz bietet sowie eine weitere Bahn beim 25 m Becken ermöglicht. Mit den zusätzlichen Wasserflächen soll den veränderten Anforderungen der wachsenden, sich demografisch wandelnden Gesellschaft begegnet werden. Dies leistet auch einen moderaten Beitrag zur Deckung des planungsbedingten Zuwachses an neuen Anwohnenden unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für gedeckte Sportanlagen.

Zudem berücksichtigen die Festsetzungen des Bebauungsplans den bezirklichen Sportentwicklungsplan, der einer integrierten Stadt- und Sportentwicklungsplanung hinsichtlich der Funktion und Nutzung informeller Sport- und Bewegungsräume – d. h. nicht ausschließlich für den Sport gebauter Anlagen (Parkanlagen, Straßen, öffentliche Plätze etc.) – einen Bedeutungszuwachs zuordnet und für die Neue Mitte Tempelhof die Entwicklung eines Sport- und Bewegungsnetzes im Zuge der Neuordnung anregt. Diesem Belang wird mit den Festsetzungen zur Vergrößerung von öffentlichen Grünflächen Rechnung getragen (Zuwachs um rd. 7.500 m²). Es werden damit mehr (multifunktional) nutzbare Flächen zur Verfügung gestellt. Hierdurch können sich Synergien mit der zum Plangebiet angrenzenden ungedeckten Sportanlage (Paul-Jestram-Anlage) ergeben. Auch wenn sich dieser Zuwachs nicht direkt positiv auf die Orientierungswerte und das Ausstattungsdefizit ungedeckter Sportanlagen im Ortsteil auswirkt, findet hiermit dennoch eine positive Entwicklung im Sinne des bezirklichen Sportentwicklungsplans statt. Die städtebauliche Neuordnung hilft daher insgesamt das im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und Ortsteil Tempelhof vorhandene Defizit an Flächen, die für den Sport nutzbar sind, entgegenzuwirken und berücksichtigt diesen Belang entsprechend.

Darüber hinaus werden durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit" und für die "Jugendarbeit", die die Umsetzung einer Jugendfreizeiteinrichtung und der Erhalt der Pfadfinderinnen und Pfadfinder im Plangebiet gewährleisten, weitergehende soziale, kulturelle und Belange der Freizeit insbesondere der jüngeren Bevölkerung berücksichtigt. Darüber hinaus dienen diese Festsetzungen insbesondere auch der Befriedigung der Bedürfnisse von Familien.

Den Bedürfnissen der sozialen Teilhabe verschiedenster Bevölkerungsgruppen wird mit den Festsetzungen ebenfalls Rechnung getragen. Dies gilt insbesondere für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen" (Campus Tempelhof) und "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" (Pflege- und Seniorenheim). Mit letztgenannter wird insbesondere den Bedürfnissen von alten und gesundheitlich angeschlagenen Menschen Rechnung getragen. Insgesamt werden hiermit innerstädtische Erweiterungsflächen gesichert und eine bestandsorientierte Weiterentwicklung dieser Flächen ermöglicht.

Mit Umsetzung der Planung geht aber auch eine derzeit als Kleingartenanlage (7 Parzellen) genutzte Fläche verloren. Diese ist zwar öffentlich zugänglich, dient aber lediglich der Freizeit und Erholung eines eingeschränkten Nutzerkreises und weist wenig Aufenthaltsmöglichkeiten und -qualität für die sonstige Bevölkerung auf. Aufgrund der geringen Bedeutung der Kleingartenanlage für die Versorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung mit wohnungsnahen Freiflächen wird dem Belang der Schaffung von Flächen für Wohnungsbau hier ein höheres Gewicht beigemessen. In die Abwägung wird ebenfalls eingestellt, dass für die Fläche nach geltendem Planungsrecht bereits eine Bebauung zulässig ist. Berücksichtigt wurde zudem, dass die großflächige, in der Nähe befindliche Kleingartenanlage "Feldblume" erhalten wird und der im Geltungsbereich befindliche Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingartenanlage" festgesetzt wird.

Mit den Festsetzungen wird den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung sowie den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung umfänglich Rechnung getragen.

4.1.4 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. Für das Stadtteilzentrum besteht sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch bezogen auf die Einzelhandelsfunktion nach StEP Zentren ein mittlerer Handlungsbedarf. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Erweiterung der bestehenden öffentlichen Angebote (neuer Stadtplatz, neues Kultur- und Bildungshaus und Rathaus mit Erweiterung) entsteht eine höhere Attraktivität und ein neuer Anziehungspunkt am Tempelhofer Damm. Die Errichtung von zukunftsfähigen und zeitgemäßen Neubauten leisten zudem einen Beitrag zur Aufwertung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm. Die Festsetzung eines bisher nicht vorhandenen allgemeinen Wohngebiets sowie einer öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen trägt auch zur Erneuerung/Fortentwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen und Bedarfe der wachsenden Stadt bei. Mehr potenzielle Kunden unterstützen zusätzlich die zentralen Versorgungsbereiche bzw. das Stadtteilzentrum mit seinem Einzelhandel. Bestehende Nutzungen wie z.B. das Stadtbad werden dabei integriert, moderner und aufgewertet. Insgesamt werden die funktionale Vielfalt, Mischung und Dichte im Stadtteilzentrum erhöht und das Plangebiet städtebaulich aufgewertet bzw. der Ortsteil gestärkt.

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

Die Festsetzungen gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die eine ortsteiltypische Bebauung und Höhenentwicklung im Wesentlichen entsprechend der Berliner Traufhöhe von

rd. 22 m mit 4 bis 6 Vollgeschossen ermöglicht. An einzelnen Stellen sollen aus städtebaulichen Gründen Hochpunkte (rd. 26 m mit 8 Vollgeschossen bzw. einmal bis zu rd. 38 m mit 10 bis 12 Vollgeschossen) zu einer aufgelockerten und bewegten Dachlandschaft beitragen. Dies stellt eine Abkehr des aufgelockerten raum- und flächengreifenden Städtebaus der 1960er-Jahre mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden dar, die aus städtebaulicher Sicht Mängel aufweist. Hiermit kann beispielsweise den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und weiterer Belange nachgekommen werden. Dieser Entwicklung wird der Vorrang gegeben.

Ein Erhalt von einigen architektonisch interessanten Gebäuden bzw. Gebäuden (BVV-Saal / Polizei sowie Bibliothek / Stadtbad) ist weder mit den künftigen Bedarfen der wachsenden Stadt noch aus städtebaulicher Sicht und aktuellen Nutzungsanforderungen vereinbar. Zusätzlich müssten zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden bzw. andere Nutzungen wegfallen, um die Bedarfe der wachsenden Stadt zu decken. Es ist zudem anzunehmen, dass die Nutzungen/Einrichtungen dann auf mehrere Standorte verteilt bleiben müssten. Hierbei würden für sich alleinstehende und isolierte Standorte ohne Synergieeffekte entstehen, die die Attraktivität erheblichen reduzieren und zusätzliche Wege bedeuten. Ebenso werden damit grundsätzlich mehr Flächen sowie auch mehr finanzielle Mittel benötigt. Stattdessen sind - wie mit dieser Planung beabsichtigt - Synergien (z.B. gemeinsam genutzte Infrastruktur und Räumlichkeiten) untereinander zu schaffen. Hinzu kommt, dass allein die Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe einzelner Bestandsgebäude sehr hoch sind (Stand 2018: beispielsweise für Polizei inkl. Interimsmaßnahme 12,8 Mio. Euro, Bibliothek ca. 11,8 Mio. Euro und Stadtbad ca. 12,9 Mio. Euro. Der erforderliche Flächenaufwuchs für die Erweiterung des Angebots und Umfang der Modernisierungen (z.B. neue räumliche Möglichkeiten und energetische Maßnahmen) ist hiermit auch nicht umsetzbar. So ist insbesondere bei einem Ersatzneubau des Stadtbads ein Einsparpotenzial für Wärme und Strom in Höhe von ca. 35 - 40% gegenüber einem modernisierten Bestandsbau zu erwarten, was zu einem wirtschaftlicheren Betrieb beiträgt. Vom Grundsatz trifft dies auch für die anderen Gebäude zu. Ein Neubau über den die entsprechenden Bedarfe und Anforderungen abgedeckt werden können, ist dabei langfristig die flächensparsamere und wirtschaftlichere Lösung. Anderen Belangen, wie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, kulturellen Bedürfnissen und Belangen (Bedarfe) des Bildungswesens wird gegenüber dem Erhalt der Bestandsbauten hier der Vorrang gegeben. Hiermit kann zudem zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (Stadt der kurzen Wege) und dem Aufwuchs an Flächen für den Aufenthalt und Naherholung beigetragen werden. Die Gebäude stehen auch nicht unter Denkmalschutz. Die Neuordnung des Plangebiets mit Rückbau der Gebäude entspricht auch sonstiger vom Senat und Bezirk beschlossener städtebaulicher Planungen (s. Kap. III.4.1.11).

Der Bebauungsplan reagiert mit seinen Festsetzungen darüber hinaus auf das Erscheinungsbild der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage „Wohnanlage Werbergstraße“ an der Götzstraße. So weist der Hochpunkt im WA3 einen großzügigen Abstand zu dieser auf. Bei der Fläche für den Gemeinbedarf „kirchliche und soziale Einrichtungen“ wird nur eine bauliche Entwicklung mit II-IV Vollgeschossen ermöglicht. Da das bestehende Rathausgebäude insbesondere in den Bereichen, an denen es an zwei denkmalgeschützte Gebäude grenzt (s. Kap. I.2.7), bestehen bleibt und die Baugrenzen bzw. die überbaubaren Flächen hier entsprechend dem Bestand festgesetzt werden, ist gewährleistet, dass die Belange des Denkmalschutzes grundsätzlich gewahrt bleiben. Es liegen daher keine Erkenntnisse darüber vor, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Baudenkmale unangemessen beeinflusst werden.

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein Teil des Gartendenkmals Franckepark. Durch die Festsetzung der Fläche als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen") sowie die Wahrung eines Abstands zur östlich des Gartendenkmals liegenden Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen") wird dem Belang des Denkmalschutzes in Bezug auf die Bewahrung der Fläche des Gartendenkmals Franckepark Rechnung getragen.

Gleichwohl wird sich das Orts- und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung insbesondere im Bereich der Götzstraße und direkt am Tempelhofer Damm verändern. Die Götzstraße wird künftig einen für Tempelhof ortsbildtypischen Straßenraum (straßenbegleitende Bebauung mit Vorgartenzone) und großzügige Durchwegungsmöglichkeiten und Sichtbeziehungen zum südlich gelegenen Freiraum bieten. Besonders prägend wird hierbei der Quartiersplatz sein.

Am Tempelhofer Damm wird mit einem großen Stadtplatz - gesäumt von den öffentlichen Nutzungen (Kultur- und Bürgerzentrum und Rathaus) - eine neue Adresse / ein markanter Ort entstehen. Hiermit werden die prägenden grünen Freiräume beidseits der Straße miteinander verbunden. Der besonders ortsbildprägende Rathauturm mit seinen Sichtbeziehungen bleibt als Orientierungspunkt erhalten. Das neue Kultur- und Bildungshaus wird das Ortsbild ergänzen und das Stadtteilzentrum aufwerten.

Mit der Sicherung großer öffentlicher Grünräume (öffentliche Parkanlage und Kleingartenanlage) bleibt das vorhandene Landschaftsbild im südlichen Teil des Plangebiets, wozu auch das Gartendenkmal Franckepark gehört, zukünftig gewahrt.

4.1.6 Belange der von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Dem Belang von Kirchen und Religionsgemeinschaften wird durch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einrichtungen des evangelischen Kirchenkreises (Campus Tempelhof) in der Götzstraße Rechnung getragen. Durch den Bebauungsplan wird auch eine moderate bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Anlage mit ihren Einrichtungen auch hinsichtlich der umfänglichen sozialen Nutzungen ermöglicht.

4.1.7 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes haben im vorliegenden Bebauungsplan umfassend und ihrer Gewichtung entsprechend Berücksichtigung gefunden. Dies wird im Umweltbericht (Kapitel II) differenziert und ausführlich dokumentiert.

Im besonderen Maße tragen hierzu die Festsetzung zur Schaffung neuer und dem Erhalt bestehender öffentlicher Grünflächen bei. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen der Planung werden Festsetzungen zur Fassaden-, Dachbegrünung bzw. in der Ausbildung als Retentionsdach sowie zur Begrünung des Grundstücks vorgenommen und vielfältige Grünräume geschaffen. Weiterhin sind Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass der natürliche Wasserkreislauf im Plangebiet durch Rückhaltung und Versickerung erhalten bleibt. Durch die Verpflichtungen zu Baumpflanzungen werden auch Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet erhalten und geschaffen. Zur Verminderung von Umweltbelastungen (wie Lärm und Luftschadstoffe), die nachteilige Wirkungen auf den Menschen haben, werden Maßnahmen getroffen.

Gleichwohl kann aufgrund diverser und vielfältiger Bedürfnisse und Belange, wie des Wohnungsbedarfes nicht von einem Eingriff in Natur und Landschaft vollständig abgesehen werden. Dieser wird aber gegenüber der Fortentwicklung des Ortsteils sowie der angestrebten Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots und verschiedenster öffentlicher Interessen und Belange zurückgestellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund umfänglicher Festsetzungen minimiert und reduziert. Gemäß dem geltenden Planungsrecht wären sogar größere Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist deshalb nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes können beim konkreten Vollzug der Festsetzungen bewältigt werden. Hierzu sind Maßnahmen im Bebauungsplan aufgeführt worden, die in nachgeordneten Genehmigungsverfahren umgesetzt werden können.

4.1.8 Belange der Wirtschaft zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c),

Die Belange der Wirtschaft spielen im Rahmen der Abwägung nur eine untergeordnete Rolle, da im Plangebiet der Befriedigung der Wohnbedürfnisse ein hohes Gewicht beigemessen wird. Diese ist derzeit aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin von besonderem öffentlichem Interesse. Zum Schutz der Wohnnutzung werden daher auch Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsgewerbe sowie Anlagen für Verwaltungen im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Auch die Bedeutung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse sowie diversen weiteren Belangen der Bevölkerung wird mit den Festsetzungen ein höheres Gewicht als den Belangen der Wirtschaft beigemessen. Dies entspricht auch sonstiger vom Senat und Bezirk beschlossener städtebaulicher Planungen (s. Kap. III.4.1.11).

Gleichwohl sind freiberufliche Tätigkeiten, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im Plangebiet zulässig. Auch die ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe wird nicht eingeschränkt. Darüber hinaus gewährleistet der Bebauungsplan zur Belebung des Quartiersplatzes, dass hier neue verbrauchernahe Versorgungsstrukturen für die Bevölkerung, beispielsweise kleinere Geschäfte, Cafés etc., entstehen können. Dies trägt – auch wenn nur zu einem kleinen Teil – zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen gewährleistet, dass nicht nur bestehende Einrichtungen mit ihren vielfältigen Arbeitsplätzen im Plangebiet erhalten bleiben können, sondern auch Erweiterungen bzw. Weiterentwicklungen ermöglicht werden (z.B. Rathaus, Stadtbad, Bibliothek, Pflege- und Seniorenheim sowie Campus Tempelhof). Unter anderem ist von einer deutlichen Erweiterung von (Büro-)Arbeitsplätzen am Tempelhofer Damm (Rathaus mit Erweiterung und Kultur- und Bildungshaus) auszugehen. Die Festsetzungen leisten somit auch einen Beitrag für eine höhere Kundenfrequenz und Attraktivität des Ortes. Dies kann potenziell den Einzelhandel im Umfeld des Plangebiets und seinen Absatz insbesondere von Gütern des täglichen Bedarfs stärken. Die Belange der verbrauchernahen Versorgung, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sind somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Es ist insgesamt von einer positiven Entwicklung auszugehen.

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

Aufgrund der zukünftig erwarteten rd. 1.080 neuen Einwohnenden und zulässigen Einrichtungen sowie der Besucherinnen und Besucher des Quartiers ergeben sich zusätzliche Bedarfe hinsichtlich der Belange der Mobilität sowie des Verkehrs.

Da es sich hierbei um ein sehr gut an den öffentlichen (schienengebundenen) Nahverkehr angebundenes Gebiet handelt, liegen hier besonders gute Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung des Ortes vor. Vor diesem Hintergrund gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Gehrechte, Plätze und öffentliche Grünflächen) ein engmaschiges Wegenetz für den Fußverkehr in alle Richtungen sowie Anknüpfungspunkte zu umliegenden Wegeverbindungen. Dies gilt grundsätzlich auch für den Radverkehr. Die in unmittelbarer Nähe gelegenen Einkaufsbereiche (Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm, Nahversorgungsbereiche) sind fußläufig und mit dem Fahrrad über kurze Wege erreichbar. Die Festsetzungen ermöglichen eine größere Nutzung des sonstigen Umweltverbundes und fördern die Stadt der kurzen Wege. Im Bestand weist der Tempelhofer Damm zudem bereits einen geschützten Radstreifen auf.

Bezüglich des motorisierten Individualverkehrs ist das Plangebiet über die Götzstraße und den Tempelhofer Damm erreichbar. Durch die Festsetzungen sind Mehrverkehre zu erwarten, die mitunter (Götzstraße) auch deutlich spürbar sind. Die Verkehrsflächen (insbesondere die direkt umliegenden Knoten) sind untersucht und als weiterhin leistungsfähig und ausreichend dimensioniert

eingestuft worden. Es besteht somit kein Bedarf, die bestehenden Straßenverkehrsflächen zu erweitern. Zur Reduzierung der Mehrverkehre und daraus entstehenden Belastungen (z.B. Lärm) sind entsprechend den Zielen des Landes Berlins (StEP MoVe, siehe Kap. I.3.4.4) und aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen getroffen worden. So soll das Quartier möglichst verkehrs-/autoarm sein und Pkw-Stellplätze nicht das Erscheinungsbild dominieren. Deshalb ist die Anzahl der zulässigen Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf begrenzt. Stellplätze sind zudem im Wesentlichen nur unterirdisch in Tiefgaragen zulässig. Hiermit wird den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Umweltschutzes, des Klimaschutzes und weiteren Belangen gegenüber den damit verbundenen Mehrkosten für die Bauherinnen und Bauherren der Vorrang eingeräumt.

4.1.10 Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Der Bebauungsplan befindet sich vollständig im äußersten Bereich des Schutzbereichs (Zone C) für die Verteidigungsanlage BERLIN-TEMPELHOF (Radaranlage), der gemäß der im Amtsblatt (2008) veröffentlichten Anordnung zur Aufhebung und Neuordnung eines Schutzbereiches – aufgrund der §§ 1, 2 und 9 des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) vom 07. 12. 1956 (BGBl. I S. 899) – zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 11 des Gesetzes zur Novellierung des Verwaltungszustellungsrechts vom 12. 08. 2005 (BGBl. I S. 2354) erlassen worden ist.

Mit der Anordnung gehen in diesem Bereich von Gesetzes wegen im Wesentlichen folgende Beschränkungen einher. Innerhalb der Zone C sind für bauliche oder andere Anlagen oder Vorrichtungen, die über oder unter der Erdoberfläche errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 SchBerG), sofern diese eine Höhe von 91,52 m ü NN überschreiten, Genehmigungen der Wehrbereichsverwaltung Ost – Schutzbereichbehörde – einzuholen.

Sofern die Höhe nicht überschritten wird, gilt eine allgemeine Befreiung von der Einholung einer Genehmigung (§ 3 Abs. 2 SchBerG).

Aufgrund der im Ergebnis des Werkstattverfahrens formulierten Planungsüberlegungen (s. Kap. I.4) hinsichtlich eines höheren Kultur- und Bildungshauses (OK zu 99,0 m ü NHN) und der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahme (s. Kapitel V.6) ist eine gutachterliche Untersuchung zur Radarverträglichkeit durchgeführt worden.

Diesbezüglich kann zusammenfassend festgehalten werden, dass für das Primärradar bei einer Elevation des Radars von 0° durch solch ein Gebäude keine wesentlichen Empfangspegelveränderungen gegenüber der Bestandsbebauung gegeben sind. Bei Elevation von -0.25° (d.h. wenn das Radar leicht nach unten schaut) ergeben sich bei Gebäuden dieser Höhe jedoch Empfangspegelveränderungen. Die sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen bei der operationellen Nutzung können aber nur durch den Betreiber der Anlage zweifelsfrei beurteilt werden. Weiterhin sind bezüglich dieses Aspekts verschiedene Szenarien bezüglich der Höhe analysiert worden. Eine Reduktion der Höhe über die gesamte Fläche führt dabei am effektivsten zur Minimierung der Empfangspegelveränderungen.

In Bezug auf das Sekundärradar der Anlage zeigt sich nur im simulierten Worst-Case-Szenario bei perfekt leitfähiger Ausführung aller Oberflächen und Ausrichtung (metallische Oberfläche ohne jegliche Strukturen (Fenster etc.)), dass es hier zu Beeinträchtigungen – Spiegelzielen im Rückraum des Radars, allerdings nur in geringen Höhen – kommen kann.

Durch die im Bebauungsplanverfahren angepassten Festsetzungen (s. Kap. V.7 – Kultur- und Bildungshaus mit maximal 79,0 m ü. NHN) wird nunmehr eine Bebauung ermöglicht, die die Höhengrenze für die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen deutlich unterschreitet. Die maximal zulässige Höhe im Plangebiet wird mit 84,0 m ü. NHN festgesetzt. Hiermit wird der Rathausturm als stadtteilprägendes Element entsprechend dem Bestand gesichert. Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes bleiben daher mit den Festsetzungen gewahrt.

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

Die beabsichtigten Festsetzungen stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen (s. Kap. I.3.1 - 3.6). Diese sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP HR), als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar und mit den Inhalten des Landschaftsprogramms vereinbar (s. Kap. I.3.3).

Die von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planungen sind auf vielfältige Weise in den Bebauungsplan und seine Festsetzungen eingeflossen. Beispielsweise sind entsprechend dem StEP Wohnen Flächen für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Zur Berücksichtigung des StEP Zentren werden beispielsweise Flächen für den Gemeinbedarf mit öffentlichen Funktionen (neues Kultur- und Bürgerzentrum) zur Stärkung des Stadtteilzentrums und Ortsteils festgesetzt. Dies erfolgt auch in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, dem Kleingartenentwicklungsplan, dem sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo) sowie dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK). Ebenso werden weitere Festsetzungen für andere Flächen des Gemeinbedarfs im Plangebiet getroffen, die die Ziele des SIKo und ISEK berücksichtigen.

Entsprechend dem Hochhausleitbild werden bei den zwei Gebäuden (Hochpunkt WA3 und Fläche für kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung), die aufgrund der festgesetzten zulässigen baulichen Höhe (bis zu 38,5 m bzw. 37 m) vom Hochhausleitbild erfasst sind (hier ab 35 m, s. Kap. I.3.5.6), Festsetzungen getroffen, die sichern, dass diese Gebäude einen Mehrwert für die Allgemeinheit aufweisen. So handelt es sich bei dem einem um ein öffentliches Gebäude (Kultur- und Bildungshaus), welches den Anforderungen an eine öffentliche und multifunktionale Nutzung erfüllt. Hiermit wird auch ein Beitrag zur Stärkung des Stadtteilzentrums und der öffentlichen Angebote im Ortsteil sowie darüber hinausgehend für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg geleistet. Bedeutung und Funktion spiegeln sich daher auch städtebaulich durch die Entwicklung in die Höhe wider. Zusätzlich wird dadurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefördert. Die dadurch geschaffenen Synergien zwischen Bestand (Rathaus) und Neubau (Kultur- und Bildungshaus) im Zuge der Neuordnung ermöglichen eine effiziente Nutzung der Flächen des Landes Berlin. Von der angestrebten Funktions- und Nutzungsmischung sowie der damit verbundenen Attraktivität der öffentlichen Einrichtungen und Flächen am Tempelhofer Damm profitiert im besonderen Maße die Öffentlichkeit.

Auch der Hochpunkt im allgemeinen Wohngebiet (WA3) akzentuiert eine markante städtebauliche Situation und bildet einen Eingang ins neue Quartier. Dieser trägt auch dazu bei, neuen, vielfältigen und attraktiven Wohnraum zu ermöglichen. Mit der textlichen Festsetzung 1.3 leistet dieser flächenmäßig im Verhältnis zur überbaubaren Fläche auch einen deutlich höheren Beitrag der Schaffung von neuem Wohnraum für Menschen mit geringem und mittleren Haushaltseinkommen als die anderen Wohngebäude. Aufgrund der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin ist davon auszugehen, dass das Grundstück des Hochpunkts (WA3) im Eigentum Berlins bzw. seiner Unternehmen/Gesellschaften bleibt. Somit kommen die bei privaten Hochhausprojekten allgemein erwarteten Aspekte überdurchschnittlicher ökonomischer Verwertungsmöglichkeiten hier nicht zum Tragen.

Die Hochpunkte stellen damit Bausteine einer integrierten und gemischten Stadt- und Quartiersentwicklung dar. Sie schaffen Mehrwerte für die Öffentlichkeit, unterstützen gewachsene städtebauliche Strukturen und stärken die Innenentwicklung. Darüber hinaus hat in Vorbereitung auf das Bebauungsplanverfahren ein kooperatives Werkstattverfahren mit einer umfänglichen und frühzeitigen Partizipation der Öffentlichkeit stattgefunden. Hierbei sind verschiedene Planungsansätze im Dialog mit den Beteiligten sowie der Öffentlichkeit diskutiert und mehrfach überarbeitet worden. Die Jury hat das überzeugendste Konzept als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren empfohlen. Diese Vorgehensweise entspricht den Zielsetzungen und aufgeführten Rahmenbedingungen des Hochhausleitbilds. Die Standorte erfüllen zudem die einzelnen Prüfkriterien zur Standortwahl im Rahmen des Hochhausleitbilds, denn durch die Planung findet kein unmittelbarer Eingriff in Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale und Bodendenkmale statt.

Auch die Auswirkungen der Hochpunkte auf das Erscheinungsbild in unmittelbarer Umgebung befindlicher Denkmale (Umgebungsschutz) sind minimiert. So sind keine Erweiterungen oder wesentlichen Veränderungen zum südlich angrenzenden Denkmal beim Rathaus zu erwarten und es ist auch weiterhin ein Abstand zum Gartendenkmal (Franckepark) gewahrt. Auch der Blick aus dem Gartendenkmal wird sich nicht wesentlich verändern. So verbirgt die dichte Vegetation weiterhin große Teile der bestehenden und neuen Bebauung. Bestehende Sichtbeziehungen aus dem Gartendenkmal beispielsweise zum Rathauturm werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für die Sichtbeziehungen der geschützten Gartendenkmale westlich des Tempelhofer Damms. Es ist somit nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen. Insgesamt wird der Belang des Umgebungsschutzes angemessen berücksichtigt.

Der Hochpunkt im allgemeinen Wohngebiet (WA3) soll in einer größeren Entfernung zur Gesamtanlage "Wohnanlage Werbergstraße" errichtet werden. Das Erscheinungsbild der Gesamtanlage wird dadurch nicht unmittelbar beeinflusst werden. Direkt gegenüber der Anlage reagiert die Planung mit der Festsetzung von zwei bis vier (II-IV) Vollgeschossen auf der Fläche "Kirchliche und soziale Einrichtungen" auf die Höhenentwicklung der Gesamtanlage und ermöglicht dennoch weitere bauliche Entwicklungen. Es liegen daher keine Anhaltspunkte für eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden oder dem Denkmalschutz unterliegenden Grünflächen vor.

Im Plangebiet befinden sich auch keine Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB. Westlich und tlw. nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das durch eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB geschützte soziale Erhaltungsgebiet "Tempelhof". Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Erhaltungsziele durch das künftige Wohnhochhaus beeinträchtigt werden könnten, zumal gemäß textlicher Festsetzung 1.3 30 % der Wohnungen so zu errichten sind, dass sie gefördert werden könnten.

Ebenso befinden sich im Plangebiet keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Die zwei naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (Francketeich und Wilhelmsteich) in der näheren Umgebung befinden sich in der Förderkulisse des nachhaltigen Erneuerungsgebiets Neue Mitte Tempelhof. Für diese Gebiete und deren dazugehöriges Umfeld (Parkanlagen Franckepark und Alter Park) werden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt, womit Aufwertungen verbunden sind. Durch die Planung sind daher keine Schädigungen dieser Schutzgebiete zu erwarten.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans (s. Kap. I.3.2) eignen sich darüber hinaus besonders gut für die Entwicklung von öffentlichen, multifunktionalen und höheren Gebäuden wie dem Kultur- und Bildungshaus sowie der Erweiterung des Rathauses. Dies gilt auch für den Hochpunkt im allgemeinen Wohngebiet. Zudem liegen städtebauliche Gründe für eine hohe bauliche Dichte vor (s. Kap. III.3.2). Es bestehen daher keine Ausschlusskriterien in Bezug auf den FNP.

Zudem wird der Zentrenbezug (bestehendes Stadtteilzentrum "Tempelhofer Damm") mit den zulässigen Hochpunkten im Plangebiet und insbesondere mit der damit einhergehenden Konzentration öffentlicher Nutzungen sowie zusätzlichen Beschäftigten, Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Nutzerinnen und Nutzern am Tempelhofer Damm funktional aufgewertet und gestärkt. Dies führt zu einer besseren Auslastung und Frequenz umliegender Angebote und trägt zur Funktionsmischung und Angebotsvielfalt bei. Dies entspricht dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, welches Maßnahmen zur Überwindung der funktionalen Schwäche im nördlichen Abschnitt des Stadtteilzentrums anregt und damit die polyzentrale Struktur Berlins stärkt.

Die Verkehrsanbindung ist zudem hervorragend. Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich der U-Bahnhof Alt-Tempelhof mit einem Eingang Ecke Tempelhofer Damm/Götzstraße, ein weiterer (U-Bahnhof Kaiserin-Augusta-Straße) südlich des Plangebiets. Eine fußläufige Erreichbarkeit des schienengebundenen ÖPNV ist daher in unter 5 Minuten gegeben. Auch Bushaltestellen sind vorhanden. Mit der Lage am Tempelhofer Damm (übergeordnete Straßenverbindung/Stufe 2) sowie der Stadtautobahn A100 (großräumige Straßenverbindung/Stufe 1) in unmittelbarer Nähe ist der Hochpunkt am Tempelhofer Damm, der einen hohen Anteil an publikumswirksamen Nutzungen

(Kultur- und Bildungshaus) aufweisen soll, sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Hochpunkt im allgemeinen Wohngebiet (WA3), der insbesondere der Wohnnutzung dienen soll, liegt gleichzeitig an einer nicht so stark befahrenden Straße (Götzstraße). Dies wirkt sich positiv auf die Wohnqualität aus (weniger Lärm- und Schadstoffemissionen).

Auch weitere Kriterien bzw. Planungsgrundsätze gemäß Kapitel 5 des Hochhausleitbildes – soweit sie die Ebene der Bebauungsplanung betreffen und für die hier konkret vorliegende Situation maßgebend sind – werden erfüllt (im ersten Vollgeschoss des WA 3 im Wesentlichen nur publikumswirksame Nutzungen zulässig). Das Gebäude für kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung ist aufgrund seiner Art der Nutzung vollumfänglich für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar. Aufgrund des Eigentums beim Land Berlin ist zu erwarten, dass nachgeordnete hochbauliche Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden und hier entsprechende Nachhaltigkeitsaspekte Berücksichtigung finden werden.

Auch der Fortbestand des Grünen Hauptwegs Nr. 10 ("Britz-Buckower-Weg", Verlauf s. Kap. II.2.2.1.1) des Berliner Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) wird durch die Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen "Quartiersplatz" (s. Kap. III.3.4.5.2), und die Festsetzung "Öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen" (s. Kap. III.3.4.4) weiterhin gewährleistet.

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

Durch die Festsetzungen werden auf bereits vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstücken neue Nutzungen und eine effektivere Ausnutzung von Grund und Boden ermöglicht. Gleichwohl geht damit auch eine Erhöhung des Versiegelungsgrads im Vergleich zum Bestand einher. Hierbei wird dem Ziel der Innenentwicklung und den Zielen des Flächennutzungsplans von Berlin, der hier ein Baugebiet darstellt, Vorrang gegeben. Durch die Festsetzungen kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Dies dokumentiert sich auch darin, dass keine neuen Erschließungsflächen (beispielsweise Straßenverkehrsflächen) erforderlich werden.

Die Planung gewährleistet zudem künftig im Plangebiet mehr öffentliche Frei- und Grünflächen. Dies ist insbesondere auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen – höhere Bebauung / Geschosswohnungsbau – zurückzuführen. Die angestrebte und ortsteiltypische bauliche Dichte ermöglicht zudem künftig ein größeres und vielfältiges Angebot an Nutzungen. Andere Belange, wie die Belange des Bildungswesens, Sport, Freizeit und Erholung, aber auch Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen werden damit positiv beeinflusst. Im Vergleich zum bereits bestehenden Planungsrecht wird mit den Festsetzungen zudem deutlich weniger Fläche in Anspruch genommen.

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

Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Das Erfordernis, die Treibhausgasemissionen gering zu halten, findet bereits durch bestehende gesetzliche Regelungen wie beispielsweise dem Energiefachrecht ihren Niederschlag. Zum effizienten Verbrauch von Energie im Gebäude trifft das Gebäudeenergiegesetz (GEG) weitgehende bautechnische Anforderungen sowohl für Neubauten (§§ 10 bis 45 GEG) als auch für bestehende Gebäude (§§ 46 bis 56 GEG). Für öffentliche Gebäude das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) in § 10 Abs. 1 darüberhinausgehende Standards. Die Zielsetzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen positiv unterstützt:

1. Berücksichtigung der energetischen Qualität von Gebäuden

Durch die Schaffung von Planungsrecht für eine kompakte Siedlungsstruktur kann der Energieverbrauch im Verhältnis zu zersiedelten Gebieten bzw. kleinteiligen Bebauungsstrukturen (niedriger städtebaulicher Dichte) gering gehalten werden. So gewährleistet der Bebauungsplan durch die Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche i.V.m. der Festsetzung der Mindestzahl bzw. teilweise auch zwingender Zahl der Vollgeschosse, dass Gebäude entstehen werden, die aufgrund ihres vergleichsweise günstigen A/V-Verhältnisses (Oberfläche zu Volumen) einen geringen Energieverbrauch aufweisen.

2. Berücksichtigung der grauen Energie von Gebäuden und Erschließungsanlagen

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Beschaffenheit und die (sinnvolle) Weiter- bzw. Umnutzungsmöglichkeit der im Plangebiet bestehenden Gebäude und Außenanlagen geprüft. Teilweise sind der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender baulicher Anlagen mit planerischen Zielen vereinbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen deshalb, dass diese an ihrem bisherigen Standort und ihrer bisherigen Form erhalten bleiben und in die Neuordnung des Plangebiets integriert werden. Hier sind beispielsweise die Gebäude auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen", "Kirchliche und soziale Einrichtungen" und "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" zu nennen. Diese Gebäude stellen einen großen Anteil der bereits vorhandenen Geschossflächen (Bausubstanz) im Plangebiet dar. Die in der Vergangenheit eingesetzten Ressourcen, Baustoffe etc. und in diesem Zusammenhang aufgebrauchte (graue) Energie für die Errichtung der Bestandsgebäude geht damit nicht verloren. Zudem wird kein weiterer Einsatz von Energie und der Ausstoß von Treibhausgasemissionen, die andernfalls für den Abriss und Neubauten nötig würden, vermieden.

Gleichwohl werden durch die Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet und den weiteren Flächen für den Gemeinbedarf, die Errichtung neuer Gebäude und einer neuen öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen planungsrechtlich ermöglicht. Dies bedeutet auch den Rückbau von bestehenden Gebäuden (Polizeidienststelle, Stadtbad, Bibliothek) und weiterer Flächen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Der aufgelockerte Städtebau der 1960er-Jahre mit seinen raumgreifenden zwei- bis viergeschossigen Solitärbauten und Stellplatzflächen entspricht weder den aktuellen und notwendigen Flächenbedarfen der wachsenden Stadt, noch einem verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Fläche. Die Gebäude weisen funktionale Mängel auf und sind für die künftig angestrebte Nutzungsmischung nicht geeignet. Die Bestandsgebäude können für die Anforderungen und Ziele der wachsenden Stadt auch weder erweitert noch umgebaut werden. Sie weisen zudem einen schlechten Standard in Bezug auf den Energie- und Wärmebedarf auf. Im Sinne von § 7 Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (Vorbildwirkung) und den Zielen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes bestehen hierbei grundsätzlich die Möglichkeiten, Materialien, Ressourcen und Baustoffe sowie die aufgebrauchte graue Energie der zurückzubauenden Gebäude in den Materialkreislauf ggf. auch in den des Neubaus wiedereinzubringen. Damit ist eine vergleichsweise umwelt- und klimaschonende Neuordnung (Reduzierung benötigter Energie und Ressourcen) möglich. Durch den Neubau sind zwar Verbräuche von Energie und Ressourcen zu erwarten, diese sind jedoch an dieser Stelle zur Erreichung und Befriedung der Belange der Wohnbedürfnisse sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung erforderlich. Gleichzeitig fördern die Festsetzungen des Bebauungsplans aber auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die Stadt der kurzen Wege (Belange der Mobilität der Bevölkerung), welche gegenüber Entwicklungen in äußeren und weniger gut erschlossenen Bereichen deutlich vorteilhafter sind. Die Zielsetzungen setzen zudem sonstige von der Gemeinde beschlossene Planungen um. Weiterhin dienen die Festsetzungen auch den Belangen zur Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche.

3. Energieversorgung und -erzeugung

Hinsichtlich der Reduktion der Treibhausgasemissionen sind beim Neubau u.a. die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom im Gebäudebetrieb zu berücksichtigen. Es ist daher von der Verwendung emissionsarmer Versorgungstechnik auf dem neuesten Stand der Technik auszugehen.

Darüber hinaus dürfen gemäß Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) § 10 (6) alle öffentlichen Gebäude, Schulen und Liegenschaften nur Strom aus erneuerbaren Energien beziehen, die die höchsten Klimaschutz-Anforderungen an die Stromqualität erfüllen. Deren Dachflächen sind auch für die Nutzung von Solarenergie zu nutzen (§ 10 (3) und (5) EWG Bln). Für private Gebäude gilt das Solargesetz Berlin (SolarG BE). Hiernach sind Mindestgrößen für Photovoltaikanlagen vorgesehen, wobei bei Neubauten mindestens 30 % der Bruttodachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden müssen.

Zur Förderung der Umsetzung und den Einsatz erneuerbarer Energien wird durch die Privilegierung (textliche Festsetzung 2.3) in Bezug auf die zulässige Höhe von Dachaufbauten die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt. Weiterhin kann die festgesetzte Dachbegrünung positive Effekte (Kühlung) auf die Effizienz von Photovoltaikanlagen haben. Somit sind bereits wichtige Grundlagen für den Betrieb von Gebäuden mit erneuerbaren Energien gegeben.

Die Festsetzungen lassen darüber hinaus ergänzende Maßnahmen zur nachhaltigen und klimaschonenden Energieversorgung der künftigen Gebäude zu. Diesbezüglich ist im Auftrag des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von den Berliner Stadtwerken im Zusammenhang mit dem Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung ein Konzept zur klimaneutralen Wärmeversorgung der künftigen Gebäude und Nutzungen im Plangebiet und auch darüber hinaus erarbeitet worden.

4. Mobilität

Die innerstädtische Lage und Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm) sowie die kompakte Baustruktur und Nutzungsmischung des Plangebiets entspricht den Zielen zur Stadt der kurzen Wege und unterstützt eine nachhaltige, verkehrsvermeidende Stadtmobilität und damit die Reduzierung verkehrsbedingter Treibhausgasemissionen. Somit ist hier im Vergleich mit einer aufgelockerten Baustruktur in äußeren Bereichen von Berlin der Energieverbrauch und damit einhergehend die Treibhausgasemissionen mindestens 50 % geringer (StEP Klima 2.0).

Darüber hinaus gewährleisten die Festsetzungen der Gehrechte auf den privaten Flächen, der Plätze und der öffentlichen Parkanlage im Plangebiet ein engmaschiges und mit der Umgebung sehr gut vernetztes Wegenetz. Dies kann in Teilen auch dem Radverkehr zugutekommen. Dies und die sehr gute Anbindung an den (schienengebundenen) Nahverkehr sowie zu gesicherten und breiten Radwegen (Tempelhofer Damm) stellen zusätzliche attraktive Angebote zur Förderung des Umweltverbundes dar und fördern eine weitere Vermeidung von verkehrsbedingten Treibhausgasemissionen.

Der Bebauungsplan unterstützt zudem das Planungsziel der Schaffung eines verkehrs-/autoarmen Quartiers mit der Beschränkung der zulässigen Anzahl an Stellplätzen. So wird der Einsatz des individuellen Kfz-Verkehrs minimiert.

Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung

Dem Erfordernis, die lokalklimatischen Auswirkungen des Klimawandels zu mindern, bzw. gering zu halten wird durch verschiedene Festsetzungen Rechnung getragen.

Hierzu zählen die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen, zur Fassadenbegrünung, zur extensiven Dachbegrünung, zur Begrünung von Tiefgaragendächern und zu den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen (Hecken und Großsträucher). Das anfallende Niederschlagswasser ist über Mul-

den bzw. Mulden-Rigolensysteme oder gleichwertige Maßnahmen auf dem Grundstück zu belassen. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung des Aufheizeffektes der Gebäude sowie zur Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlags vor Ort bei. Die Dachflächen von Hauptanlagen sind darüber hinaus als Retentionsdach auszubilden (s. Kap. III.3.7.4). 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 Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen (öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen und Kleingartenanlage) und deren Vergrößerung haben weiterhin begünstigende Effekte. Gleichwohl werden stellenweise aufgrund der Festsetzungen zur Nachverdichtung im Sinne der wachsenden Stadt und der besseren Nutzbarkeit der Flächen auch Vegetationsstrukturen verloren gehen, die sich in Hitzeperioden günstig auf das lokale Klima der näheren Umgebung auswirken und kühlende Effekte haben. Gleichzeitig tragen bei den bebaubaren Teilbereichen die verschiedenen festgesetzten Minderungs-/Begrünungsmaßnahmen zur Reduzierung etwaiger nachteiliger Auswirkungen bei und stärken die Resilienz innerhalb des Plangebiets. Daher ist grundsätzlich von einer stabilen Entwicklung auszugehen. Die Neuordnung ist auch eine Chance die wasserwirtschaftlichen und klimatischen Bedingungen im Plangebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Verdichtung und Ergänzung des Nutzungsumfangs zu verbessern. Dies begünstigt auch, die Auswirkungen des Klimawandels zu kompensieren und soweit wie möglich sich von negativen Wirkungen auf das Klima und seine Umwelt zu entkoppeln (StEP Klima, s. Kap. II.1.2.5). Dies spiegelt sich auch in dem nur geringen Eingriff beim Vergleich Bestand zu Planung (s. Kap. II.2.5.2) wider. Die Belange der Klimaanpassung werden somit im Zusammenspiel mit der Befriedigung anderer Belange, wie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, den sozialen und kulturellen Bedürfnissen und den Belangen des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung berücksichtigt und umgesetzt.

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden insgesamt durch die Festsetzungen mit besonderem Gewicht berücksichtigt. Der Aspekt, dass dies für künftige Bauherinnen und Bauherren auch zu zusätzlichen Kosten führen kann, wird in die Abwägung eingestellt, jedoch aufgrund der Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zurückgestellt.

4.2 Private Belange

4.2.1 Eigentumsrechte

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin – zugeordnet in verschiedenen Fachvermögen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg – und seinen Gesellschaften/Unternehmen (Berliner Bäder-Betriebe und landeseigener Wohnungsbaugesellschaft). Private Eigentümerinnen bzw. Eigentümer (Fläche des Senioren- und Pflegeheims sowie des Campus Tempelhof) sind in geringem Umfang betroffen.

Das sich im Eigentum der Berliner Bäder-Betriebe Infrastruktur GmbH (BBB) zentral im Plangebiet befindliche Grundstück des Stadtbads (Götzstraße 14-18 – Flurstück 622 mit rd. 15.000 m²) nimmt hierbei eine besondere Schlüsselrolle für die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet ein. Es wird zum wesentlichen Teil durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum herangezogen. Damit wird der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung hier im besonderen Maße der Vorrang eingeräumt. Gleichzeitig ist aber gesichert, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA2) - zum Teil auf Grundstück der BBB – ein Ersatzbau des Stadtbads mit (geringfügig) größerer Wasserfläche in Kombination mit Wohnungsbau umgesetzt werden kann. Dies trägt im besonderen Maße zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Festsetzungen ermöglichen daher zum Teil, dass Eigentum an der Fläche bestehen bleiben und die BBB ihrem gesetzlichen Auftrag (§ 3 Bäder-Anstaltsgesetz (BBBG)) weiter erfüllen kann.

Zur Umsetzung des Ersatzbaus sind zudem Eigentumswechsel (Grundstücksneuordnung) von Teilflächen zweier Flurstücke (183/44 und 183/45) aus dem bezirklichen Fachvermögen erforderlich. Diesem hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg in der seiner Sitzung am 19.12.2023 bereits beschlossen.

Darüber hinaus wird das Grundstück insbesondere für eine öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz) zur Deckung anderer Belange der Bevölkerung, wie nach Flächen für die Freizeit und Erholung in der wachsenden Stadt herangezogen.

Zwar handelt es sich bei der BBB um ein landeseigenes Unternehmen, formell ist diese aber eine privat agierende Gesellschaft. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gehen daher (erhebliche) Eingriffe in die Eigentumsrechte der BBB einher. Gleichzeitig lässt insbesondere die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung künftig eine deutlich höhere bauliche Dichte zu als nach dem bestehenden Planungsrecht. Im Ergebnis wirken sich die Festsetzungen des Bebauungsplans positiv auf die Eigentumsbelange (Grundstückswert) der BBB Infrastruktur GmbH aus.

Eine kleine untergeordnete Teilfläche des Grundstücks der BBB wird zudem der Fläche für den Gemeinbedarf "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" zugeordnet. Der Eingriff ins Eigentum der BBB ist in der Form nur minimal, da diese Fläche nicht Teil der überbaubaren Flächen ist, die wegen der sich dort befindlichen Abstandsflächen des Pflege- und Seniorenheims ohnehin nicht bebaut werden darf und durch Baulast gesichert ist. Die Baulast sichert eine Abstandsfläche gemäß der BauO Bln 1966 (1 H-Regelung), die über die erforderliche Abstandsfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgeht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bisherige Baulast, auf Flächen der BBB (insbesondere der Teilfläche die als WA3 festgesetzt werden) ohne dass daraus Einschränkungen für das Pflege- und Seniorenheim resultieren, obsolet, da für eine entsprechende Baulast dann kein öffentliches Interesse mehr besteht. Zudem wurde berücksichtigt, dass das bestehende Stadtbad auf dem Flurstück 622 durch einen Ersatzneubau an anderer Stelle ersetzt werden soll (s. Kap. III.3.1.1.2). Planungsrechtlich ist die Fläche derzeit auch als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf („Hallenbad“) festgesetzt. Die Zuordnung zur Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht auch eine bessere und durchgängigere Nutzbarkeit der Freiflächen um das dortige Bestandsgebäude bzw. die zulässige überbaubare Fläche. Dies berührt die Belange des dort befindlichen Pflege- und Seniorenheim positiv. Da durch die Festsetzungen auch die Verlagerung der bestehenden Zufahrtssituation zum Pflege- und Seniorenheim ermöglichen (s. Kap. III.3.8.1), wird ein kleiner Teil des entsprechenden Flurstücks 623 dem allgemeinen Wohngebiet (WA3) zugeordnet. Dies trägt zu einem besseren Zuschnitt der Grundstücke für die jeweiligen Nutzungsansprüche bei. Die Festsetzungen bereiten somit eine Grundstückneuordnung vor und dienen der Bereinigung der Grundstückssituation, womit dann auch die erforderliche Abstandfläche des Pflege- und Seniorenheim auf dem eigenen Grundstück liegen kann.

Ein weiteres von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffenes Grundstück (Götzstraße 20) im privaten Eigentum ist das der Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" (Flurstücke 624 und 627). Die Fläche befindet sich im Eigentum einer (privatrechtlich organisierten) landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft. Der gesetzliche Auftrag der landeseigenen Wohnungsunternehmen ist die Versorgung der breiten Bevölkerung mit Wohnraum. Diesem kann mit der bisherigen Nutzung und dem bestehenden Planungsrecht (Anlagen für das Gesundheitswesen) nicht nachgekommen werden.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet auf deren Grundstück mit deutlich höherer baulicher Dichte gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ihrem Auftrag besser nachkommen können. Zudem bereitet der Bebauungsplan über

eine textliche Festsetzung vor, dass Teile des Grundstücks für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstücks 20 A (Pflege- und Seniorenheim) zu belasten sind (s. Kap. III.3.8.1). Hiermit wird die Verlagerung der bisherigen Zufahrt mit der leitungsgebundenen Erschließung gesichert, welches auch eine Erschließung außerhalb des Blockinnenbereich der Teilfläche WA3 ermöglicht. Dies ist von Vorteil für die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, da hiermit ein ruhiger Innenhof entstehen kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingen auch keine Veränderung am Eigentum. Vielmehr wirken diese sich insgesamt positiv auf die Eigentumsbelange und die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus.

Entsprechend wirken sich die Festsetzungen auch positiv auf die Eigentumsbelange für das private Grundstück Götzstraße 20 A (Flurstück 623, 625 und 626 – Pflege- und Seniorenheim) aus. Zusätzlich wird in Teil des Grundstücks (Flurstück 623 tlw. und 625), der bisher als Zufahrtsbereich genutzt wird, künftig ein Teil des WA3 im allgemeinen Wohngebiet – anstelle des bisherigen Planungsrechts Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Anlagen für das Gesundheitswesen". Die Flurstücke 626 sowie 623 tlw. werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" festgesetzt. Hierdurch wird der bisherige zulässige Umfang hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung moderat erweitert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber bestehenden Planungsrecht zudem deutlich erhöht (s. Kap. III.3.2.1.1 und III.3.2.3.1). Zugunsten der Schaffung einer neuen Ost-West-Verbindung und eines zusammenhängenden öffentlichen und erlebbaren Grünraums wird auf Teilen der privaten Grundstücksfläche (Flurstück 626) eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies ist zur Verbesserung der fußläufigen Verbindungen und Durchwegbarkeit mit dem Rad innerhalb des Plangebiet und für die Schaffung zusammenhängend erlebbarer Grün- und Freiräume erforderlich und ein Eingriff ins private Eigentum unvermeidbar (s. Kapitel III.3.4.4). Dem damit einhergehenden öffentlichen Belang Freizeit und Erholung und der Mobilität der Bevölkerung wird im Rahmen der Abwägung hier ein höheres Gewicht beigemessen. Gleichwohl werden die Eigentumsrechte des Eigentümers insgesamt weiterhin positiv berührt. Der Eingriff ins Eigentum wird zudem dahingehend minimiert, dass die öffentliche Grünfläche nur in einer erforderlichen Breite von 7,5 m für einen gemeinsamen Geh- und Radweg unter Berücksichtigung eines geringen Zuschlags zur Vermeidung von Engstellen/Angsträumen festgesetzt wird. Dies reduziert den Eingriff ins Eigentum auch gegenüber dem bisher geltendem Planungsrecht. Denn dieses setzt für den ohnehin nicht bebauten Grundstücksteil sowie auch für Teile des bisher und künftig bebauten Grundstücks öffentliche Grünfläche fest. Zudem findet der Eingriff am südlichen Ende des Grundstücks – am weitesten von der Hauptnutzung entfernt – angrenzend zur Kleingartenanlage "Feldblume" statt. Dieser Bereich gehört bisher zur Außenanlage des Grundstücks (Pflege- und Seniorenheim) und wird nur untergeordnet genutzt. Insgesamt bleibt auch ein zusammenhängendes Grundstück erhalten, welches weiterhin die Möglichkeit einer gärtnerischen Nutzung gewährleistet.

Die Grundstücke des Evangelischen Kirchenkreises in der Götzstraße 22-28 (Flurstücke 794, 795, 796, 797, 798 und 799) werden bestandssichernd und entsprechend dem bisher geltenden Planungsrecht als Fläche für den Gemeinbedarf für "Kirchliche und soziale Einrichtungen" festgesetzt. Zudem werden entsprechend den städtebaulichen Zielen Festsetzungen für eine kompaktere Bebauung auch zur Deckung öffentlicher Belange (sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie sozialer und kultureller Belange der Bevölkerung) getroffen. Dies erfolgt mittels eines Baugrenzen umfassten Baufensters und einer gegenüber dem geltenden Planungsrecht leicht erhöhten GRZ von 0,4. Einerseits ermöglicht dies auf den Grundstücken einen Neubau zu errichten und/oder langfristig auch eine Weiterentwicklung des Standorts umzusetzen. Hinsichtlich eines möglichst flächensparenden Umgangs wird zudem eine Mindestanzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt – der Bestand bleibt davon unberührt. Hiermit ist auch ein Eingriff in die Eigentumsrechte verbunden.

Insgesamt wirken sich die Festsetzungen aber positiv auf die Eigentumsbelange aus. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zusätzlich eine bisherige Baulast zur Sicherung einer Abstandsfläche (gemäß der BauO Bln 1966 – 1 H-Regelung) für das Pflege- und Seniorenheim, die auf den Flächen des Kirchenkreises (Flurstücken 795 und 798- Götzstraße 24 und 26A) liegt, ohne nachteilige Auswirkungen für die Begünstigten obsolet, da für eine entsprechende Baulast kein öffentliches Interesse mehr besteht. Die Festsetzungen berücksichtigen zudem die Erweiterungsinteressen der Evangelischen Kirche für ihre diakonischen Einrichtungen (Campus Tempelhof). Eine Veränderung hinsichtlich des Eigentums bedeutet dies aber nicht.

Das südlich des Rathauses gelegene private Grundstück (Flurstück 181/38), über das die Hofdurchfahrt zum Rathausinnenhof verläuft, wird als Teil der Fläche für den Gemeinbedarf "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" festgesetzt. Dies stellt gegenüber der bisherigen Situation keinen Eingriff in die Eigentumsrechte des Privateigentümers bzw. der Privateigentümerin dar, da das Grundstück auch bislang im Bebauungsplan XIII-80 als Teil der Fläche "Bezirksverwaltung" für das Rathaus Tempelhof festgesetzt war.

Bei der Festsetzung der Höhenentwicklung wurde die ortsbildtypische Höhe mit vier- bzw. sechsgeschossiger Bebauung in der Umgebung berücksichtigt und damit dem öffentlichen Belang des Orts- und Landschaftsbilds Rechnung getragen. Grundsätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen des Abstandsflächenrechts gem. § 6 BauO Bln gegenüber den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern in der Umgebung des Plangebiets eingehalten. Eigentumsrechte von Nachbarinnen und Nachbarn sind insofern nicht betroffen.

Gemäß § 50 Abs. 4 des Berliner Mobilitätsgesetzes sollen Blockdurchwegungen systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Daher werden zugunsten der öffentlichen Belange Freizeit und Erholung sowie Mobilität der Bevölkerung im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen" festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Darüber hinaus werden zugunsten der privaten Belange von Flurstück 626 (Götzstraße 20A – Pflege- und Seniorenheim) sowie der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zugunsten der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" Flächen, die mit Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, festgesetzt.

Dadurch entstehen Eingriffe in das bestehende bzw. künftige Eigentum Dritter. Um diese Eingriffe zu minimieren, gleichzeitig aber eine angemessene Breite für die notwendige Durchwegung zu gewährleisten und den Erfordernissen der Erschließung gerecht zu werden, wird die Breite der mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen mit 3,0 bzw. 5,0 m festgesetzt. Zur weiteren Minimierung können die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sich auch überlagern.

4.2.2 Belange von Pächterinnen und Pächtern der Kleingartenanlagen

Aufgrund der Festsetzungen bleibt der im Plangebiet befindliche Teil der Kleingartennutzung (Kleingartenanlage "Feldblume") vollständig erhalten und wird gesichert. Nur die Nutzung der Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" (7 Parzellen) kann bei Umsetzung der Planung zugunsten des Wohnungsneubaus nicht aufrechterhalten werden. Die Anlage ist allseitig eingezäunt und nicht durchwegbar. Sie bietet auch keine Aufenthaltsmöglichkeit für die Allgemeinheit und ist im Wesentlichen nur für die Pächterinnen und Pächter der Parzellen nutzbar. Dem öffentlichen Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wird im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen als das (private) Interesse der Pächterinnen und Pächter an einem Weiterbetrieb der Kleingartenanlage.

Hierbei ist im Rahmen der Abwägung auch berücksichtigt worden, dass es sich bei der kleingärtnerischen Nutzung um eine temporäre Nutzung handelt, da hier bereits Planungsrecht für eine Anlage des Gesundheitswesens besteht. Zudem handelt es sich nach Kleingartenentwicklungsplan 2030 um eine sonstige Kleingartenanlage auf privaten Flächen, die nicht als Dauerkleingarten ausgewiesen ist. In die Abwägung ist weiter eingegangen, dass es sich bei dieser kleinen Anlage um eine bereits sehr gut erschlossene Fläche handelt. Darüber hinaus steht den Pächterinnen und Pächtern bei Kündigung der Kleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) eine finanzielle Entschädigung für die von ihnen eingebrachten und übernommenen Anpflanzungen und Anlagen zu.

4.2.3 Belange von Pfadfinderinnen und Pfadfindern

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu Veränderungen bezüglich der bisher von den Pfadfinderinnen und Pfadfindern für deren ehrenamtliche Tätigkeit der Jugendverbandsarbeit genutzten Flächen. Obwohl die Festsetzungen den Fortbestand dieser Nutzung im Wesentlichen auch an dem bisherigen Standort gewährleisten (Flächen für den Gemeinbedarf "Kinder und Jugendfreizeit") wird sich die Größe der Fläche und der Zuschnitt verändern bzw. um rd. 1.000 m² auf 3.500 m² verkleinern. Dies erfolgt insbesondere um den Belang der Freizeit, Erholung und Mobilität der Bevölkerung mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen nachzukommen und zusammenhängende durchgängig durchwegbare sowie erlebbare öffentliche Grün- und Freiräume zu ermöglichen. Diesem Interesse wird hier der Vorrang eingeräumt. Zudem handelt es sich hierbei um eine landeseigene Fläche.

Gleichzeitig wird um den privaten Belangen der Pfadfinderinnen und Pfadfinder bzw. für die Kinder- und Jugendförderung und den Bedarfen insbesondere auch an Flächen Rechnung zu tragen, die Fläche des Spielplatzes (Flurstück 832 – Götzstraße 30 an der Templerzeile) im Zuge der Neuordnung der Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet. Hiermit kann der Verlust an Flächen deutlich reduziert werden. Berücksichtigt wurde auch, dass nach bisherigem Planungsrecht auf der künftigen Fläche für den Gemeinbedarf ein Stützpunkt für das bezirkliche Grünflächenamt zulässig ist. In die Abwägung ist auch eingegangen, dass ergänzende Angebote für Kinder und Jugendliche (beispielsweise Multifunktionsräume) abseits der Nutzungsbedarfe der Pfadfinderinnen und Pfadfinder untergebracht werden können. Da es sich hier um eine Fläche im Landeseigentum (Fachvermögen Jugendamt) handelt, ist eine möglichst effiziente Nutzung der Fläche sinnvoll – sparsamer Umgang mit Flächen. Hierdurch sind auch keine Nachteile zu erwarten, da die Pfadfinderinnen und Pfadfinder die Fläche nicht ganztätig nutzen (insbesondere am Wochenende und an den Werktagen nachmittags). Zudem ist nicht von einer Einschränkung der Nutzbarkeit der Außenflächen auszugehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen zudem eine Zweigeschossigkeit und damit einen größtmöglichen Erhalt von Außenflächen. Insgesamt sind die Belange der Pfadfinderinnen und Pfadfinder bzw. für die Kinder- und Jugendarbeit entsprechend ihrer Bedeutung im Bezirk in die Abwägung eingegangen.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Eine wesentliche Auswirkung auf die menschliche Gesundheit ist mit der Lärmsituation verbunden. Aus der zulässigen Nutzung resultiert insbesondere eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit eine Erhöhung der Lärmbelastung in der Götzstraße. Um bei den schutzbedürftigen Wohnnutzungen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse u.a. auch einen ungestörten Schlaf aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz für das allgemeine Wohngebiet entlang der Götzstraße und bei einem zum Tempelhofer Damm orientierten Bereich. Die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Stellplätze sowie der Ausschluss oberirdischer Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf tragen dazu bei, Mehrverkehre zu vermeiden sowie die Lärmbelastung zu minimieren und auch für die umliegende Bebauung zu reduzieren. Auch die Fassadenbegrünung leistet hierzu einen Beitrag (Minderung von Fassadenreflexionen). Zudem entfallen oberirdische (öffentliche) Parkplätze am Tempelhofer Damm und an der Götzstraße, wodurch Lärmauswirkungen durch entfallende Suchverkehre oder Türen- und Kofferraumschließen reduziert werden.

Gleichwohl sind aufgrund der künftig zulässigen neuen Bebauung (Reflexionen) und der dadurch entstehenden Mehrverkehre Auswirkungen auf Teile der direkt umliegenden Bebauung zu erwarten. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist bei der betroffenen Bebauung außerhalb des Plangebiets im Bestand bereits vorhanden. So nimmt gemäß Prognose-Nullfall die Belastung bereichsweise auch ohne eine Bebauung entsprechend der Festsetzungen in der Götzstraße bis zu 0,2 dB(A) tags/nachts zu. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden dabei insbesondere an den direkt an der Straße liegenden Fassaden sowohl im Bestand als auch im Nullfall teilweise bereits deutlich überschritten. Aufgrund der Mehrverkehre und Reflexionen durch die zulässige Bebauung im Plangebiet erhöhen sich die Pegel hier in Teilen im Tagzeitraum um bis zu 2,0 dB(A) und nachts um bis zu 2,7 dB(A). Die Reflexionen haben hierbei einen Anteil von bis zu 1,2/1,1 dB(A) tags/nachts. Überwiegend handelt es sich aber um Pegelerhöhungen von deutlich unter 1 dB(A). Gleichzeitig treten stellenweise aber auch Verbesserungen (Götzstraße 5 Ostfassade und 9B Westfassade) von bis zu 0,7 dB(A) auf. Balkone, Erker etc., die typischer und zulässiger Bestandteil der Fassade sind und Reflexionen weiter minimieren können, sind bei den prognostizierten Werten zudem nicht berücksichtigt – das Prognosemodell geht von glatten und strukturlosen Fassaden aus.

Auch der Tempelhofer Damm weist im Bestand schon eine hohe Lärmbelastung auf. Hier werden neben den Orientierungswerten auch die Schwellenwerte der 1. Stufe gemäß der Lärminderungsplanung für Berlin mit bis zu 71/67 dB(A) tags/nachts überschritten. Am Knoten Tempelhofer Damm/Götzstraße sind es sogar bis zu 73/68 dB(A) tags/nachts. Aufgrund des hier ohnehin besonders hohen Verkehrsaufkommens machen die Mehrverkehre prozentual keinen wesentlichen Anteil an diesem aus. Die Werte weisen im Wesentlichen (Prognose ohne und mit Planung) gleichbleibende Lärmpegel auf. Rechnerisch wird dennoch prognostiziert, dass es bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Erhöhung um 0,1 dB(A) tags und nachts entlang des Tempelhofer Damms im Abschnitt vom Knoten Tempelhofer Damm/Götzstraße bzw. südlich davon (149, 150, 151, 154, 156, 157, 159 und 160) bis zum Knoten Tempelhofer Damm/Albrechtstraße (Tempelhofer Damm 177 und 179 sowie Albrechtstraße 42) führen kann. Je nach konkreter Lage in Abhängigkeit vom Geschoss ist in Teilen auch mit keiner Erhöhung zu rechnen. Im Vergleich zum Bestand wird rechnerisch sogar eine Verringerung um bis zu 0,1 dB(A)/0,2 dB(A) tags/nachts prognostiziert. Gleichzeitig ist in der Regel im Vergleich zwischen der vorhandenen Belastung am Tempelhofer Damm und dem Planfall eine Verringerung des Schallpegels von bis zu 0,1 dB(A) zu erwarten (s. Kap. III.3.6.4), weil von einem leicht geringeren Gesamtverkehrsaufkommen auszugehen ist.

Bei den Gebäuden Tempelhofer Damm 159 und 160 sind aufgrund der Reflexionen durch die Planung mitunter deutliche Erhöhungen zu erwarten. Beim Tempelhofer Damm 160 sind es in kleinen

Bereichen der Südfassade bis zu 0,9 dB(A). Im Tageszeitraum findet aber keine Überschreitung der gesundheitsrelevanten Schwellenwerte der 1. Stufe statt. Zudem befinden sich hier genehmigte gewerbliche Nutzungen (Büro etc.), welche bereits Schallschutzfenster aufweisen. Am Tempelhofer Damm 159 findet tlw. eine deutliche Erhöhung der Werte um etwa 6 dB(A) auf der lärmabgewandten Seite statt. An der Stelle werden aber weiterhin die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.

In Bezug auf die Luftschadstoffbelastung ist von keiner wesentlichen Erhöhung durch die Festsetzungen auszugehen.

Durch die Festsetzungen wird im Wesentlichen gewährleistet, dass die Belichtung sowie Sozialabstände entsprechend den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen erfüllt werden. Über eine ausdrückliche Festsetzung (textliche Festsetzung 2.6) im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung Berlin kann zwischen Rathaus und Kultur- und Bildungshaus, WA1 und Kultur- und Bildungshaus sowie am Hochpunkt im WA3 (nördlich zur Götzstraße) davon abgewichen werden. Nachbarschaftliche Belange sowie Belange der Belichtung und Sozialabstände werden hierdurch nicht wesentlich berührt (s. Kapitel III.III.3.3.3.3).

Insbesondere hohe Temperaturen können auch Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit haben. Um einer Hitzebelastung entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung getroffen. Weitere begünstigende Maßnahmen sind die Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie zur Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen. Diese minimieren die Hitzebelastung und können auch zur Abkühlung der umliegenden Bereiche beitragen.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf bisher für den Wohnungsbau nicht nutzbaren Flächen in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus. Durch die Festsetzungen lässt sich eine Geschossfläche für Wohnen von rd. 54.000 m² (siehe hierzu auch Kap. III.3.2.1) realisieren.

Um insbesondere dem sozialen Erfordernis nach bezahlbarem Wohnraum nachzukommen, wird für das allgemeine Wohngebiet ein Geschossflächenanteil von 30 % festgesetzt, in dem nur Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Damit wird die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt. Die Umsetzung der Planung trägt somit zu einer Entlastung des Berliner Wohnungsmarkts und eines sozial gemischten Neubauquartiers bei.

Durch die städtebauliche Neuordnung wird gewährleistet, dass die vielfältigen Gemeinbedarfseinrichtungen mit ihren jeweiligen Arbeitsplätzen – bis auf die bisherige Fläche für die Polizei (Götzstraße 6) – weiterhin im Plangebiet und damit auch deren Arbeitsplätze erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten für flächenmäßige Vergrößerungen (u.a. Rathaus) bekommen. Durch den bereits festgesetzten Bebauungsplan 7-82b ist auch eine Fläche für den Neubau eines Polizeigebäudes unter Berücksichtigung des zu erwartenden Personalaufwuchses in unmittelbarer Nähe (Götzstraße 36) gesichert. Es entstehen somit keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umfang von Arbeitsplätzen. Vielmehr werden aufgrund der Festsetzungen zusätzliche Nutzungen und Arbeitsstätten/-plätze im Plangebiet geschaffen.

Die neuen Wohnnutzungen und der Aufwuchs von Arbeitsstätten führen auch zu einer Erhöhung der Nachfrage im Einzelhandel. Der Bebauungsplan trägt somit zur Stärkung des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm und in Folge dessen zu einem Erhalt von Arbeitsstätten im Einzelhandel bei. Darüber hinaus können im allgemeinen Wohngebiet ergänzend neue der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder

auch Räume für freie Berufe entstehen. Auch hiermit werden Voraussetzungen für die Schaffung neuer Arbeitsstätten gewährleistet.

3. Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

Bei zu erwartenden rd. 1.080 neuen Einwohnenden (s. Kapitel III.4.1.3) resultiert unter Zugrundelegung der einschlägigen Richtwerte (7 % der Einwohnenden für die Altersstufen bis 7 Jahre) bei einem Versorgungsgrad von 70 % ein Bedarf von rund 53 Kitaplätzen. Erforderlich werden darüber hinaus 58 Grundschulplätze (6 % der Einwohnenden bei einem Versorgungsgrad von 90 %).

Durch die Festsetzungen können im Plangebiet die erforderlichen Betreuungsangebote in Kindertagesstätten realisiert werden. Eine explizite Standortsicherung im Bebauungsplan (durch Festsetzung entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf) ist jedoch nicht notwendig, da Kinderbetreuungseinrichtungen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässig sind. Deren Ausformulierung und Umsetzung durch den Bau bzw. Integration von Räumlichkeiten in den Wohnungsbau für Tagesgruppen oder Kinderläden gewährleisten die Festsetzungen. Dies ist auf den landeseigenen Flächen umsetzbar und soll über ein dem Bebauungsplanverfahren nachgelagertes Konzeptverfahren gesichert werden.

Darüber hinaus werden Neubau- bzw. Erweiterungspotenziale für soziale Einrichtungen geschaffen und somit eine Ergänzung der bereits bestehenden Kita im Plangebiet auf dem Grundstück des Evangelischen Kirchenkreises (Fläche für den Gemeinbedarf "Kirchliche und soziale Einrichtungen") ermöglicht. Auch neue Angebote, beispielsweise im Zuge der Rathäuserweiterung (Fläche für den Gemeinbedarf "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen"), können geschaffen werden.

Die schulische Angebotsstruktur hinsichtlich der notwendigen, quantitativen Schulplatzversorgung stellt sich grundsätzlich als ausgewogen dar. Der entstehende Bedarf an Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit eines eigenen Grundschulstandorts und soll deshalb an vorhandenen Schulstandorten im näheren Umfeld gedeckt werden. Der nächstgelegene Grundschulstandort (Paul-Simmel-Grundschule – 07G19) – Einzugsbereich für das Plangebiet – kann aufgrund seiner bereits vorhandenen Fünfstufigkeit (720 Grundschulplätze) nicht weiter ausgebaut werden. Es wird daher voraussichtlich zu einer Verkleinerung des Einschulungsbereichs der Paul-Simmel-Grundschule kommen müssen, damit die Unterbringung der künftigen Schulkinder aus dem Plangebiet dort gewährleistet werden kann. In der Folge ist es erforderlich, dass andere Schulstandorte in der Schulplanungsregion erweitert werden. Dies ist auch aufgrund weiterer geplanter Wohnungsbauvorhaben in Tempelhof erforderlich.

In der Investitionsplanung des Landes Berlin (2023 – 2027) sind bereits mehrere Grundschulerweiterungen und bedarfsgerechte Standortqualifizierungen mittels baulicher, kapazitätserhöhender sowie äußerer und innerer schulorganisatorischer Maßnahmen berücksichtigt und abgestimmt, die perspektivisch zu einer neuen Abgrenzung des Schuleinzugsbereichs in der Schulplanungsregion führen: Johanna-Eck-Schule (07K07), Grundschule Paul-Schmidt-Straße (07Gn04), Lindenhof-Grundschule (07G07), Grundschule auf dem Tempelhofer Feld (07G21) oder Paul-Klee-Grundschule (07G22). Deren Umsetzungshorizonte liegen bei Anfang der 2030er. Dieses korrespondiert mit den voraussichtlichen Umsetzungszeiträumen des Wohnungsbaus im Plangebiet.

Dies bestätigen auch die Ausführungen Schulmonitoring 2022/23, welches mit dem Bezirk am 30.08.2023 abgestimmt wurde. Dieses nennt bis zur voraussichtlichen Fertigstellung erster Teile des Wohnungsneubaus in der Schulplanungsregion Tempelhof ein Überschuss von einem Zug (Schuljahr 2030/31). Weiterhin wird prognostiziert, dass dieser Überschuss bis zum Schuljahr 2040/41 stabil bleibt. Der planungsbedingte Bedarf an Grundschulplätzen unter Berücksichtigung des Realisierungszeitraumes des Wohnungsbaus ist daher abgedeckt.

Darüber hinaus ergibt sich ein Bedarf von 6.480 m² an wohnungsnahen Grünflächen (Richtwert von 6 m² je Einwohnenden) sowie von 1.080 m² Netto-Kinderspielplatzfläche (Richtwert von 1 m² je Einwohnenden). Diese Bedarfe können durch die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen im Plangebiet gedeckt werden.

Der Nachweis über die erforderlichen Kinderspielplätze und Freiflächen auf den privaten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist Gegenstand nachgeordneter Genehmigungsverfahren auf Grundlage der Bauordnung für Berlin (i. d. R. Baugenehmigungsverfahren). Die festgesetzten Nutzungsmaße ermöglichen grundsätzlich ihre Unterbringung auf den Baugrundstücksflächen bzw. in den Blockinnenbereichen.

Aus den vorgesehenen Festsetzungen resultieren (moderat) auch positive Auswirkungen auf die allgemeine Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen, da die neuen Flächen auf für diese nutzbar sind. Die Kleingartenanlage "Feldblume" wird zudem – soweit sie sich im Plangebiet befindet – dauerhaft gesichert und leistet damit weiterhin auch ein Beitrag für die wohnungsnah Erholung.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Berechnung der neu entstehenden Quell- und Zielverkehre erfolgte auf Basis von Verkehrsdaten außerhalb der Pandemiezeit sowie für die Prognose insbesondere auf Basis des Berliner Landesmodells 2030. Diese prognostiziert einen leichten Rückgang des Gesamtverkehrsaufkommens von 38.800 Kfz/24h (Verkehrsmengen 2019 DTVw, Geoportal Berlin) auf bis zu 37.000 Kfz/24h. Ausschließlich für Teile des Nebennetzes wurden Verkehrsdaten Anfang 2022 ermittelt (keine Ausgangsbeschränkungen). Für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Knoten wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung von statischen Signalzeitprogrammen ausgegangen. Demnach verteilt sich der neu entstehende Quell- und Zielverkehr aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wie im Bestand vor allem auf die beiden direkt angrenzenden Straßen (Götzstraße und Tempelhofer Damm). Gegenüber dem Prognose-Nullfall (Prognose 2030 ohne Bebauung im Plangebiet jedoch mit Berücksichtigung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans 7-82b – Verlegung und Erweiterung der Polizeidienststelle) steigt das Verkehrsaufkommen im Planfall am Tempelhofer Damm je nach Abschnitt von 34.000 bis 37.100 Kfz-Fahrten/Werktag auf 34.500 bis 37.900 Fahrten und damit nur geringfügig um bis zu 2 %. Auf der Germaniastraße steigt das Verkehrsaufkommen je nach Abschnitt von 12.000 und 16.000 Kfz-Fahrten/Werktag auf 12.200 und 16.200 (ca. 1 %). Im Nebennetz steigen die Verkehrsmengen in der Götzstraße je nach Abschnitt von 1.700 und 2.000 Kfz-Fahrten/Werktag auf etwa 2.000 und 2.500 und damit spürbar um bis zu 25 %. Eine vergleichbare Erhöhung ist auch für die Werbergstraße zu erwarten (von 800 auf 1.000 Kfz-Fahrten/Werktag). In der Felixstraße wird dagegen nur eine Steigerung der Verkehrsmengen je nach Abschnitt um bis zu 2 % prognostiziert. So ergibt sich eine Verkehrszunahme an allen untersuchten Straßen und Knotenpunkten.

Gemäß den Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) sind alle Straßen und Knotenpunkte auch künftig ausreichend leistungsfähig, auch wenn sich die rechnerische Leistungsfähigkeit teilweise verschlechtert. Der für das Plangebiet besonders wichtige Knoten Tempelhofer Damm/Götzstraße behält nach der Prognose-Planfall 2030 mit der Planung die bisher bestehende Bewertung QSV B obwohl das Verkehrsaufkommen prozentual besonders auf dem Abschnitt zwischen Tempelhofer Damm und Werbergstraße (rd. 600 Kfz/24h) zunimmt. Rund 500 Kfz/24h resultieren hiervon aus den zulässigen Nutzungen im Plangebiet. Die anderen rd. 100 Kfz/24h sind gemäß Prognose auf die bis 2030 ohnehin zu erwartende Entwicklung zurückzuführen. Erst ab einer Bewertung mit QSV E gilt ein Knoten als nicht mehr leistungsfähig. Eine Neuordnung bzw. ein Umbau der Knoten sowie ggf. die Neukonzeption der Signalsteuerung ist aufgrund der Planung daher nicht erforderlich.

Der Abschnitt auf der Götzstraße zwischen Werbergstraße und Felixstraße weist bei der Prognose-Planfall 2030 mit der Planung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von nur rd. 350 Kfz/24h im Vergleich zum Bestand auf. Dies liegt daran, dass ein Großteil der künftig neu hinzukommenden

Fahrten dem Wohnungsneubau zu zuordnen ist. Die Anwohnenden fahren dabei vorwiegend von den Wohngebäuden zum Knoten Tempelhofer Damm/Götzstraße bzw. von diesem zu den Wohngebäuden. Der östliche Abschnitt der Götzstraße ist dementsprechend deutlich weniger von den Mehrverkehren des Wohnungsneubaus betroffen.

Beim Knoten Felixstraße/Götzstraße sinkt die Leistungsfähigkeit trotz der geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Prognose-Planfall 2030 mit der Planung von QSV A, B auf QSV C ab. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Zahlen ist dies im Vergleich Prognose-Nullfall zu Prognose-Planfall aber nur auf sehr wenige Fahrzeuge (547 zu 565) in der Spitzenstunde zurückzuführen. Im Bestand liegt die Gesamtbelastung in der Spitzenstunde bereits bei 541 Fahrzeugen.

Einzig der im erweiterten Umfeld gelegene Knotenpunkt Tempelhofer Damm/Alt-Tempelhof ist mit einer QSV E überlastet, allerdings resultiert dieser Umstand nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Überlastung wird bereits für den Prognose-Nullfall 2030 ohne Umsetzung der Festsetzungen prognostiziert.

Durch die Planung entfallen um die 245 oberirdische Stellplätze für Pkws insbesondere aufgrund der Inanspruchnahme der Stellplatzanlagen rund um das Rathaus Tempelhof u.a. für das Kultur- und Bildungshaus und am Stadtbad. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in diesen Bereichen den Bau von unterirdischen Stellplätzen für Besucherinnen bzw. Besucher, Anwohnende oder Beschäftigte zu. Die maximal zulässige Anzahl ist aber beschränkt. Dennoch sind unter dem Stadtplatz/Kultur- und Bildungshaus rd. 100 und im allgemeinen Wohngebiet rd. 200 Stellplätze zulässig. Auch wenn diese künftig im allgemeinen Wohngebiet nicht öffentlich nutzbar sind, wird insgesamt damit ein gutes Angebot ermöglicht.

In Bezug auf den Fußverkehr werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage bestehende Wegeverbindungen gesichert sowie zusätzliche Wegeverbindungen ermöglicht. Diese stellen Alternativen und attraktivere Wegeverbindungen zu den straßenbegleitenden Gehwegen dar. Abhängig von der konkreten Ausgestaltung innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind auch zusätzliche Möglichkeiten zur Durchquerung des Plangebiets mit dem Rad möglich.

Aufgrund der Nachverdichtungen ist mit einer höheren Nachfrage beim ÖPNV zu rechnen. Dies ist über den unmittelbar am Plangebiet gelegenen und sehr leistungsfähigen ÖPNV gewährleistet.

5. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die beabsichtigten Festsetzungen haben Auswirkungen auf diverse Standorte von derzeit ausgeübten Nutzungen. Dies betrifft insbesondere verschiedenste Nutzungen entlang der Götzstraße, die zugunsten des Wohnungsneubaus (und des Quartiersplatzes) entfallen.

Gleichzeitig werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans für den Großteil dieser betroffenen Nutzungen neue Standorte u. a. auch mit größeren Flächen und in attraktiverer Lage (z.B. Kultur- und Bildungshaus direkt am Tempelhofer Damm) im Plangebiet gesichert.

Das Dienstgebäude des Polizeiabschnitts 44 im Plangebiet (Götzstraße 6) wird insbesondere zugunsten des Wohnungsneubaus aufgegeben und auf das Grundstück Götzstraße 36 außerhalb des Plangebiets verlagert. Die planungsrechtliche Sicherung des neuen Standorts erfolgte bereits durch den festgesetzten Bebauungsplan 7-82b.

Die Bezirkszentralbibliothek soll mit weiteren Einrichtungen der Bildung und der Kultur zu einem umfassenden Angebot in einem integrierten Kultur- und Bildungshaus am Tempelhofer Damm zusammengeführt werden. Durch die Verlagerung werden Flächen für Wohnungsneubau, für die Jugendarbeit (z.B. für eine Jugendfreizeiteinrichtung) und eine öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen frei.

Das bisherige Grundstück des Stadtbads inklusive Gebäude, bestehender Stellplatzanlage und im Wesentlichen nicht genutzten Außenflächen soll zugunsten des Wohnungsneubaus mit integriertem Ersatzbau für das Stadtbad an einem Quartiersplatz und einer öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen genutzt werden (s. auch Kap. IV.4).

Die – für die Öffentlichkeit nicht durchwegbare – Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" (7 Parzellen) kann nicht erhalten werden. Sie soll zugunsten des Wohnungsneubaus entfallen. Da es sich nach dem Kleingartenentwicklungsplan 2030 um eine sonstige Kleingartenanlage auf privaten Flächen handelt, die nicht als Dauerkleingarten festgesetzt ist, besteht keine Verpflichtung zur Ersatzlandbereitstellung. Dennoch werden potenzielle, im Kleingartenentwicklungsplan 2030 dargestellte Ersatzflächen für die Pächterinnen und Pächter durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg geprüft (s. auch Kap. III.4.2.2).

Das bestehende Pflege- und Seniorenheim kann am bisherigen Standort erhalten bleiben. Zugleich bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans die Grundlage für eine mögliche Erweiterung der Einrichtung. Allerdings ist davon auszugehen, dass die bestehende Erschließungssituation (westlich der KGA "Friede und Arbeit") langfristig für den Wohnungsneubau aufgegeben werden muss. Hier schafft der Bebauungsplan die Voraussetzung zur Verlagerung der Zufahrt und der leitungsgebundenen Erschließung auf die Ostseite der heutigen Kleingartenanlage "Friede und Arbeit". Zudem sollen auf Grundlage des Bebauungsplans Teile der bisherigen Freiflächen des Pflegeheims u.a. zur besseren Durchwegbarkeit für die künftige öffentliche Parkanlage herangezogen werden (s. auch Kap. IV.8). Der bisherige Umfang der Freiflächen kann durch die Festsetzungen und damit verbundene Neuordnung im Wesentlichen aber erhalten werden.

Darüber hinaus findet im östlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Grünanlage/-verbindung zwischen Templerzeile und Werbergstraße eine weitere Neuordnung der Grundstückssituation statt. Künftig soll ein Teil der Fläche, die derzeit vom Pfadfinderheim genutzt wird, als Teil der öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang soll der Spielplatz an der Templerzeile (Götzstraße 30 mit der Objektnummer 19056) der Fläche für den Gemeinbedarf (Kinder- und Jugendfreizeit), welche auch von dem Pfadfinderheim weiter bespielt werden soll, zugeordnet werden.

Der im Geltungsbereich befindliche Teil der Kleingartenanlage "Feldblume" wird dauerhaft gesichert. Für den Bereich der Diakonie und des evangelischen Kirchenkreises und für das Rathaus Tempelhof werden Erweiterungen ermöglicht. Diese Nutzungen werden durch die Festsetzungen nicht infrage gestellt.

6. Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Die Festsetzungen betreffen alle Geschlechter, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenengruppen ist nicht erkennbar.

Die Regelungen des Bebauungsplans führen dazu, dass das Plangebiet insbesondere zu Wohn- und Erholungszwecken für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen genutzt werden kann.

Durch die Festsetzungen von Flächen für die Jugendarbeit, Kinder- und Jugendfreizeit sowie einer öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen werden jüngere Altersgruppen im besonderen Maße berücksichtigt. Dies ermöglicht abwechslungsreiche Angebote für Kinder und Jugendliche und schafft neue bzw. sichert bestehende Einrichtungen (Standort des Pfadfinderheims). Bestehende Defizite in dieser Hinsicht können dadurch auch reduziert werden.

Durch die Festsetzungen wird die Errichtung eines Kultur- und Bildungshauses, das als ein öffentlicher Ort für Aufenthalt, Begegnung und Austausch für alle Menschen unabhängig von ihren geschlechts- oder altersspezifischen, gesellschaftlichen oder religiösen Hintergründen genutzt werden kann (als sogenannter „Dritter Ort“).

Weiterhin gewährleistet der Bebauungsplan den Erhalt und die Weiterentwicklung des bestehenden Pflege- und Seniorenheims. So kann auch das Angebot an Pflegeplätzen für ältere und körperlich eingeschränkte Personen innenstadtnah entsprechend den aktuellen gesetzlichen Anforderungen (Verhältnis von Doppelzimmern zu Einzelzimmern nach Wohnteilhabegesetz (WTG)) angepasst und vergrößert werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht zudem den Ersatzneubau des Stadtbades. Damit dieses künftig noch stärker auf die Bedürfnisse aller Bevölkerungs- und Altersgruppen gleichermaßen ausgerichtet ist, beabsichtigen die Berliner Bäder-Betriebe als Betreiberin des Bades im Ersatzbau neben Schul- und Vereinsschwimmen auch das Profil als „Gesundheitsbad“ durch ein zusätzliches Wasserbecken weiter auszubauen. Damit wird ein sehr breites Publikum adressiert, der Öffentlichkeit mehr Nutzungsmöglichkeiten gegeben. Bezüglich der Belange unterschiedlicher Alters- und Bevölkerungsgruppen sind aufgrund dessen und positive Auswirkungen zu erwarten.

7. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, des allgemeinen Wohngebiets sowie der Flächen für den Gemeinbedarf stellen sicher, dass die baulichen Anlagen im Plangebiet in ausreichendem Umfang an die bestehende technische Infrastruktur angeschlossen werden können und hierfür grundsätzlich auch zur Verfügung steht.

Aufgrund der Neuordnung ist aber auch mit Veränderungen bzw. Anpassungen der technischen Infrastruktur zu rechnen. Im besonderen Maße ist hiervon die private technische Infrastruktur (Hausanschlussleitungen) betroffen. So ist im Bereich der nördlich des BVV-Saals verlaufenden bezirklichen Regenwasserleitung künftig eine Bebauung (Kultur- und Bildungshaus) zulässig. Da die Leitung jedoch keine öffentliche Funktion hat, kann sie künftig entfallen.

Eine Gasleitung im Bereich der heutigen Zufahrt zum Pflege- und Seniorenheim, die auch das Stadtbad an das Gasversorgungsnetz im öffentlichen Straßenland anschließt, liegt künftig im Bereich überbaubarer Flächen. Zumindest bis zum Rückbau des bestehenden Stadtbads muss diese erhalten und deren Zugänglichkeit sichergestellt werden. Gleichzeitig wird hinsichtlich des bestehenden Pflege- und Seniorenheims mit dem Bebauungsplan - durch die Festsetzung einer mit einem (Geh-, Fahr- und) Leitungsrecht zu belastenden Fläche auf der östlichen Seite der heutigen Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" - die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Verlagerung der Erschließung und der Versorgungsleitungen geschaffen. Im Zuge des Neubaus des Stadtbades wird dieses technisch neu angeschlossen werden.

8. Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum des Landes Berlin oder seiner Gesellschaften. Zur Umsetzung der Festsetzungen ist es erforderlich, einige Teilflächen aus ihrem derzeitigen in andere Fachvermögen des Landes bzw. des Bezirkes zu übertragen. Am Eigentum des Landes Berlin an diesen Flächen ändert sich dadurch jedoch nichts.

Das Grundstück, auf dem sich heute das Stadtbad befindet, ist im Eigentum der (landeseigenen) Berliner Bäder-Betriebe Infrastruktur GmbH. Da hier künftig zum Großteil andere Nutzungen realisiert werden sollen (Wohnungsneubau, Quartiersplatz, öffentliche Grünfläche), ist von einem Erwerb der entsprechenden Flächen durch das Land Berlin auszugehen. Aufgrund der Festsetzungen aber auch des Bäder-Anstaltsgesetz (BBBG) besitzt das Land Berlin für diese Fläche ein Vorkaufsrecht bzw. Vorhandrecht. Bevor die Flächen durch die BBB verkauft werden und anschließend einer neuen Nutzung zugeführt bzw. in das entsprechende Fachvermögen des Landes oder des Bezirkes übertragen werden können, muss nach Sportförderungsgesetz (SportFG) eine Zustimmung des Abgeordnetenhauses zur Aufgabe der Sportnutzung dieser Flächen erfolgen. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans ist dafür die wesentliche Grundlage geschaffen. Aus dem Bebauungsplan ergibt sich das öffentliche Interesse an der Aufgabe der Sportfläche, der zudem eine Verlagerung des Stadtbads innerhalb des Plangebiets ermöglicht. Das konkrete Verfahren zur Aufgabe der Sportfläche erfolgt dann im Rahmen der Planungsumsetzung. Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen tragen – auch wenn nur mit einem moderaten Zuwachs hinsichtlich des Umfangs von gedeckten Sportanlagen (Wasserflächen im Stadtbad) – zu einer positiven Entwicklung im Sinne

des bezirklichen Sportentwicklungsplans bei (Stärkung der informellen Sportflächen über eine neue öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen).

Der Erhalt der Sportnutzung bzw. der Sportanlage (Stadtbad) unmittelbar angrenzend zum bisherigen Standort im Plangebiet ist über die Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Für die Umsetzung eines Ersatz- und Kombineubaus (Stadtbad mit Wohnungen), der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nur zum Teil auf dem heutigen Stadtbadgrundstück entstehen soll, ist es zudem erforderlich, dass Teile des heutigen Grundstücks der Bezirkszentralbibliothek (Flurstücke 183/44 und 183/45) an die Berliner Bäder-Betriebe Infrastruktur GmbH oder eine kooperierende Landesgesellschaft eingebracht werden.

Durch die Planung wird der südliche Teil des privaten Grundstücks des Pflege- und Seniorenheims in der Götzstraße 20 A (Flurstück 626) mit einer Fläche von rd. 290 m² als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist zur Umsetzung der Planungsziele durch das Land Berlin bzw. den Bezirk zu erwerben. Hierzu gibt es eine grundsätzliche Bereitschaft beider Seiten.

Zur geordneten (sinnvollen) und wirtschaftlichen Realisierung der Weiterentwicklung des Pflege- und Seniorenheims und des Wohnungsneubaus (WA3) wird über die Festsetzungen auch eine kleinteilige Grundstücksneuordnung (Flurstücke 622 tlw. und 623 tlw.) vorbereitet, um bestehende Belastungen fremder Grundstücke (Baulast) künftig zu bereinigen (s. Kap. III.3.1.2.5).

Angesichts der insbesondere vom Bezirk zu vollziehenden Fachvermögenswechsel und etwaiger Grundstücksankäufe hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 19.12.2023 einen Grundsatzbeschluss zur Grundstücksneuordnung und die Umsetzungsabsicht hierzu beschlossen.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die Belastung verschiedener Teilflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von mindestens 3,0 m bzw. 5,0 m – bis auf das Leitungsrecht innerhalb Fläche c – vorbereitet. Dabei handelt es sich um folgende Teilflächen auf den benannten (derzeitigen) Flurstücken:

- Fläche GHIJ KG im WA 1 (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) – Flurstück 184/1 und 183/4
- Fläche a im WA 1 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fläche für den Gemeinbedarf - Jugendarbeit) – Flurstück 184/1, 183/4 und 183/44
- Fläche b im WA 3 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kirchliche und soziale Einrichtungen“ (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) – Flurstück 624, 627, 795, 797, 798 und 799
- Fläche LMNOL im WA 3 (Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Flurstücks 626) – Flurstück 624 und 627
- Fläche c auf öffentlicher Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen (Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger) – Flurstück 181/41, 181/42, 183/32, 183/34, 183/35 und 183/36
- Fläche c auf öffentlicher Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen (Fahrrecht zugunsten der Fläche für den Gemeinbedarf – Kinder- und Jugendfreizeit) – Flurstück 183/34 und 183/35

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

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans und den damit verbundenen Neubau öffentlichen Einrichtungen im Plangebiet sind Ausgaben aus dem Landeshaushalt zu erwarten. Für die "Erweiterung, Umbau und Sanierung Rathaus Tempelhof" im Zuge der Maßnahme Kultur- und Bürgerzentrum "Neue Mitte Tempelhof" entstehen Gesamtkosten von rd. 86,6 Mio. Euro (Investitionsplanung 2024-2028 – Teil der Einzelmaßnahmen nach Bezirken – Bezirk Tempelhof-Schöneberg – Serviceeinheit Facility Management (Einzelplan 33, Kapitel 3306, Titel 70120); Umsetzung ab 2032; nachrichtlich sind fiktive Gesamtkosten inkl. Indexierung rd. 161,5 Mio. Euro dargestellt). Ein geprüftes Raum- und Bedarfsprogramm mit Kostenermittlung liegt noch nicht vor (eingereichter Stand 08/23: rd. 39,6 Mio. Euro für Sanierung und rd. 47,0 Mio. Euro für Erweiterung). Im Kapitel 3306, Titel 71502 sind für "Umbau und Sanierung des Bürodienstgebäudes Rathaus Tempelhof" verteilt auf 2024 bis 2028 und der Rest ab 2029 (erste) Mittel berücksichtigt. Für den "Neubau eines Kultur- und Bildungshauses Tempelhof" entstehen Gesamtkosten von rd. 99,4 Mio.

Euro (Investitionsplanung 2024-2028 – Teil der Einzelmaßnahmen nach Bezirken – Bezirk Tempelhof-Schöneberg – Amt für Weiterbildung und Kultur (Einzelplan 36, Kapitel 3600, Titel 70120). Ein geprüftes Raum- und Bedarfsprogramm mit Kostenermittlung liegt noch nicht vor (eingereichter Stand 02/23: rd. 99,4 Mio. Euro für Kultur- und Bildungshaus inkl. Stadtplatz (Außenanlagen)).

Die Maßnahme für den Ersatzneubau des Stadtbads Tempelhof mit Kosten in Höhe von voraussichtlich 29,9 Mio. Euro (Kostenschätzung 11/22) wird aus den direkten Zuweisungen für investive Maßnahmen finanziert, die über den Haushalt an das landeseigene Unternehmen BBB zur Verfügung gestellt werden (Investitionsplanung 2024-2028 – Teil der Einzelmaßnahmen nach Einzelplänen – Senatsverwaltung für Inneres und Sport – Sport – Zuschüsse an private Unternehmen für Investitionen (Einzelplan 05 Kapitel 0510, Titel 89201 – Umsetzung ab 2030).

Über Fördermittel aus der Städtebauförderung Programm Nachhaltige Erneuerung (NE) – Kapitel 1240, Titel 89373 – sind auch Fördermittel für das Projekt Neue Mitte Tempelhof enthalten. Diese sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Programms Nachhaltige Erneuerung festgehalten. Entsprechend sind für den Ersatzneubau des Stadtbades rd. 2,1 Mio. Euro (Mehraufwand Kombination) sowie 200 T Euro (konkurrierendes Planungs-/Wettbewerbsverfahren) zur Kofinanzierung der Maßnahme gesichert.

Für die Errichtung des Kultur- und Bildungshauses ist eine Kofinanzierung aus Mitteln der Städteförderung von rd. 14 Mio. Euro vorgesehen. Auch für den entsprechenden Realisierungswettbewerb sind hier zusätzliche Mittel von 400 T Euro sowie ein Konzept für Umsetzung KuBi und Stadtplatz 200 T Euro berücksichtigt. Für das Rathaus entsprechend 375 T Euro.

Der Bau einer Jugendfreizeiteinrichtung (nach Kostenschätzung rd. 2,2 Mio. Euro) und der Neubau des Pfadfinderheims mit ergänzenden Funktionen als Haus der Jugendverbandsarbeit (Raum- und Bedarfsprogramm wurde beim Bezirksamt zur baufachlichen Prüfung eingereicht – nach Kostenschätzung rd. 4,9 Mio. Euro inkl. Rückbau Bestandsgebäude und Spielplatz) sowie die Herstellung der neuen Parkanlage und Plätze sollen aus Städtebauförderungsmitteln (Programm Nachhaltige Erneuerung) finanziert werden. Für die Herstellung des Stadtplatzes sind rd. 0,45 Mio. Euro über die entsprechenden Städtebauförderungsmittel (Nachhaltige Erneuerung) gesichert. Eine (Ko-)Finanzierung durch das Berliner Plätzeprogramm wird geprüft. Darüber hinaus sind für die neue öffentliche Parkanlage über Städtebauförderungsmittel zur (Ko-)Finanzierung rd. 2 Mio. Euro berücksichtigt. Diese bestehen aus 105 T Euro für die Aufwertung vom Teil des Grunackparks, 205 T Euro für den Neubau eines Spielplatzes inkl. Sportmöglichkeiten und 1,75 Mio. Euro für Fuß- und Wegenetz.

Die Kosten für die erforderlichen Grundstücksankäufe von den Berliner Bäder-Betrieben bzw. der privaten Eigentümerin des Pflege- und Seniorenheims zur Herstellung der öffentlichen Parkanlage bzw. des Quartiersplatzes sind durch das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg im Haushalt zu sichern. Ebenso sind Mittel zu gegebener Zeit für den Ankauf der künftigen Wohnungsneubauflächen (WA3) auf dem Grundstück der Berliner Bäder-Betriebe durch das Land Berlin erforderlich.

Der Wohnungsneubau wird durch künftige Bauherren und Bauherinnen finanziert. Um sicherzustellen, dass beim Wohnungsneubau mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen realisiert werden, hat das Land Berlin mit der Wohnungsneubauförderung hierfür bereits ein zentrales Instrument geschaffen. Entsprechende Mittel sind im Landeshaushalt gesichert. In Anbetracht der Zielsetzung den überwiegenden Teil des Wohnungsneubaus über Konzeptverfahren in Kombination mit einem Erbbaurechtsvertrag zu vergeben, sind hierdurch künftig auch Einnahmen (z.B. Erbbauzins) zu erwarten.

Die als Voraussetzung für die Grundstücksvergabe und die nachfolgende Errichtung des Wohnungsneubaus erforderlichen Ordnungsmaßnahmen (Abbruch von Bestandsbauten bzw. Freima-

chung der Grundstücke von Bibliothek, BVV-Saal, Polizei und Stadtbad) sollen über Städtebauförderungsmittel (Programm Nachhaltige Erneuerung) finanziert werden. Sie sind Bestandteil der Kosten-Finanzierungsübersicht des Programms Nachhaltige Erneuerung für das Projekt.

Eine Beteiligung bei den Kosten für die soziale Infrastruktur ist aufgrund der vorhandenen Grundstückseigentümerstrukturen nicht möglich. Das Land Berlin kann als eine wesentliche Grundstückseigentümerin weder mit sich selbst und den diversen bezirklichen Fachvermögen (ebenfalls Land Berlin), noch den Berliner Bäder-Betrieben, deren gesetzlicher Auftrag sich auf Planung, Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Verwaltung von Schwimmbädern (§ 3 Bäder-Anstaltsgesetz - BBBG) beschränkt, einen städtebaulichen Vertrag schließen. Vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung und Angemessenheit kann auch mit der untergeordneten "privaten" Grundstückseigentümerin (landeseigene Wohnungsbaugesellschaft) kein isolierter städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Auf der Fläche des einzigen privaten und des Evangelischen Kirchenkreises wird kein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gleichwohl kann im Zuge der Grundstücksvergabeverfahren, die für den überwiegenden Teil der Wohnungsneubauf Flächen durchgeführt werden sollen, für die Errichtung des Wohnungsneubaus, sofern es angemessen ist, sichergestellt werden, dass der planungsbedingte Bedarf an Kitaplätzen zumindest für deren Anteil gedeckt wird. Eine Finanzierung über den Landeshaushalt könnte hier dann vermieden werden. Für den vergleichsweise untergeordneten Anteil (6 Kitaplätze) an neu dazukommendem Wohnungsneubau auf dem bestehenden "privaten" Grundstück (landeseigenes Wohnungsunternehmen) ist eine Kapazitätserweiterung in der Planungsregion zu sichern. Weitere Ausbaupotenziale für Kitakapazitäten werden durch die Festsetzungen zudem ermöglicht.

In der Investitionsplanung (2023-2027) sind bereits mehrere Grundschulbaumaßnahmen zu Kapazitätserweiterungen in der Umgebung enthalten über die die planungsbedingten Bedarfe abgedeckt werden können. Die Finanzierung der Schulbaumaßnahmen ist durch die zuständige Bedarfsträgerin zu sichern. Gleichzeitig sind über den Erbbauzins, der für den Großteil der künftigen Wohnungsbauf Flächen anfällt, langfristig Einnahmen gesichert. Diese stehen einem erforderlichen Ausbau der sozialen Infrastruktur gegenüber.

Aufgrund der Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung unter Berücksichtigung der Festsetzungen fallen keine zusätzlichen Kosten für einen Ausgleich an.

Die Kosten für Unterhaltung der öffentlichen Anlagen (Straßen, Plätze, Grünfläche, Spiel- und Bolzplätze) sind nach Fertigstellung über die entsprechenden Fachvermögen zu finanzieren. Nach Festsetzung des Bebauungsplans bzw. mit Abschluss der Neuordnung des Plangebiets und der Umsetzung der flächenmäßig vergrößerten öffentlichen Parkanlage kann das Grünflächenamt, da dies aufgrund einer Entscheidung des Senats von Berlin (Bebauungsplanverfahren gemäß § 9 AG-BauGB von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung) fällt, ein Basiskorrekturantrag für eine Erhöhung der Zuweisungen für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Grünflächen stellen.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung 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 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 festgestellt. Die Zuständigkeit für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens liegt daher bei der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung.

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 (Bebauungsplan 7-82b) stellt den ersten Baustein 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 konnte.

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

5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 16.8.2021 bis einschließlich 17.9.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs mit Stand 9.8.2021 durchgeführt. Insgesamt gingen 10 Stellungnahmen ein.

Im Folgenden sind die abwägungsrelevanten Aspekte der Stellungnahmen thematisch zusammengefasst und der *Umgang mit Ihnen im Bebauungsplanverfahren* dargestellt. Dabei wird Bezug auf den Stand zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung genommen. Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung sind in Kapitel V.7 dargestellt.

Städtebau

Gebäudehöhen / Geschossigkeit an der Götzstraße

Es wurde vorgebracht, dass Gebäude nicht höher als 6 Etagen sein sollten und eine monotone Gestaltung vermieden werden sollte.

Die Festsetzungen nehmen die Höhe der angrenzenden Wohnbebauung mit bis zu 6 Vollgeschossen für den überwiegenden Teil der zulässigen Wohnbebauung grundsätzlich auf. Gleichwohl soll eine abwechslungsreiche Höhenstruktur das Quartier charakterisieren. Daher sind einzelne höhere Gebäude (Hochpunkte) zulässig bzw. sollen zwingende Mindesthöhen festgesetzt werden. Hiermit wird sowohl den Belangen des Bedarfes an Wohnungen und der Schonung von Freiflächen (flächensparende Bebauung) als auch der Wiedererkennbarkeit / Gestaltung mit einer bewegten und ansprechenden Höhenentwicklung des neuen Quartiers Rechnung getragen.

Gebäudehöhen / Geschossigkeit am Tempelhofer Damm

Hierzu sind folgende Hinweise eingegangen: Das neue Kultur- und Bildungshaus solle nicht höher sein als der Rathausurm, da dieser sonst seine ortsprägende und städtebauliche Dominanz verlöre. Die Gebäudearchitektur füge sich nicht harmonisch in das städtebauliche Umfeld ein. Die Sichtachsen vom nördlichen Tempelhofer Damm auf den Rathausurm seien zu erhalten.

Die Stärkung des Zentrums mit Multifunktionalität und Mehrfachnutzung (Zusammenschluss von Kultur-, Bildungs- und Bürgerdienstleistungen) erfordert neben einer bestimmten Flächengröße auch eine bauliche Prägnanz, die durch den Hochpunkt des Kultur- und Bildungshauses hergestellt wird. Durch die Konzentration können Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen entstehen, eine höhere Nutzungsfrequenz und Belebung des Bereiches erreicht sowie die öffentlichen (Frei-)Räume städtebaulich qualifiziert werden. Die Festsetzungen der Baugrenzen gewährleisten zudem eine vom Tempelhofer Damm zurückversetzte Errichtung des höheren Gebäudeteils und sichern somit Sichtbeziehungen zum Rathausurm insbesondere vom Tempelhofer Damm (zur weiteren Abwägung und Änderungen im weiteren Verfahren siehe ab Kap. V.7.)

Festsetzung der Zweckbestimmungen

Es wird angeregt, die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendfreizeiteinrichtung" und "Pfadfinderheim" allgemeiner als Flächen für soziale Einrichtungen bzw. Jugendpflegestätten festzusetzen. Durch die sehr präzise Definition der Zweckbestimmung könnten künftig andere Nutzungen durch das Jugendamt als Bedarfsträger ausgeschlossen bzw. unnötig erschwert werden.

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf soll entsprechend den beschlossenen bezirklichen Planungen auf das Defizit an nutzbaren Flächen für die Jugendfreizeit reagiert werden. Insbesondere die Nutzung als Pfadfinderheim soll gesichert werden. Um die Zweckbestimmung entsprechend der Anregung flexibler zu gestalten, wird die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf im östlichen Teil des Plangebiets – bisher „Pfadfinderheim“ – in „Kinder- und Jugendfreizeit“ geändert. Die westliche Fläche südlich des WA 1 – bisher „Jugendfreizeiteinrichtung“ – wird zur Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeit“.

Standortwahl der Polizeidienststelle

Der Standort der neuen Polizeistation gehöre an den Tempelhofer Damm, da Sicherheit wichtiger als Kultur sei.

Dem Standort Tempelhofer Damm wurde bereits im Rahmen der Abwägung zum Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen der Vorrang für ein umfängliches Kultur- und Bildungsangebot eingeräumt. Dies entspricht auch dem bezirklichen sozialen Infrastrukturkonzept (s. Kap. I.3.6.3). Durch die Konzentration und den Zusammenschluss von Kultur-, Bildungs- und Bürgerdienstleistungen rund um das Rathaus können Synergieeffekte zwischen den Nutzungen entstehen. Die Erreichbarkeit für Familien sowie für alte und in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen wird vereinfacht und damit den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprochen. Die Integration einer Polizeidienststelle auf dem Stadtplatz ist aus Sicherheitsgründen sowie bedingt durch die räumlichen Anforderungen eines Polizeistandorts nicht möglich und würde zudem dem Ziel einer Belebung und räumlichen Fassung des Platzes widersprechen. Der neue Standort der Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 erfüllt nach intensiver Prüfung und Abwägung aller relevanten Aspekte im Einvernehmen mit der Polizei Berlin, die von ihr formulierten Standortanforderungen. (Der entsprechende Bebauungsplan wurde durch das Abgeordnetenhaus zwischenzeitlich beschlossen und am 27. Juli 2022 festgesetzt.)

Zustand der Bestandsgebäude und Nachnutzungsmöglichkeiten

In Stellungnahmen wird der Erhalt des Bibliotheksgebäudes und des Sitzungssaals des Rathauses gefordert. Insbesondere der Sitzungssaal sei als Zeichen gegen die Nazizeit errichtet worden. Stattdessen wird eine Umnutzung des Anbaus gefordert.

Wesentlicher Anlass der Neugestaltung des Plangebiets am Tempelhofer Damm ist die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation. Die bestehenden öffentlichen Nutzungen, insbesondere auch der Bibliothek, sollen künftig am Tempelhofer Damm konzentriert werden und somit attraktiver und präsenter im städtischen Raum sein.

Auch der im Ergebnis einer differenzierten Untersuchung schlechte bauliche Zustand sowie funktionale Mängel der Bestandsgebäude sprechen gegen den Erhalt (energetische sowie grundlegende Sanierung – u.a. Elektroinstallation und Brandschutz). Auch können die Gebäude für den künftig erforderlichen Flächenbedarf und die zukunftsorientierten Nutzungsanforderungen weder erweitert noch umgebaut werden.

Der bestehende Rathaus-Anbau stellt zudem eine Barriere (städtebaulicher Mangel) dar. Die erhöhten Erdgeschossbereiche und das Fehlen öffentlichkeitswirksamer Nutzungen bewirken eine zusätzliche Verödung des öffentlichen Raums. Ein neuer Stadtplatz schafft als „Dritter Ort“ eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den öffentlichen Einrichtungen untereinander aber auch zu den öffentlichen Grünräumen. Auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungszunahme hat die Berliner Verwaltung einen Personalzuwachs (erhöhten Flächenbedarf) zu verzeichnen. Mit den Neubauten werden zudem funktionalere und zeitgemäße Einrichtungen für die Nutzenden entstehen, die heutigen modernen baulichen Standards auch im Hinblick auf die Energieeinsparung entsprechen. Somit kann das Ziel, um das Rathaus Tempelhof eine nachhaltige zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung zu initiieren, erreicht werden.

Die bestehenden städtebaulichen Missstände könnten mit dem Erhalt des Anbaus in Verbindung mit der im Norden des Rathauses angrenzenden Parkplatznutzung in dem Bereich nicht behoben werden. Ebenso könnte der Bedarf an neuem Wohnraum beim Erhalt des Bestandsgebäudes der Bibliothek nicht im erforderlichen Umfang nachgekommen werden.

Stadtbad

Die für das Schwimmbad vorgesehenen Festsetzungen werden als nicht ausreichend eingestuft. Es werden bauliche und flächenbezogene Erwartungen an das zukünftige Schwimmbad genannt (eine zweite 25 m Halle oder mindestens eine Erweiterung des bestehenden 25-m-Beckens auf sechs Bahnen, ein separates Sprungbecken mit 1 m und 3 m Brett sowie für Synchronschwimmen, ein Lehrschwimmbecken wie im Bestand, ausreichende Flächen für die Materiallagerung sowie für andere Räumlichkeiten wie Gymnastik-, Konditions-, Kurs- und Seminarräume) ohne die die sportlichen Nutzungsbedarfe der Vereins- und Schulsportnutzung nicht umzusetzen seien. Auch im Hinblick auf die im Land Berlin geringen Badflächen je Einwohnerin bzw. Einwohner bestehe zusätzlicher Bedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisher für den Sport genutzte Fläche gem. § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz nur mit Zustimmung des Abgeordnetenhauses entwidmet werden kann. Auch seien die „Orientierungswerte zur Bestimmung des Sportflächenbedarfs für die Stadt- und Sportentwicklungsplanung“ sowie „Berlin – Wachsende Stadt Sportinfrastruktur ausbauen 10/2016 Erster Nachtrag“ der Senatsverwaltung für Inneres und Sport und das zu erwartende Bevölkerungswachstum bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt worden. Deshalb solle im Bebauungsplan eine größere Fläche für den Neubau des Stadtbades Tempelhof vorgesehen werden.

Die textlichen Festsetzungen des Standorts des Stadtbades Tempelhof im allgemeinen Wohngebiet WA2 (Kapitel III. 3.1.1.2 sowie im Kapitel III. 3.2.1.1) seien so anzupassen, dass die dargestellten Nutzungsbedarfe realisierbar sind. Es wird für erforderlich gehalten, die in § 19 Sportförderungsgesetz bei der Aufstellung von Stadtentwicklungs-, Bauleit- und Landschaftsplänen, die die Belange

des Sports berühren, normierte Beteiligung des Landessportbundes Berlin e.V. von dem für den Sport zuständigen Mitglied des Senats durch Anhörung durchzuführen.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt ein auf Grundlage einer fachgutachterlichen Untersuchung erstellte Machbarkeitsstudie für die Stadtbadnutzung zugrunde, das den Bedarf am Standort als Schul-, Sport- und Vereinsbad im Zusammenhang mit den Angeboten an anderen Standorten deckt. Diese hat Eingang in die Anforderungen an den städtebaulichen Entwurf im kooperativen Werkstattverfahren und die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden. Die Berliner Bäder-Betriebe haben hier auch eine fachliche Beratung gewährleistet. Das Ersatzgebäude des Stadtbads soll im Vergleich zum Bestandsgebäude kompakter gebaut und in das neue Wohnquartier integriert werden. Damit wird auch den Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung und energieeffiziente Bauweise entsprochen. Durch die effiziente Flächennutzung gehen keine vorhandenen Wasserflächen verloren. Es werden vielmehr ergänzende Funktionen ermöglicht. Beispielsweise kann durch ein zusätzliches Kursbecken insgesamt ein größerer Beckenbereich mit Wasserflächen angeboten werden. Dies führt künftig auch zu einer besseren Versorgung. Die genaue Ausgestaltung des Raum- und Bedarfsprogramms obliegt nach der Bestätigung durch die zuständige Senatsverwaltung im Zuge der Hochbauplanung der Bauherrin (Berliner Bäder-Betriebe). Die gegenwärtigen Außenflächen des bestehenden Stadtbades werden nicht für Sportzwecke genutzt und sind durch die mittige Lage des Stadtbads auf dem Grundstück hierfür auch nicht geeignet. Zudem lässt das geltende Planungsrecht eine Nutzung der Außenflächen durch eine zusätzliche gedeckte oder ungedeckte Sportanlage nicht zu. Insgesamt gehen daher keine der aktuell für Sportzwecke genutzten Flächen verloren. Das für eine Entlassung der Sportflächen formale Verfahren wird noch durchgeführt.

Im durch die Senatsverwaltung für Inneres erstellten Konzept „Berlin – Wachsende Stadt, Sportinfrastruktur ausbauen, 10/2016 Erster Nachtrag“ von 2016 sind die Ausstattungen mit Schwimmbadnutzungen nicht erfasst. Für die Abwägung erforderlicher Bedarfe im Bereich der Schwimmbadausstattung ist das Berliner Bäderkonzept 2025 maßgeblich. Die darin genannte Funktion des Stadtbads Tempelhof als Kurs-, Schul- und Vereinsbad wird erhalten. Im Zusammenhang mit der im Umfeld vorgesehenen Errichtung des Multifunktionsbads in Mariendorf kann insgesamt eine Deckung des Bedarfs erreicht werden.

Verkehr

Verkehr allgemein und E-Ladestationen und außerhalb des Plangebiets

Es erfolgte der Hinweis, dass die Verkehrsführung um den Reinhardtplatz herum dauerhaft als Einbahnstraße ohne Einfahrtmöglichkeit von der Straße Alt-Tempelhof geführt werden solle, um eine Nutzung als Schleichweg zu unterbinden. Auch eine zentrale Abholstation am Platzanfang könnte dazu beitragen, dass Lieferfahrzeuge nicht zusätzlich den Reinhardtplatz verstopfen. Ladestationen für E-Autos vorrangig für die Anwohnenden sollten im Bereich des Reinhardtplatzes installiert werden.

Der Reinhardtplatz liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für diesen Bereich werden im Bebauungsplan 7-82a keine Festsetzungen getroffen. Für straßenbehördliche Anordnungen und Umgestaltungen ist die Straßenbaulastträgerin (Straßen- und Grünflächenamt) zuständig. Jedoch soll im Rahmen des Stadtumbaugebiets ein ganzheitliches Mobilitätskonzept auf Quartiersebene erarbeitet werden. Hierbei stehen zukunftsorientierte und innovative Maßnahmen in den unterschiedlichen Verkehrsräumen zur Sicherstellung der Mobilitätsbedürfnisse und umwelt- und stadtverträglicher Verkehrsräume sowie integrative Lösungen u.a. auch für den Lieferverkehr im Fokus.

Stellplätze / ruhender Verkehr

Es wird gefragt, wie gewährleistet werden soll, dass Pkw-Parkplätze für Anwohnende am Reinhardtplatz bereitstehen, da die vorhandenen Parkplätze bereits im jetzigen Zustand zugeparkt und die Parkplatzsituation chaotisch sei.

Der östlich außerhalb des Plangebiets gelegene Reinhardtplatz ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Da im Plangebiet Stellplätze (in Tiefgaragen) im allgemeinen Wohngebiet sowie unter dem Kultur- und Bildungshaus des „Fußgängerbereich“ (künftig „Quartiersplatz“ und „Stadtplatz“) grundsätzlich zulässig sind, ist nicht von einer (unzumutbaren) Zunahme des Parksuchverkehrs bzw. von einer erheblichen Überbelegung der bestehenden Parkplätze in den angrenzenden Gebieten auszugehen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass keine Verpflichtung zur Herstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum besteht. Vielmehr entspricht es den Zielen des Berliner Mobilitätsgesetzes, dass abgestellte Fahrzeuge nicht den öffentlichen Raum dominieren.

Es wird um so viele Tiefgaragenstellplätze wie möglich gebeten. Sollten irgendwann einmal weniger Autos vorhanden sein, könne man die Tiefgaragen anders nutzen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung wird das Ziel verfolgt, Flächen für den Wohnungsbau, die Erweiterung des Rathauses Tempelhof und den Neubau eines Kultur- und Bildungshauses zu schaffen. Weitere Flächen für den Gemeinbedarf werden erhalten bzw. neu geschaffen. Städtebauliches Ziel ist es darüber hinaus, dass künftig der öffentliche Raum im neuen Quartier nicht mehr vom ruhenden Verkehr dominiert wird, beispielsweise durch große Parkplatzflächen. Gleichwohl werden Abstellmöglichkeiten im Plangebiet möglich sein. Dies aber nur in Tiefgaragen aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der fußläufigen Nähe zum Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm und den umfangreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in begrenztem Umfang.

Radverkehr(-swege)

Es wird nach Erschließungs- und Durchgangswegen für den Radverkehr gefragt. Falls die Straßen für eine Ost-West-Verbindung für den Radverkehr genutzt werden sollen, müsste eine Sperrung für den motorisierten Durchgangsverkehr vorgenommen werden. Für den Radverkehr werden barrierefreie Wege außerhalb des Straßenlands erwartet.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen wird eine Ost-West-Querung durch das Plangebiet für den Radverkehr ermöglicht. Die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (auf Grund von Änderungen im weiteren Verfahren „Quartiersplatz“ und „Stadtplatz“, siehe Kap. V.7.) schließt die Durchwegung mit dem Rad nicht aus. Jedoch ist unter Berücksichtigung der Belange des Fußverkehrs in Teilen eine Trennung von zu Fußgehenden und Radfahrenden erforderlich. Im Hinblick auf die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden sind beim Radverkehr geringfügige Umwege eher zu vertreten als beim Fußverkehr. Darüber hinaus handelt es sich bei der Götzstraße um eine Tempo-30-Zone, die auch von Radfahrenden sicher genutzt werden kann. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Regelungen ist zudem sichergestellt, dass die Belange des Radverkehrs, wie z. B. abgesenkte Borde, im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen berücksichtigt werden. Darüber hinaus soll im Rahmen des Stadtumbaugebiets ein ganzheitliches Mobilitätskonzept auf Quartiersebene erarbeitet werden, um die unterschiedlichen Verkehrsräume besser zu vernetzen, ihre Durchlässigkeit zu fördern und Maßnahmen für den Fuß- und Radverkehr besonders in den Blick zu nehmen.

Wegenetz

Es solle neben einer Ost-West-Querung der Kolonie (KGA Feldblume) eine Nord-Süd-Querung ermöglicht werden.

Im Bestand bestehen bereits Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung von der Götzstraße Richtung der Parkanlagen (Grunackpark und Franckepark). Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden diese weiterhin ermöglicht. Diese Festsetzung schließt auch weitere Wegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung beispielsweise mit einem zusätzlichen Zugang von Norden in die Kleingartenanlage "Feldblume" nicht aus. Die genaue Gestaltung der öffentlichen Parkanlage bleibt den nachgeordneten Planungen und deren Umsetzung vorbehalten.

Freiraum- und Umweltbelange

Klima(konzept)

Es solle eine Überprüfung der Planungen hinsichtlich des Klimaschutzes erfolgen (Sanierung gehe vor Abriss! Es sollten Berechnungen der grauen Energie für sämtliche geplanten Abrisse erfolgen). Man müsse die Gebäude nicht abreißen, das sei energetisch eine Katastrophe!

Wesentlicher Anlass der Neugestaltung des Areals ist die derzeit unbefriedigende städtebauliche Situation. Der – unvollendete – aufgelockerte Städtebau der 1960er-Jahre mit seinen raumgreifenden zwei- bis viergeschossigen Solitärbauten, undefinierten sowie ungenutzten Freiflächen entspricht nicht der baulichen Dichte und damit nicht den aktuellen Flächenbedarfen der wachsenden Stadt sowie einer Nutzungsmischung, die für diesen zentralen Ort angebracht wäre. Gegen den Erhalt der Bestandsgebäude sprechen weiterhin ihr schlechter baulicher Zustand, funktionale Mängel und die Tatsache, dass sie für den künftig erforderlichen Flächenbedarf weder erweitert noch umgebaut werden können. Mit den Neubauten werden funktionalere und zeitgemäße Einrichtungen für die Nutzenden entstehen, die heutigen modernen baulichen Standards auch im Hinblick auf die Energieeinsparung entsprechen. Sie erfüllen insofern auch den Nachhaltigkeitsgrundsatz. Somit kann das Ziel einer nachhaltigen zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung erreicht werden.

Regenwasserversickerung / Retention

Bei der Regenwassernutzung solle die Rückhaltung stärker berücksichtigt werden, auch um bei Starkregenereignissen einen Rückstau in der Kanalisation mindern zu können und Überflutungen zu vermeiden. Es wird angeregt, Möglichkeiten für Löschwassertanks und Speicher für Bewässerung von Straßenbäumen in Trockenperioden zu berücksichtigen. Außerdem solle man die Möglichkeit nutzen, um die an den Franckepark direkt angrenzenden Wohneinheiten mit einzubeziehen.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (bspw. Retentionsdach, Dachbegrünung) ist eine Rückhaltung von Regenwasser bereits berücksichtigt. Darüber hinaus werden die Hinweise im Rahmen der Fachuntersuchung zum Niederschlagswasser berücksichtigt. Die Ergebnisse der Fachuntersuchung fließen in die weitere Abwägung ein.

5.1 Ergebnis der Auswertung

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

- Änderung der Zweckbestimmung der Flächen für den Gemeinbedarf von „Pfadfinderheim“ zu „Kinder- und Jugendfreizeit“ und von „Jugendfreizeiteinrichtung“ zu „Jugendfreizeit“.

- Ergänzung der Planbegründung um den Aspekt von bestehenden und möglichen weiteren Nord-Süd-Wegeverbindungen in der öffentlichen Grünfläche.
- Ergänzung der Planbegründung um Ausführungen zu Auswirkungen der Planung auf das Umfeld im Hinblick auf die Parkplatzsituation sowie den ruhenden Verkehr im Plangebiet.
- Ergänzung der Planbegründung um Ausführungen zum Klimaschutz und energetischen Auswirkungen der Planung.

Darüber hinaus wurden die Hinweise zum Stadtbad an die Berliner Bäder-Betriebe und zum Verkehr an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, welcher ein ganzheitliches Mobilitäts- und Verkehrskonzept für das Fördergebiet „Neue Mitte Tempelhof“ im Rahmen des Förderprogramms zur nachhaltigen Erneuerung (Stadtumbaugebiet) erarbeitet, zur weiteren Bearbeitung weitergegeben.

6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 12.8.2021 wurden 49 betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie über infrest 4 weitere um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.9.2021 gebeten.

Von insgesamt 37 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 20 Stellungnahmen wichtige Hinweise und Anregungen oder abwägungsrelevante Belange zum Bebauungsplanentwurf 7-82a. Einige hiervon enthielten insbesondere Hinweise, die sich auf Aspekte der baulichen Realisierung bezogen. Im Folgenden sind die wesentlichen Stellungnahmen und der Umgang mit ihnen im weiteren Abwägungsprozess zusammenfassend dargestellt. Es wurden alle - auch nach der gesetzten Frist eingegangenen - Rückäußerungen berücksichtigt. In 17 Stellungnahmen wurde mitgeteilt, dass Belange nicht berührt sind bzw. keine Bedenken bestehen.

Planbegründung

Der Hinweis der Gemeinsamen Landesplanung, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, wurde in der Planbegründung ergänzt.

Entsprechend der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen I B wurde in der Planbegründung der Hinweis ergänzt, dass die Planung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplänen sowie den Grundzügen des Flächennutzungsplans vereinbar ist. Dem Hinweis, dass eine ausdrückliche planungsrechtliche Sicherung des Stadtbades erfolgen solle, wurde nicht entsprochen, da eine entsprechende Nutzung zulässig und aufgrund der Eigentumssituation gesichert ist. Von detaillierten Festsetzungen wird zudem abgesehen, um Anpassungen der Flächen im Detail im Zuge der Realisierung nicht einzuschränken.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen II A wurde auf die Regelungen des Hochhausleitbildes hingewiesen. Dieses wurde – soweit für die beabsichtigten Festsetzungen relevant – in der Planbegründung ergänzt und in die Abwägung eingestellt.

Zum Hinweis der Senatsverwaltung für Inneres, Digitalisierung und Sport auf die Abweichung von den Orientierungswerten für gedeckte und ungedeckte Sportanlagen wurde in die Abwägung eingestellt, dass für das Plangebiet unterschiedlichste Nutzungsanforderungen (z. B. an Wohnungen und Grünflächen) bestehen und sowohl im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind, als auch Räume für sportliche Zwecke im Kultur- und Bildungshaus angeboten werden können.

Die Hinweise des Umwelt- und Naturschutzamts des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg bezüglich der im Bodenbelastungskataster verzeichneten Bodenbelastungen (Katasternummer 10673) sind in der Planbegründung ergänzt worden. Es bestehen aber keine Anhaltspunkte dafür, dass die künftigen Nutzungen am Tempelhofer Damm auf den Flächen nicht umgesetzt werden können.

Auch besteht aufgrund dessen kein Anlass, im Bebauungsplanverfahren weitere vertiefende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Auch der Hinweis zum vogel- und insektenfreundlichen Bauen mit Glas und Licht ist in die Planbegründung aufgenommen worden, bedarf jedoch einer Umsetzung im Rahmen der baulichen Realisierung.

Stellungnahmen mit für die Abwägung wesentlichen Anregungen und Hinweisen

Aufgrund des Hinweises der Wohnungsbauleitstelle zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung erfolgte eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Thematik. Die Planbegründung wurde um Ausführungen hierzu ergänzt. Das Bebauungsplanverfahren ist nur bedingt mit den in der genannten Leitlinie beschriebenen Verfahren vergleichbar, da sich im Plangebiet in größerem Umfang landeseigene Flächen befinden, bei denen ein Abschluss städtebaulicher Verträge nicht möglich ist. Es ist beabsichtigt, die Ziele des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in nachgeordneten Verfahren zur Grundstücksvergabe oder bei Realisierung von Bauvorhaben durch landeseigene Wohnungsbauunternehmen sicherzustellen.

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz II D und II B bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsziele. Es wurde jedoch eine Fachuntersuchung zum Niederschlagswasser gefordert und es wurden differenzierte Hinweise gegeben (insbesondere zu Schichtenwasser, Regenwasserkanalisation, „isolierte“ Entwässerungslösung, Versickerung, Altlasten). Eine entsprechende Untersuchung wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt und ist in die Abwägung eingeflossen.

Von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz III B wurde auf die zu berücksichtigenden Ziele und Maßnahmen der einzelnen Programmpläne des Landschaftsprogramms hingewiesen. Bei der Eingriffsbilanzierung sei das ausführliche Verfahren des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen anzuwenden. Die Bedarfe an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen und Spielflächen seien zu berücksichtigen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeitet. Die Planbegründung wurde um Angaben zu den Grünflächenbedarfen ergänzt.

Der Empfehlung der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IV B, den Geltungsbereich auch im Sinne der Einheitlichkeit beim Tempelhofer Damm in die Straßenmitte zu legen wurde nicht entsprochen, da hier keine Änderungen vorgesehen sind und insofern kein Planungserfordernis besteht. Städtebaulich notwendige Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten wurden bereits in den Planentwurf aufgenommen und sind auch ohne Erweiterung des Plangebietes möglich. Die Hinweise (insbesondere zum Nachweis verkehrlicher Verträglichkeit, zur Leistungsfähigkeitsbetrachtungen der Knotenpunkte und zu Aussagen zur Qualität im ÖV sowie im Fuß- und Radverkehr) wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sowie der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die bestehenden Tunnel der U-Bahn wurden in die Planunterlage aufgenommen. Zudem erfolgte eine Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen. Aufgrund möglicher Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom U-Bahnverkehr wurde der Bebauungsplanentwurf um einen Hinweis ergänzt.

Auch seitens der BVG gab es zur Planung keine verkehrlichen Bedenken, da der Standort sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Der Hinweis auf die Breite des Gehweges im Bereich des Kultur- und Bildungshauses wurde geprüft. Da an der engsten Stelle eine Breite von rd. 5 m gewährleistet ist und sich unmittelbar südlich anschließend an diesen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich (auf Grund von Änderungen im weiteren Verfahren „Stadtplatz“, siehe Kap. V.7.) anschließt, wurde von einer Änderung abgesehen. Den Belangen des Fußverkehrs wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Entsprechend den Hinweisen der Berliner Wasserbetriebe sowie anderen Leitungsbetrieben wurden zusätzliche Aspekte zum Leitungsbestand sowie bisher nicht berücksichtigter Leitungsbestand

in der Planbegründung ergänzt. In der öffentlichen Grünfläche im Bereich des bestehenden Wegs zwischen Werbergstraße und Templerzeile wird daher eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten ist. Mit den Aussagen der Berliner Wasserbetriebe zum Umgang mit dem Regenwasser vor Ort werden die beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplans unterstützt.

Aufgrund der Hinweise der Senatsverwaltung für Finanzen, die ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf hat, wurden die Aussagen in der Planbegründung zum Haushaltsplan aktualisiert. Zudem wurden weitere Auswirkungen auf den Haushalt bzw. die Finanzplanung (z.B. Stadtbad Tempelhof, Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung) ergänzt.

Aufgrund der Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur möglichen Beeinträchtigung der Luftverteidigungsradar-Anlage (LV-Anlage) Tempelhof aufgrund der zulässigen Bauhöhe von 99 m ü. NHN wurde eine Fachuntersuchung erstellt, die in die weitere Abwägung eingegangen ist. Es wurde ein Hinweis aufgenommen, dass sich das Plangebiet im Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof befindet.

Die Planbegründung ist entsprechend den redaktionellen Hinweisen des Landesdenkmalamtes zu das Plangebiet umgebenden Denkmälern ergänzt worden. Grundsätzlich sind Art und Maß der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und der Flächen für den Gemeinbedarf im Norden des Plangebiets entlang der Götzstraße nicht infrage gestellt worden. Der Bitte, für das Bestandsgebäude des Rathauses aufgrund der benachbarten Denkmale Postamt und Wohnhausgruppe "Am Franckepark" Traufhöhe und Dachform festzusetzen, wurde nicht entsprochen, da weder beabsichtigt noch absehbar ist, die an das Denkmal angrenzende Bebauung abzureißen und hier einen Neubau zu errichten. Ein städtebauliches Erfordernis für entsprechende Regelungen besteht nicht. Die Belange des Denkmalschutzes können auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes in ausreichendem Umfang sichergestellt werden.

Bedenken des Landesdenkmalamtes hinsichtlich der beiden Neubauten am neuen Stadtplatz (Kultur- und Bildungshochhaus bzw. der Rathäuserweiterung) in Bezug auf die benachbarten Gartendenkmale wurden geprüft. Durch die Festsetzungen bleiben Sichtbeziehungen aus den denkmalgeschützten Parkanlagen zum Rathaus- und Kirchturm (im Alten Park – außerhalb des Plangebiets) gewahrt. Es ist davon auszugehen, dass durch die zulässige Höhe der Kultur- und Bildungsbaustein wie der bestehende Rathhausturm mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet über die Baumkronen herüberra-gen wird. Hierdurch ist aber nicht von erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf den Umgebungsschutz auszugehen. Zur Gewährleistung der in der Stellungnahme angesprochenen Sichtbeziehungen zwischen Tempelhofer Damm und Rathhausturm wurde eine Höhenstruktur erwogen, die die Sicht auf den Rathhausturm weiterhin ermöglicht. Im weiteren Verfahren wurde dieser Belang jedoch gegenüber einer angemessenen Nutzbarkeit des Kultur- und Bildungshauses zurückgestellt (vgl. Kap. V.7).

Die von der Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport des Umwelt- und Naturschutzamts erbetene Erfassung bzw. Vervollständigung zum Arten- und Biotopschutz erfolgte im weiteren Bebauungsplanverfahren. Entsprechendes gilt für eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Empfehlung, Baumpflanzungen aufgrund von möglichen Schäden an der Bausubstanz und der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit auf Tiefgaragen nicht zuzulassen wurde nicht entsprochen, da aufgrund der einschlägigen Richtlinien bei einer gemäß den Festsetzungen nachzuweisenden 80 cm dicken Erdschicht auch kleine Bäume (Wuchshöhe um die 10 m) abhängig von der Baumart (flachwurzeln-de Arten) grundsätzlich möglich sind.

Durch den Bebauungsplan wird kein konkretes Entwässerungskonzept für die weitere Umsetzung festgesetzt. Der Vorschlag, das auf der Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung (Zweckbestimmung Kultur-, Bildung, Verwaltung) anfallende Niederschlagswasser im Grunackpark zur Versicke-

zung zu bringen, welches aufgrund des dichten Gehölzbestandes abgelehnt wird, stellt eine mögliche Lösung für die Umsetzung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung dar, die aber nicht festgesetzt werden soll, da dies im Rahmen der Realisierung durch das Bezirksamt geklärt werden kann. Entsprechendes gilt auch für die erwogene und begrüßte Regenwasserableitung in den Francketeich zur Stabilisierung des Wasserstands (vgl. Kap. III.3.7.7). Insgesamt wird das Konzept zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ausdrücklich begrüßt.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine öffentlichen Parkplätze am Tempelhofer Damm vor den Geschäften wegfallen, bedarf die Stellungnahme der Abteilung Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, die aufgrund dessen Kundenverluste und Einkommenseinbußen bei Gewerbetreibenden befürchtet, keiner weiteren Prüfung. Vielmehr ist durch einen attraktiven Stadtplatz und wichtige öffentliche Einrichtungen zu erwarten, dass die Frequenz potenzieller Kundinnen und Kunden steigt.

Seitens der Serviceeinheit Facility Management des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wurde darauf hingewiesen, dass gegenwärtig das Bedarfsprogramm für die Investitionsmaßnahmen „Neubau eines Kultur- und Bildungshauses Tempelhof“ und „Erweiterung und Umbau des Rathauses Tempelhof“ angefertigt werde. Nach dem aktuellen Stand der Überlegungen des Bezirkes seien die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans für die Rathausenerweiterung zu gering bemessen und dysfunktional gegliedert. Die vorgesehene Erweiterung des Rathauses in einem gesonderten Baufenster sei verwaltungsorganisatorisch nachteilig. Auch die vorgesehenen Flächen für den "Kulturbaustein" seien im Bebauungsplanentwurf zu gering bemessen, um die erforderlichen Programmflächen qualitativ und quantitativ nachzuweisen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Baukörperausweisungen durch geeignetere planungsrechtliche Festlegungen ersetzt werden und das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden kann. Auch von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen VI MH (vorher Z MH) wurde auf den noch bestehenden Abstimmungsbedarf mit dem für den Bau der öffentlichen Hochbauten am Tempelhofer Damm zuständigen Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hingewiesen.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Kenntnisse, die zu diesem Zeitpunkt vorlagen, in die Abwägung eingeflossen sind. Aufgrund modifizierter Bedarfe hinsichtlich der öffentlichen Einrichtungen wurde im Vergleich zum Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahrens bereits eine Anpassung dahingehend vorgenommen, dass mehr Flächen realisiert werden können. Darüber hinaus wurde die Schaffung funktionaler Zusammenhänge ermöglicht und die Flexibilität für eine spätere Realisierung deutlich erhöht. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll ein abwägungsgerechter Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Interessen auf Basis der dann vorliegenden Unterlagen erfolgen.

Unter Bezugnahme auf eine Stellungnahme der Serviceeinheit Facility Management des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 22.6.2021 werden zudem stadtgestalterische Bedenken bzw. Kritik an der städtebaulichen Qualität des Planentwurfes vorgetragen. Aufgrund der Baukörperausweisung werde keine räumliche Prägnanz des Platzes generiert. Der öffentliche Platz habe keine figurale Qualität. Im Hinblick auf die zulässigen Gebäude wird die Auffassung vertreten, dass sowohl aus funktionalen als auch städtebaulichen Gründen die vorgesehene östliche Begrenzung der Erweiterung von Süd- und Nordflügel kritisch sei. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse eines Wettbewerbsverfahrens (Realisierungswettbewerb auf Grundlage der anerkannten Bedarfsprogramme) könnten Baukörper- und Raumstrukturen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes festgelegt werden. Die Stellungnahme, auf die hier Bezug genommen wird, erfolgte zu einem vorhergehenden Entwurf des Bebauungsplans bzw. zum Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahrens. In der Entwurfsfassung vom 09.08.2021, die der frühzeitigen Beteiligung zugrunde lag, wurden wesentliche Be-

denken bereits berücksichtigt. Konkret wurden gegenüber dem ursprünglichen städtebaulichen Entwurf für die Realisierung der öffentlichen Hochbauten deutlich größere Spielräume eingeräumt – auch unter Zurückstellung anderer Belange. Insofern sind die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken zumindest teilweise überholt.

Neben den Interessen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, ein bestimmtes Raum- und Bedarfsprogramm zu realisieren, sind auch die städtebaulichen Ziele als Teil der öffentlichen Belange in die Abwägung einzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahrens nach einem ausführlichen Partizipationsprozess entstanden ist. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist, sowie Belange des Natur- und Umweltschutzes (z.B. Baumbestand Grunackpark) und Belange des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigt werden. Zudem lagen substantiierte Unterlagen zum Raum- und Bedarfsprogramm zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Im weiteren Verfahren erfolgten weitere Abstimmungen und darauf basierende Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs (vgl. Kap. V.7).

Vom Evangelischen Kirchenkreis Tempelhof Schöneberg wurden Vorbehalte gegen die nur geringe Erhöhung der zulässigen GRZ sowie die limitierende Baugrenze geäußert und darauf hingewiesen, dass der Kirchenkreis neben einer Kitaerweiterung ein weiteres Gebäude errichten möchte. Die vorgesehene öffentliche Durchwegung werde eher nicht gewünscht.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht findet bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Erhöhung von 0,3 auf 0,4 statt. Dies erfolgt zusätzlich zur Vergrößerung der Bezugsfläche (Fläche für den Gemeinbedarf) entsprechend der aktuellen Grundstückssituation. Im Ergebnis sind künftig insgesamt bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von rd. 4.050 m² zulässig. Dies entspricht einer Steigerung der überbaubaren Fläche von fast 50 % gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (rd. 2.700 m²). Aufgrund des mit einer weiteren Erhöhung verbundenen zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft wird von einer weitergehenden Steigerung abgesehen. Gleichwohl ermöglichen die Festsetzungen darüber hinausgehende zusätzliche Nutzflächen durch höhere Gebäude (II bis IV Vollgeschosse). Rechnerisch ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von rd. 16.100 m² (Steigerung um rd. 75 %). Bisher waren nur rd. 9.100 m² (GFZ 1,0) zulässig. Ziel ist es auch eine hohe Durchlässigkeit, vielfältige Durchwegungsmöglichkeiten und damit die Erreichbarkeit zu den bestehenden und neu geschaffenen öffentlichen Grünflächen zu gewährleisten. Dafür ist es notwendig, eine Fläche festzusetzen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Die Belange des Trägers – hier auch in der Funktion des Eigentümers – wurden in die Abwägung eingestellt, jedoch gegenüber den öffentlichen Belangen zurückgestellt.

Die in der Stellungnahme der Berliner Polizei (LKA PräV) als zu gering eingestufte Quote von 0,3 Stellplätzen je Wohneinheit ist vor dem Hintergrund der hervorragenden Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV und den verkehrspolitischen Zielen des Landes Berlin angemessen und erforderlich. Der Anteil der Pkw-Fahrten an allen Wegen in Berlin hat sich in den vergangenen Jahren deutlich von 33 Prozent auf 26 Prozent verringert.

Den Bedenken gegen den Wegfall der Mitarbeitendenstellplätze im Bereich des Tempelhofer Damms wird durch zulässige Stellplätze unterhalb des Fußgängerbereichs (auf Grund von Änderungen im weiteren Verfahren „Stadtplatz“, siehe Kap. V.7.) Rechnung getragen.

6.1 Ergebnis der Auswertung

Die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange abgegebenen Stellungnahmen ist in die Abwägung eingegangen und führte zusammenfassend zu folgenden Änderungen bei den Festsetzungen und in der Begründung:

- Beauftragung von Fachuntersuchungen zu den Themen Artenschutz, Eingriffsbilanzierung, Verkehr, Schallschutz, Niederschlagsentwässerung und zu Auswirkungen auf Radaranlagen der Bundeswehr,
- redaktionelle Ergänzung der Begründung in den Kapiteln I.2.7 "Denkmalschutz" und II.2.2.6 "Schutz Kultur- und Sachgüter",
- Ergänzung der Begründung um zusätzliche Aspekte im Kapitel I.2.5.3 "Öffentlicher Personenverkehr", I.2.6 "technische Infrastruktur", I.3.1 "Ziele und Grundsätze der Raumordnung", II.1.2.7 "Wasserschutzgesetze", II.2.2.3 "Schutzgut Boden/Fläche/Altlasten", II.2.5 "Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation", II.2.4.8 "Schutz Kultur- und Sachgüter", III.2 "Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan" und III.3.1.1.2 "Stadtbad und publikumswirksame Nutzungen am Quartiersplatz",
- Anpassung der Ausführungen der Begründung im Kapitel I.3.4.1 "Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030" und I.3.4.4 "Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr",
- Ergänzung der Begründung im Kapitel I.3.5 "Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planung um die Teilkapitel "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" und "Hochhausleitbild" und darüber hinaus deren Aspekte in weiteren Kapiteln der Begründung,
- Aufnahme einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung (6.5) "Leitungsrecht",
- Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplanentwurf bzgl. der Lage des Plangebiets im Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof,
- Aufnahme eines Hinweises im Bebauungsplanentwurf bzgl. möglicher Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom U-Bahnverkehr sowie
- Anpassungen im Kapitel IV.9 "Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung".

7. Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden umfangreiche Abstimmungen mit den Planungsbeteiligten und Betroffenen durchgeführt. Ein besonderer Fokus lag auf den Flächen für den Gemeinbedarf für die Rathäuserweiterung sowie für das Kultur- und Bildungshaus. Hier fand eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur statt. In diesem Zuge wurden die Festsetzungen am Tempelhofer Damm dahingehend modifiziert, dass nunmehr eine veränderte Ausgestaltung des Bereichs ermöglicht werden soll. An den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen und dem Konzept (s. Kapitel I.4) wird jedoch weiterhin festgehalten. Insbesondere um zusammenhängende Flächen auf einer Ebene, insbesondere im ersten Vollgeschoss zu ermöglichen, wurden die Festsetzungen zum Kultur- und Bildungshaus angepasst. Auch die Gebäudehöhe und die Höhenstruktur wurden aufgrund dessen angepasst. Darüber hinaus ist in Bezug auf die Rathäuserweiterung und möglicher Varianten für die Umsetzung mehr Flexibilität eingeräumt worden.

Dies führte insgesamt zu umfangreichen Anpassungen der Flächen für den Gemeinbedarf und deren Zweckbestimmung, der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung bei den Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm. Aufgrund der erfolgten Abstimmungen wurde die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung als "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" (Kultur- und Bildungshaus) Richtung Grunackpark zusammen mit der überbaubaren Fläche vergrößert, eine zulässige Geschossfläche (GF) und 2 statt 3 verschiedenen Höhen für die bauliche Anlage (OK) festgesetzt. Für den Bereich des Rathauses mit Erweiterung wurde die Zweckbestimmung um "kulturelle Einrichtungen" zu "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" ergänzt. Weiterhin ist die Fläche für den Gemeinbedarf mit überbaubaren Flächen Richtung Franckepark vergrößert worden. Auch wurde eine zulässige Grundfläche (GR), Geschossfläche (GF) und eine einheitliche zulässige Höhe (OK) für den Bereich der Erweiterung zum Franckepark festgesetzt. Eine separate Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturelle Einrichtungen, Verwaltung" konnte dagegen wegfallen.

Darüber hinaus erfolgten folgende weitere Planergänzungen und Konkretisierungen:

- Festsetzung des bestehenden Pflege- und Seniorenheims als Fläche für den Gemeinbedarf "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" mit Anpassung der Baugrenzen hinsichtlich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse sowie Ergänzung einer zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) statt als Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets - WA3 wurde dementsprechend angepasst.
- Vergrößerung der Flächen und des Maßes der baulichen Nutzung des allgemeinen Wohngebiets WA 2 und dementsprechende Verkleinerung des östlichen Bereichs vom WA1 .
- Teilweise Anpassungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse entlang der Götzstraße im westlichen WA1 und WA3 in zwingend 6 Vollgeschosse sowie Ergänzung von textlichen Festsetzungen für WA1, WA2 und WA3 um Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Ergebnisse der Schalluntersuchung.
- Anpassung der Zweckbestimmungen der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen in "Stadt- bzw. Quartiersplatz" statt "Fußgängerbereich".
- Ergänzung der Zweckbestimmung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplätzen um "Bolzplätze".
- Vergrößerung der Ost-West-Verbindung der öffentlichen Grünfläche (öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen) auf dem südlichen Grundstücksteil des Pflege- und Seniorenheims.
- Verringerung der öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen zur Vergrößerung der Flächen für den Gemeinbedarf "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" (Pflege- und Seniorenheim), um die Realisierung zusammenhängender Außenanlagen zu ermöglichen.
- Anpassung sowie Reduzierung des Eingriffs durch Gehrechte- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. der Fläche für den Gemeinbedarf "Jugendfreizeiteinrichtung" innerhalb der Flächen a und b.
- Ausweisung einer Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets, die mit einem Fahrrechts zu Gunsten der Fläche für den Gemeinbedarf "Kinder- und Jugendfreizeit" zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Sicherung der Erschließung zu belasten ist– Fläche c.
- Anpassung der Festsetzung der Fassadenbegrünung, damit auch eine nicht bodengebundene Fassadenbegrünung zulässig ist.
- Aufnahme von Festsetzungen zu zulässigen Nebenanlagen auf den Flächen für den Gemeinbedarf und Ergänzung der Begründung um das Kapitel III.3.2.3.2 "Zulässige Grundflächen für Nebenanlagen".
- Ergänzung der (ausdrücklichen) Festsetzung zur Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen um einen weiteren Abschnitt zwischen den Punkten Q und R und entsprechende Ergänzung/Anpassung der Begründung um das Kapitel III.3.3.3 "Verkürzung der Tiefe von Abstandsflächen".
- Ausweitung der Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl der Stellplätze auch auf die Flächen für den Gemeinbedarf.
- Ergänzung der Festsetzung um die ausnahmsweise Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen auf der Fläche für den Gemeinbedarf "kirchliche und soziale Einrichtungen" sowie für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende im Plangebiet.
- Anpassung der Festsetzung zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt am Tempelhofer Damm aufgrund der Veränderungen in dem Bereich.
- Ergänzung der Festsetzungen um Regelungen zu Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage, auf Flächen für den Gemeinbedarf sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
- Ergänzung der Planbegründung in Kapitel I um weitere sonstige vom Senat und Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen – Radverkehrsplan bzw. Radnebenroutennetz und Sportentwicklungsplan – sowie um neue Erkenntnisse zu Grundschulkapazitäten.

Aufgrund eines fehlenden Planerfordernisses ist nach der frühzeitigen Beteiligung zudem für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB die Absicht dargelegt worden, im weiteren Verfahren das Flurstück 4765/181 (322 m²) und ein Teil der Straßenverkehrsfläche (ca. 334 m²) entlang des Grundstücks Götzstraße 34 (Flurstück 411) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen.

Der Teil der Straßenverkehrsfläche (Götzstraße) ist bereits über den Bebauungsplan XIII-80 gesichert. Zudem ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts an dieser Stelle nicht für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans von Bedeutung.

Das Flurstück 4765/181 gehört zum denkmalgeschützten ehemaligen Postamt (kaiserliche Post) – Theodor-Francke-Straße 10-11 (teilweise) und Tempelhofer Damm 171/173 (teilweise). Derzeit ist das Gebäude eines privaten Eigentümers vom Bezirksamt für das Rathaus Tempelhof angemietet. In Folge der beabsichtigten Rathausenerweiterung soll das Mietverhältnis beendet werden. Es ist künftig nicht für eine öffentliche Nutzung erforderlich. Weiterhin dient das Flurstück auch der Verbindung / Erschließung der Innenhofbereiche des Postamts (Flurstück 3076/161) untereinander. Es besteht daher kein Planerfordernis auf dem Flurstück 4765/181 eine Fläche für den Gemeinbedarf festzusetzen. Nach geltendem Planungsrecht gilt hier der Baunutzungsplan (gemischtes Gebiet, Baustufe IV/3, Geschößzahl 4, bebaubare Fläche 0,3, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 und Baumassenzahl (BMZ) 4,8). Eine Beibehaltung der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf würde zudem einen erheblichen Eingriff ins Eigentum bedeuten.

8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 17.2.2023 wurden 53 von der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.3.2023 gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung (mit Umweltbericht) und ergänzenden Fachuntersuchungen wurde zum Download zur Verfügung gestellt.

Von insgesamt 40 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 20 Stellungnahmen Hinweise und Anregungen oder abwägungsrelevante Belange zum Bebauungsplanentwurf 7-82a. 20 angeschriebene Stellen teilten mit, dass ihre Belange nicht betroffen sind bzw. trugen keine abwägungsrelevanten Inhalte vor. Von 13 Beteiligten ist keine Stellungnahme eingegangen. Im Folgenden sind die wesentlichen Stellungnahmen und der Umgang mit ihnen im weiteren Abwägungsprozess zusammenfassend dargestellt.

Ergänzung und Detaillierung der Begründung

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz II B, II C, II D wies darauf hin, dass aufgrund der Verringerung des Geltungsbereichs die Angaben zu den Versiegelungen im Plangebiet angepasst werden müssten. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets hauptsächlich Böden mit sehr hoher und mittlerer Schutzwürdigkeit betroffen sind und der Nettoverlust an unversiegeltem Boden und seinen Funktionen vorrangig vermieden werden sollte. Die Angaben in der Planbegründung wurden dahingehend konkretisiert. Hierdurch ergab sich jedoch kein Anpassungsbedarf der grundsätzlichen Ausführungen und Schlussfolgerungen in der Planbegründung.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz I C gab redaktionelle Hinweise zur Begründung des Bebauungsplans (Thema Erschütterung durch die U-Bahn) und zur schalltechnischen Untersuchung (Tippfehler). Diese sind ohne Auswirkungen, da nach Rückmeldung der BVG und vom bezirklichen Umweltamt keine Erschütterungen oder Beschwerden bekannt sind, auf die Ergebnisse korrigiert bzw. ergänzt worden. Weiterhin wurde entsprechend dem Hinweis der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IV B (Planung und

Gestaltung von Straßen und Plätzen) der Stand der Karten zum übergeordneten Straßennetz aktualisiert worden. Inhaltliche Veränderungen bedurfte es dadurch aber nicht.

Aufgrund der Stellungnahme des Schul- und Sportamtes wurden die Angaben zur Versorgung des Gebiets mit Plätzen der sozialen Infrastruktur konkretisiert und ergänzt. Die Angaben der Begründung wurden durch die Stellungnahme grundsätzlich bestätigt.

Stellungnahmen mit für die Abwägung wesentlichen Anregungen und Hinweisen

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz VI B (Dauerhafte Verkehrsmaßnahmen) stellte klar, dass eine Beurteilung bzw. Freigabe der verkehrstechnischen Untersuchung nur erfolgen würde, sofern die aktuell im Einsatz befindlichen Signalzeitenprogramme bei der Leistungsfähigkeitsbetrachtung zugrunde gelegt würden. Auch sei neben der Früh- und Spätspitze zusätzlich die Betrachtung einer Mittagsspitze durchzuführen. Hierauf wurde im Verfahren verzichtet, da die Berechnung und HBS-Bewertung aufgrund der zugrunde gelegten statischen Signalzeitenprogramme (SZP) eine Worst-Case-Betrachtung für die grundlegende Leistungsfähigkeit der Knoten, die positiv beschieden wurde, darstellt. Die Gesamtverkehrsmengen liegen in der „Mittagsspitze“ zudem deutlich unter der Tagesspitzenstunde (13-24 %). Die abschnitts- und zeitweise Einspurigkeit des Tempelhofer Damms, die nicht durch die Planung ausgelöst ist, und der geringe prozentuale Mehrverkehr durch die Planung stellen in Anbetracht der bestehenden und prognostizierten Verkehrszahlen auch keine besondere Relevanz dar.

Das Referat III B (Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen) derselben Senatsverwaltung gab mehrere Hinweise zur Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie der Bedeutung der Grünflächen und des Freiraums für die Erholung. Die Eingriffsbilanzierung wurde dahingehend aufgrund der detailliert vorgetragenen Hinweise – auch hinsichtlich vom bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt vorgezogener einzelner Unstimmigkeiten – in der Gesamtheit überprüft. Im Wesentlichen wurden vereinzelt in Tabellen falsche oder abweichende bzw. widersprüchliche Zahlen korrigiert sowie im geringen Umfang die aufgeführten Texte zur Klarstellung angepasst. Im Ergebnis wurden die grundsätzlichen Aussagen und Ergebnisse der Bilanzierung aber bestätigt. Es findet ein Eingriff in die Bestandssituation statt. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts – rechtliche Basis dafür, ob der Eingriff bereits zulässig bzw. ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind – ist weiterhin ein deutlicher Kompensationsüberschuss durch die getroffenen Festsetzungen vorhanden. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Ferner wurde zudem im Sinne der Klimaresilienz und Klimaanpassung angeregt, bei den Attributen der zu pflanzenden Laubbäume (textliche Festsetzung 5.1) „großkronig“ zu ergänzen sowie für die Flächen „Stadt- und Quartiersplatz“ auch einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (textliche Festsetzung 5.3) festzusetzen. Aufgrund des hohen Kompensationsüberschusses wurde jedoch von einer zwingenden Festsetzung abgesehen. Die Verpflichtung eines konkreten Aufbaus der Platzflächen würde zudem ggf. Nutzungsideen ausschließen und damit einer gewissen Flexibilität bei der konkreten Ausgestaltung für vielfältigste Nutzungsmöglichkeiten im Wege stehen (Gebot der planerischen Zurückhaltung).

Eine weitere Abteilung dieser Senatsverwaltung (V (Tiefbau)) hat – ohne die Ziele der Planung bzw. die Festsetzungen infrage zu stellen – Hinweise und Verfahrensweisen bei einem erforderlichen Eingriff in die öffentliche Beleuchtung und hinsichtlich der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung gegeben. Für die Abwägung oder die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind diese nicht relevant, da dies die Umsetzung betrifft.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IC (Immissionsschutz) regte bauliche Verbindungen (beispielsweise verglaste Wände) zwischen den Blocköffnungen zur

Verminderung des Lärmeintrags ins Plangebiet am Tempelhofer Damm und der Götzstraße an. Von der Berücksichtigung dieser Anregung wurde aufgrund der zu erwartenden Reflexionen auf benachbarte Gebäude, des Artenschutzes (Vogelschlagrisiko), der Beeinträchtigung der Durchlüftung sowie der angestrebten Durchlässigkeit des Gebiets abgesehen. Der weitere Hinweis bzgl. der Festsetzung schallabsorbierender Fassaden wurde nicht weiterverfolgt, da die Wirkung der Maßnahme für die gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen (Büro etc.) mit Schallschutzfenstern nicht im Verhältnis zum Aufwand steht. Die Reflexion hierdurch nicht verhindert, sondern nur gemindert würde. Die lokal begrenzten (Tempelhofer Damm 160) Überschreitungen sind mit 0,1 bis 0,2 dB (A) auch sehr geringfügig – an einem kleinen Fassadenbereich Richtung Parkstraße 0,9 dB (A). Zudem die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte der 1. Stufe des Lärmaktionsplans mitunter deutlich unterschritten werden. Ergänzt wurde darüber hinaus, dass die begrüßten gutachterlichen Hinweises zur lärmrobusten Gestaltung vom Stadtplatz (Stadtmöbel), die nach der Stellungnahmen für die Umsetzung zu prüfen und berücksichtigen sind, der Umsetzung der Träger der Straßenbaulast obliegt.

Von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen) wurde die Festsetzung eines Radfahrrechts innerhalb der Fläche c vorgeschlagen. Da es sich hierbei um eine öffentliche Grünfläche handelt (Radfahren ist zulässig auf ausgewiesenen Flächen und bereits im Bestand ausgeschildert), ist von einer Festsetzung abgesehen worden. Zudem besteht die Verpflichtung bei besonderer Bedeutung – hier Teil des Ergänzungsnetzes gemäß Radverkehrsplan gemäß § 40 MobG BE – Flächen in öffentlichen Grünanlagen u.a. für das Radfahren im angemessenen Umfang auszuweisen.

Ferner berücksichtigen die Festsetzungen bereits die Forderung, die von der U-Bahn ausgelösten Erschütterungen planerisch zu bewältigen. So sind im Einwirkungsbereich der U-Bahnanlagen keine sensiblen Nutzungen, wie Wohnen zulässig, und daher wurde von konkreten Festsetzungen hierzu abgesehen wird. Zudem war bereits ein Hinweis auf der Planzeichnung und Planbegründung enthalten.

Weiterhin ist aufgrund detaillierter Hinweise die Verkehrsuntersuchung vollumfänglich geprüft worden. Es bestand aber keine Notwendigkeit diese oder die Abwägung zu überarbeiten, da bereits umfangreiche Aussagen hinsichtlich der Qualität des Umweltverbundes bzw. der Herleitung der Faktoren zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens enthalten waren.

Das bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zuständige Referat I B für Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte bestätigte die Entwickelbarkeit der Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan sowie die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr). Das für Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke zuständige Referat VI MI regte an die Berechnungen zum Modalsplit kritisch zu hinterfragen, um ggf. möglichen Parksuchverkehr zu vermeiden. Nach nochmaliger Prüfung konnte festgestellt werden, dass keine Zweifel an der Plausibilität der Verkehrsuntersuchung bestanden.

Die Senatsverwaltung für Finanzen wies darauf hin, dass für die öffentlichen Bauvorhaben im Plangebiet kurz- und mittelfristig keine Finanzmittel im Landeshaushalt des Landes Berlin zur Verfügung stehen hinsichtlich der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens aber keine Bedenken bestehen. Grundsätzlich wurden die Ziele der Planung nicht infrage gestellt und es ist davon auszugehen, dass erforderliche Mittel zur Umsetzung der öffentlichen Neubaubauvorhaben aufgrund der vom Abgeordnetenhaus von Berlin gebilligten Richtlinien der Regierungspolitik – Entwicklung der Neuen Stadtquartiere (u.a. Neue Mitte Tempelhof) sollen beschleunigt werden – grundsätzlich – ggf. über einen längeren Zeitraum – zur Verfügung stehen werden. Zudem umfasst das Plangebiet auch private Investitionen, die ohne Umsetzung der öffentlichen Vorhaben realisiert werden können.

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie I D begrüßte die Planungen und sah die schulische Angebotsstruktur hinsichtlich der notwendigen, quantitativen Schulplatzversorgung als ausgewogen an. Zudem wurden bedarfsgerechte Standortqualifizierungen bereits innerhalb des Schulmonitorings 2022/23 abgestimmt. Der planungsbedingte Bedarf an Grundschulplätzen kann abgedeckt werden.

Die Senatsverwaltung für Inneres, Digitalisierung und Sport IV C (Sportentwicklung und -infrastruktur) stimmte den Ausführungen des Bebauungsplanentwurfs (textliche Festsetzungen und Begründung) zu und begrüßte, dass die Nutzungszeiten des angrenzenden Sportplatzes nicht berührt werden.

Zusätzlich wurde auf die entstehenden Bedarfe an Sportflächen (un- und gedeckte Sportanlagen) hingewiesen. Die Zulässigkeit publikumswirksamer Nutzungen (textliche Festsetzung 1.2), die grundsätzlich auch ergänzende sportliche Zwecke zulassen und die Berücksichtigung von Mehrzweckräumen, die auch für den Sport genutzt werden können, wurde begrüßt. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass das für die Verlegung des Stadtbads erforderliche Aufgabeverfahren nur erfolgreich durchgeführt werden könne, wenn schlüssig dargelegt werde, dass die Verlegung finanziell abgesichert ist bzw. keine Einschränkungen der sportlichen Nutzung entstehen. Mit den Ausführungen werden die Festsetzungen unterstützt. Auch wenn mit dem Bebauungsplan keine Abfolge der Umsetzung geregelt wird, ergibt sich aus den Festsetzungen in Verbindung mit den Eigentumsverhältnissen, dass die Anforderungen einer ununterbrochenen Stadtbad-Nutzung gewährleistet werden können. Das Aufgabeverfahren ist nicht Gegenstand der Festsetzungen, wird im Beschlussverfahren über den Bebauungsplan jedoch berücksichtigt.

Die Festsetzungen berücksichtigen den Hinweis der Senatsverwaltung zum Erfordernis nach einer ausreichenden und zeitgemäßen Versorgung mit Stellplätzen, da die Errichtung von unterirdischen Stellplätzen zulässig ist. Auch wenn vor dem Hintergrund der sehr guten Anbindung an den Umweltverbund die Anzahl begrenzt ist. Gleichzeitig stelle aufgrund der erforderlichen technischen und sonstigen Flächen sowie erheblicher Kosten die Umsetzung eine Entscheidung der Bedarfsträgerin (Berliner Bäder-Betriebe) dar. Zudem sind nach der AV Stellplätze aufgrund des Stadtbadprofils nur mindestens 1 Stellplatz für Menschen mit schwerer Gehbehinderung bzw. Rollstuhlnutzende nachzuweisen.

Der von der für Sport zuständigen Senatsverwaltung beteiligte Landessportbund stimmte den Zielsetzungen des Bebauungsplans und den Festsetzungen zu. Er führte jedoch aus, dass die Stellungnahme des Bezirkssportbunds aus der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich des allgemeinen Defizits an Wassersportflächen im Bezirk nicht ausreichend gewürdigt worden sei und dieser die Aufgabe der von Sportflächen ablehne. Da die zulässige Grundfläche des Hallenbads im Vergleich zum vorhergehenden Verfahrensschritt erhöht wurde, erfolgte keine weitere Erhöhung. Die höhere Grundfläche ermöglicht neben der Integration eines zusätzlichen Vario-Beckens auch eine zusätzliche sechste Bahn. Darüber hinaus kann die Verlagerung (Aufgabe der Sportfläche) ohne Verlust von bisher für den Sport genutzten Flächen erfolgen. Gleichzeitig können Flächen für Wohnungsneubau und eine neue öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen zur Verfügung gestellt werden. Damit wird sich auch das Angebot an informellen (nicht ausschließlich für den Sport gebauten Anlagen) Sport- und Bewegungsräumen verbessern.

Das Landesdenkmalamt wies auf den teilweise hohen baukulturellen sowie ortsgeschichtlichen Wert der Bestandsbebauung hin und machte umfängliche Angaben zum Architekten, zur Entstehung, zu architektonischen Merkmalen etc. Insbesondere der Rathausanbau und das Gebäude der Bezirkszentralbibliothek zeichneten sich hierbei hinsichtlich ihrer architektonischen Qualität und Bedeutung aus. Da die in der Stellungnahme behandelten Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen

ist eine direkte Betroffenheit der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nicht gegeben. Gleichwohl wurden der baukulturelle Wert und die ortsgeschichtliche Bedeutung in die Abwägung eingestellt. Die städtebaulichen Ziele, die programmatische Tragfähigkeit der städtebaulichen Neuordnung, die stadträumliche Lage und Zukunftsfähigkeit der bestehenden öffentlichen Gebäude(-teile) – Bestand durch städtebauliche und funktionale Mängel geprägt – wird allerdings nicht der Bedeutung und Funktion des Gebiets gerecht. Die Deckung moderner und zukunftsfähiger Nutzungs-, Ausstattungs- und Raumbedarfe und die Entwicklungsperspektiven der öffentlichen Einrichtungen innerhalb der Bestandsgebäude sind erheblich beschränkt und können daher für die erforderlichen (Flächen-)Bedarfe weder umgebaut noch (angemessen) erweitert werden. Zudem bestehen erhebliche (betriebs-)wirtschaftliche Defizite wegen der schlechten Energieeffizienz. Zudem erfordert bereits eine ausschließliche Ertüchtigung des Bestands (Sanierung-, Instandsetzungsbedarfe) ein umfängliches Investitionsvolumen. In der Gesamtbetrachtung und Abwägung der Belange und der sonstigen von der Gemeinde beschlossenen Planungen stellt die städtebauliche Neuordnung eine nachhaltige, zielführende und wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung für das Plangebiet dar, die stärker zu gewichtet wird als der in Stellungnahme behandelte Erhalt der Gebäude. Zudem ist auch nur damit die Aktivierung neuer Flächen für den Wohnungsneubau in einem sehr gut erschlossenen Gebiet und der Nähe zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie die umfängliche Berücksichtigung weiterer Belange, wie dem Sport (Ersatzbau des Stadtbads und Schaffung neuer Sport- und Bewegungsräume in den Grün- und Freiräumen), dem Ausbau der sozialen Infrastruktur (insbesondere für Kinder- und Jugendliche), der Schaffung neuer zusammenhängender öffentlichen Grünflächen möglich. Dies entspricht einer effizienten Nutzung innerstädtischer Flächen, einem sparsamen Umgang von Grund und Boden und berücksichtigt die sonstigen von der Gemeinde beschlossenen Planungen, dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und den Zielen hinsichtlich der Festlegung des Stadtumbaugebietes durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und den Senat von Berlin.

Im Rahmen der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes wurde zudem die Sichtbarkeit des Rathausturms thematisiert. Es wurde die Festsetzung der straßenbegleitenden zulässigen OK von bis zu 67,0 m ü. NHN für die Fläche für den Gemeinbedarf "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung" hinsichtlich der einschränkende Sichtbarkeit von Norden über den Tempelhofer Damm und die zulässige Höhe des zurückversetzten Teils der Fläche mit einer OK von bis zu 79,0 m ü. NHN aufgrund der Nähe zum Rathausturm (Konkurrenz) kritisiert. Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf der Festsetzungen wurde die zulässige Gebäudehöhe des Hochpunktes bereits reduziert. Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit dem Bebauungsplan eine Stärkung des Zentrums beabsichtigt ist. Aus dem Ziel, hier ein neues, für die Entwicklung des Bezirkes wichtiges Gebäude für verschiedene öffentliche Einrichtungen (Kultur- und Bildungshaus) zu ermöglichen, resultiert auch das Erfordernis einer gewissen Sichtbarkeit im öffentlichen Raum. Zudem führt die maximal zulässige, aber nicht zwingende, Höhe der baulichen Anlage im straßenbegleitenden Bereich nur auf einem relativ kurzen Abschnitt zur Einschränkung der Sichtbarkeit, des nicht unter Denkmalschutz stehenden Rathausturms. Ebenso überragt dieser weiterhin mit mindestens 5 m (Höhe von 84,0 m ü. NHN) das neue Gebäude und bleibt prägend. Gleichzeitig besteht ein erheblicher Flächenbedarf. Dieser kann in dem neuen Gebäude realisiert werden. Aufgrund der zulässigen Höhe wird der notwendige Eingriff in den Grunackpark minimiert. Weitere Anpassungen der zulässigen Gebäudekubatur sind daher nicht erfolgt.

Das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg teilte nach einer ersten Stellungnahme, die sich noch auf den Bebauungsplanentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung bezog, in einer ergänzenden Stellungnahme mit, dass die Änderungen im Vergleich zum vorhergehenden Verfahrensschritt – 7,5 m breite Durchwegung zur westlich angrenzenden Parkanlage statt 5 m – zur Kenntnis genommen worden sind. Mit dieser Änderung wurde auf die in der ersten Stellung-

nahme geäußerte Befürchtung hinsichtlich eines zu schmalen Wegs (möglicher Angsträum) entsprochen. Zudem war bereits in der Begründung dargelegt, dass innerhalb der öffentlichen Parkanlage Spielplätze grundsätzlich zulässig sind und hiermit attraktive Spielangebote und damit auch attraktive Ersatzflächen für den in Anspruch genommenen Spielplatz (Flurstück 832) im Plangebiet möglich sind sowie hiermit das Spielplatzdefizit gemindert werden kann.

Ferner wurde die planungsrechtliche Sicherung des Pfadfinderheims (Fläche für den Gemeinbedarf) besonders kritisch gesehen, da diese nur über öffentliche Grünflächen angebunden ist und Grünflächen grundsätzlich nicht der Erschließung dienen. Es wurde deshalb die Erforderlichkeit gesehen, die Fläche in der bestehenden Abgrenzung zu erhalten und über die Flächen für den Gemeinbedarf bzw. das allgemeine Wohngebiet zu erschließen. Ein Verschieben der Fläche nach Norden ist aber nicht mit den Zielen der Planung zur Schaffung einer attraktiven neuen Ost-West Durchwegung von der bestehenden Grünverbindung zwischen Werbergstraße und Templerzeile zum größeren Teil der öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen vereinbar. Erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen dem WA3 und der angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf hätten zudem einen erheblichen Eingriff ins Privateigentum zur Folge gehabt. Der bestehenden Erschließungssituation, die baulich nicht verändert muss und sich bereits im Landeseigentum befindet, wurde daher der Vorzug gegeben. In der Stellungnahme wurde grundsätzlich bestätigt, dass im Einzelfall eine Befahrung öffentlicher Grünflächen zugelassen werden kann, sofern der Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche nicht infrage gestellt wird. Dies ist hier der Fall, da die Festsetzung zur Belastung von Fahrrechten auf den notwendigen Rahmen beschränkt wird – nur für einen begrenzten Personenkreis (mobilitätseingeschränkte Menschen sowie zur Ver- und Entsorgung) und in einer Breite von mindestens 3 m – und die Folgen für die Grünanlage sehr gering sind. Der Nutzungszweck bleibt somit gewahrt (vgl. Kap. III.3.8.1).

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks wies auf die innerhalb der Planzeichnung fehlerhafte Lage des Punkts P11, welche zur Bestimmung der Lärmschutzfestsetzungen dient, hin. Die zeichnerische Darstellung wurde entsprechend korrigiert.

Ferner wurde erneut darauf hingewiesen, dass Teilflächen des Plangebiets im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt werden. Es wurden zusammenfassend entsprechende Erkenntnisse der Bodenuntersuchungen mitgeteilt sowie die Notwendigkeit weiterer Untersuchung in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgetragen. Grundsätzlich enthielten die Angaben, die aufgrund einer vorangegangenen umfänglichen Prüfung der Bodenuntersuchungen bereits in die Begründung eingeflossen waren (vgl. Kapitel II.2.4.4), keine neuen Erkenntnisse. Es ergaben sich keine neuen Anhaltspunkte (Unterschreitung der Beurteilungswerte), die die Flächeneignung für die weitgehend bestandsorientierten festgesetzten Nutzungen infrage stellen würden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bestand daher kein Bedarf weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Zudem wird der Eingriff in den zum Teil mit altem Baumbestand ausgestatteten Grunackpark besonders kritisch gesehen und Ersatz im Plangebiet gefordert. Der Eingriff wurde diesbezüglich bereits auf das notwendige und erforderliche Maß zur Deckung des stärker gewichteten Belangs für Wohnungsneubau sowie Kultur-, Bildungseinrichtungen und Verwaltung minimiert. Es wird vermehrt auch nur in den jüngeren Baumbestand, der zudem unmittelbar an stark versiegelten Stellplatzflächen (Rathaus) oder anderen bebauten Flächen grenzt, eingegriffen. Eingeflossen in die Abwägung ist zudem das nach bestehendem Planungsrecht sogar ein vollständiger Eingriff in den Baumbestand zulässig ist. Der Bebauungsplan bereitet zudem (nur) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Eingriff vor. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren zumindest in relevanten Teilbereichen nicht um eine Baukörperfestsetzung handelt, ist eine abschließende Bestimmung des Eingriffs in den Baumbestand und die Ermittlung notwendiger Ersatzpflanzungen nach BaumSchVO nicht möglich. Die textliche Festsetzung 5.1 ist so gestaltet, dass die öffentliche Parkanlage weiterhin eine am Bestand orientierte Anzahl von Bäumen aufzuweisen

hat. Ein Erhalt von Bäumen wird dadurch priorisiert, dass diese auf die Mindestanzahl an neu zu pflanzenden Bäumen angerechnet werden. Der Hinweis seitens des Umwelt- und Naturschutzamtes, dass eine Entscheidung zur Genehmigung der Fällung geschützter Bäume und die Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzungen Gegenstand nachgeordneter Verfahren ist trifft zu. Bei der Ausübung des Ermessens sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind jedoch von den Entscheidungen der Baumschutzverordnung insofern unabhängig, als sie eine Genehmigung nicht vorwegnehmen.

Das Umwelt- und Naturschutzamt wies weiterhin darauf hin, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag die Anlage 3 nicht enthielt. Dieser wurde nachgereicht. Der Fachbeitrag ohne Anlage 3 enthielt die gleichen Erkenntnisse nur in ggf. verkürzter Form. Darüber hinaus wurden die im Fachbeitrag und in der Begründung aufgeführten Maßnahmen (Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) zur Vermeidung vom Hineinplanen in die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände als grundsätzlich geeignet eingestuft. Ein Abschluss eines Durchführungsvertrags, wie angeregt, ist in Anbetracht des Landeseigentums der Flächen aber nicht machbar und auch nicht sinnvoll. Aufgrund vielfältiger Abhängigkeiten zwischen Bestand und Neubau wird der entsprechende Eingriff auch sukzessive und langfristig erfolgen. Es ist daher angemessen und erforderlich, artenschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen im Zuge der konkreten Vorhaben zu beantragen und zu bescheiden. In diesem Zusammenhang ist es dann auch sinnvoll, eine konkrete Berücksichtigung des Vogelschlagrisikos, vorgeschlagene weitere Maßnahme, aufgrund einer möglichen Verwendung von größeren und zusammenhängenden Glasflächen und ggf. erforderlicher Maßnahmen zu berücksichtigen. Diesbezüglich wurde auf die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Verfahren verwiesen, da der Bebauungsplan keine zwingenden Festsetzungen zu Fassadenmaterialien (Glas) trifft und zur Bewältigung dieses Aspekts, wie in der Stellungnahme positiv aufgenommen, bereits in der Planbegründung auf wichtige Broschüren mit Anregungen und Empfehlungen hingewiesen wird.

Die vorgeschlagene Erhöhung der Substratdicke bei der Dachbegrünung auf 15 bis 20 cm wurde nicht berücksichtigt. Mit der textlichen Festsetzung 5.1. wird ein Mindestmaß einer naturnahen Vegetation gesichert. Diese soll dabei widerstandsfähig sein, sich weitgehend selbst erhalten sowie weiterentwickeln. Hierfür ist die festgesetzte Substratdicke von mindestens 8 cm ausreichend. Eine Erhöhung würde eine erhebliche Erhöhung der Last auf dem Dach und damit einen stärkeren Eingriff ins Eigentum bedeuten. Gleichzeitig verpflichtet dieselbe textliche Festsetzung bereits zur Anlage eines Retentionsdaches zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers. Zudem wurde der bestehende Kompensationsüberschuss in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde daher von einer Erhöhung der Substratdicke abgesehen.

Ebenso wurde von der Berücksichtigung der vorgetragenen stärkeren Begrünung der Platzflächen (Verdopplung der Baumanzahl und Bepflanzung der Platzfläche von mindestens 50 %) und Rückhalt und Versickerung von Regen auf den Platzflächen abgesehen. Mit den Festsetzungen wird bereits ein Maß an Baumpflanzungen gesichert, die auch den vorgetragenen Zielen hinsichtlich einer Vorsorge gegenüber Hitze-hotspots mit Verschattung dienen. Hierbei handelt es sich um ein Mindestmaß, das im Zuge der Realisierung auch überschritten werden kann. Regelungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers sind entbehrlich, da hierfür fachgesetzliche Regelungen (§ 36a Abs. 1 Satz 3 Berliner Wassergesetz) existieren. Das Versickerungsgebot betrifft nicht nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, sondern auch von Straßen und andere öffentliche Verkehrsflächen. Zudem sind gemäß Berliner Wassergesetz die Berliner Wasserbetriebe für die Entwässerung öffentlicher Straßen gemäß § 2 des Berliner Straßengesetzes zuständig. Bereits dadurch ist gewährleistet, dass das Regenwasser der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze über "blau-grüne" Lösungen wie bepflanzte Versickerungsmulden, Mulden-Rigolen-Systeme und flächenhafte Versickerung in angrenzenden Grünflächen bewirtschaftet werden wird.

Eine Umsetzung des Vorschlags einer Durchwegung in Nord-Süd durch Kleingartenanlage ist aufgrund der Festsetzungen nicht ausgeschlossen. Sie erfordert jedoch eine konkrete Auseinandersetzung und Abstimmung mit der Kleingartenanlage, die nachgeordneten Planungen vorbehalten bleiben soll.

Das Umwelt- und Naturschutzamt forderte zudem die Beauftragung eines Klimagutachtens. Die Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm sollten von der textlichen Festsetzung 5.7 (Verpflichtung zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück) nicht ausgenommen werden. Der Forderung nach einem Klimagutachten wurde nicht nachgekommen, da der Umweltbericht zum Bebauungsplan bereits die gesetzlich vorgeschriebene Klimafolgenabschätzung beinhaltet. Hier findet eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung im Vergleich zum Bestand unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen statt. Hinsichtlich der textlichen Festsetzung 5.7 ist zu berücksichtigen, dass eine Möglichkeit der wassersensiblen Stadtentwicklung die Nutzung des anfallenden Regenwassers zur Stabilisierung des Frankeparks (anderes Grundstück) sein könnte. Auch wenn einer hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Umwelt- und Naturschutzamt nicht vorgegriffen werden soll, so soll diese Lösung nicht durch eine Festsetzung verhindert werden. Dies schließt nicht aus, dass ein größerer Teil des Niederschlagswassers auch auf der Fläche des Rathauses vorrangig der Versickerung zugeführt wird. Zudem sind die Dachflächen zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Regenwasser auszubilden. Damit wird bereits ein Beitrag zum Umgang mit dem Regenwasser auf dem Grundstück geleistet. Zudem ist eine vollständige Überbauung der Fläche für das Kultur- und Bildungshaus zulässig ist. Eine zwingende Versickerung auf dem Grundstück würde dieser Festsetzung widersprechen.

Im Planverfahren wurde die vom Fachamt geforderte Umsetzbarkeit und ausreichende Verfügbarkeit von Flächen für neue öffentliche Spielplätze in der öffentlichen Grünfläche entsprechend den Richtwerten nachgewiesen. Vom Träger wurde eine Auflistung von bestehenden Spielplätzen im Plangebiet und seiner Umgebung zur Verfügung gestellt, die die Ausführungen in der Begründung bestätigten. In dem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass auch für die zwei Spielplätze im Plangebiet, die für andere Nutzungen herangezogen werden, ausreichend Flächen zur Kompensation in der öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen zur Verfügung stehen.

Aufgrund eines Hinweises des Straßen- und Grünflächenamts des Bezirks Tempelhof-Schöneberg wurde die Signatur zur Beschränkung von Ein- und Ausfahrten in der Legende korrigiert. Da hierdurch nicht die Erschließung der Grundstücke (Feuerwehr, Müllabfuhr) eingeschränkt wird, bestand aber keine Erforderlichkeit, wie angeregt, weitere Untersuchungen zur Erschließung der Baugrundstücke durchzuführen. Von der prinzipiellen Anregung, die öffentlichen Platzflächen, als private Verkehrsflächen festzusetzen, damit diese nicht in die Unterhaltung des Fachbereichs Straßen fallen, wurde abgesehen. Aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung dienen diese Flächen vorrangig öffentlichen Zwecken, weshalb eine Festsetzung als private Verkehrsflächen nicht in Betracht kommt. Auch, wie dargestellt, die Festsetzungen zum Umgang mit dem Regenwasser begründen nicht die Platzflächen als private Flächen festzusetzen. Bedenken hinsichtlich vorgebrachter erforderlicher Umwege für den Bücherbus wurden geprüft. Im Ergebnis konnten umsetzbare Wendemöglichkeiten dargestellt werden, die in der Stellungnahme nicht berücksichtigt wurden. Die Berücksichtigung von Hinweisen zu veralteten Angaben in den Vor-/Erstuntersuchungen blieben ebenfalls unberücksichtigt, da aktuellere Untersuchungen durchgeführt wurden, die Grundlage der Abwägung und der Begründung zum Bebauungsplan darstellten.

Vom bezirklichen Schul- und Sportamt wurden die Ausführungen in der Planbegründung zu den Auswirkungen hinsichtlich Grundschulplatzbedarf und -versorgung grundsätzlich bestätigt. Ergänzende Angaben wurden in den Darstellungen der Auswirkungen entsprechend aktualisiert bzw. ergänzt. Vorbehalte gegen die beabsichtigten Festsetzungen wurden nicht vorgebracht.

Die Festsetzungen im Zusammenhang mit der Fläche für den Gemeinbedarf ("Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung" – Kultur- und Bildungshaus) am Tempelhofer Damm wurden seitens des Amts für Weiterbildung und Kultur begrüßt. Es wurde mitgeteilt, dass ein Raum- und Bedarfsprogramm zur Prüfung eingereicht worden sei. Darüber hinaus wurde jedoch eine oberirdische bauliche Verbindung zwischen Rathaus(-erweiterung) und dem Kultur- und Bildungshaus gefordert, um eine funktionale Verzahnung zu gewährleisten. Im Rahmen der Abwägung wurde einer unterirdischen Verbindung gegenüber einem oberirdischen Bauwerk der Vorzug gegeben, da eine oberirdische Verbindung das städtebauliche Ziel einer offenen und visuell ungestörten Durchwegung und Verbindung zwischen öffentlicher Grünfläche und Tempelhofer Damm beeinträchtigt hätte. Die Funktion des Stadtplatzes als wichtige Verbindungs- und Austauschfunktion (Forum), als sozialer Raum zwischen den Einrichtungen würde durch ein Brückenbauwerk negativ beeinflusst. Zudem wurde berücksichtigt, dass die Entfernung zwischen den Gebäuden sehr gering ist und eine oberirdische Querung auf Platzniveau auch zur Belebung des Platzes beitragen wird. Darüber hinaus wurde in die Abwägung eingestellt, dass verbindende Brückenbauten meist zu großen Teilen aus Glas bzw. transparenten Materialien bestehen und negative Auswirkungen auf Artenschutzbelange (Vogelschlagrisiko) haben. Auch durch eine unterirdische Verbindung kann eine wettergeschützte Verbindung realisiert werden (hier aneinandergrenzende Baufenster, vgl. Nebenzeichnung 1).

Das Facility Management des Bezirks Tempelhof-Schönberg bestätigte die Notwendigkeit des Neubaus öffentlicher Einrichtungen. Weiterhin wurde die breite der öffentliche Durchwegung (Stadtplatz) zwischen den Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm mit rd. 20 m – auch aufgrund des leichten Höhenversprungs an der Stelle – als zu schmal angesehen. In die Abwägung wurde eingestellt, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Stadtplatz hier ein Mindestmaß darstellt, um den wichtigen Aspekt der funktionalen Nähe und Verbindung der öffentlichen Einrichtungen, wie auch vom Amt für Weiterbildung und Kultur betont, zu gewährleisten. Die Festsetzungen lassen allerdings auch einen größeren Abstand zwischen den beiden Einrichtungen zu. Durch die Festsetzung von Baufenstern und Baugrenzen bestehen ausreichend Spielräume dem vorgebrachten Aspekt im Zuge der Umsetzung Rechnung tragen zu können. Eine Änderung der Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wiesen das Amt für Weiterbildung und Kultur sowie das Facility Management des Bezirks Tempelhof-Schönberg darauf hin, dass sich aus einem vorgesehenen Hochbau-Wettbewerbsverfahren Änderungserfordernisse hinsichtlich der Festsetzungen ergeben könnten. Da die Festsetzungen einen Rahmen für künftige Gebäude bilden, aufgrund der Festsetzungen von Baufenstern Spielraum für vielfältige architektonische Lösungen und nicht absehbar ist, wann ein entsprechender Wettbewerb durchgeführt werden wird, wird von Änderungen abgesehen, zumal diese gegenwärtig noch nicht konkret benannt werden können.

Die von den Leitungsträgern (Berliner Wasserbetriebe, Stromnetz Berlin, NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg und IT-Dienstleistungszentrum (IDTZ) Berlin) zur Verfügung gestellten Leitungspläne wurden geprüft. Daraus ergaben sich keine neuen Erkenntnisse für die Abwägung und keine Überarbeitungsbedarfe der Planbegründung bzw. der Festsetzungen. Zudem erfolgte von den Wasserbetrieben ein Hinweis, dass die Kanalarbeiten im Tempelhofer Damm für das Jahr 2026 vorgesehen sind. Die Planbegründung wurde redaktionell angepasst. Weiterhin wurde gefordert, wenn die Wasserbetriebe die Regenentwässerungsanlagen auf den öffentlichen Plätzen betreiben sollen,

das Regenwasserkonzept zum Umgang mit Regenwasser vorab abzustimmen. Diesbezüglich treffen die Festsetzungen des Bebauungsplans aber keine Festsetzungen und lässt im Zuge der konkreten Platzplanung vielfältige Lösungen unter gestalterischen und klimatischen Gesichtspunkten zu. Das Regenwasserkonzept zeigt hierbei verschiedene durchführbare Möglichkeiten – Prämisse Versickerung und Rückhalt vor Ort – zum Umgang mit dem Niederschlagswasser auf. Da der vorgebrachte Aspekt die konkrete Planung und Umsetzung betrifft, hat er keine Auswirkungen auf die Abwägung bzw. die beabsichtigten Festsetzungen.

Die BVG wies auf die planfestgestellte U-Bahnanlage hin. Es könnten keine Ansprüche aufgrund negativer Auswirkungen (Erschütterungen, Lärm, elektromagnetische Felder) geltend gemacht werden und der Bauherr habe selbst Vorsorge zu treffen. Vor diesem Hintergrund wurde bereits die besonders schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) nur in größerer Entfernung zum U-Bahnbauwerk zugelassen. Es ist daher von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Trotzdem wurde – zur Klarstellung des Sachverhalts - ein Hinweis auf der Planzeichnung bzgl. der Erschütterungen aufgenommen.

Die Polizei Berlin (Städtebauliche Kriminalprävention) gab den Hinweis, dass keine polizeilich relevante Kriminalitätslage vorliege, die städtebauliche Strukturübersichtlich ist, Sichtachsen geschaffen werden und das Konzept eine gute Orientierung bietet. Die Öffnung des Blocks (WA3 und Fläche für den Gemeinbedarf "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen"), welche wesentlich für den Erhalt und die Integration des bestehenden Pflege- und Seniorenheims (auch hinsichtlich der Abstandsflächen) ist, wurde kritisch bewertet. Aufgrund der vorgenannten Gründe wurde von einer Anpassung der Festsetzung abgesehen, zumal auch Einfriedungen zur Vorbeugung von Nutzungskonflikten ausnahmsweise zugelassen werden können. Ferner wurden Ausführungen zum Wegfall der Tonnagebegrenzung der Götzstraße, zur Parkraumnutzung und kriminalpräventive Aspekte im Hochbau vorgetragen. Eine Nachfrage beim Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Straßen- und Grünflächenamt) ergab, dass eine Änderung der Tonnagebegrenzung nicht vorgesehen ist. Selbst wenn dies erfolgen würde, hätte es aufgrund mangelnder Attraktivität für den Schwerlastverkehr (eingeschränkte Fahrbahnbreite) keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen. Die Polizei Berlin befürchtete eine zusätzliche Verlagerung mitunter durch den Wegfall der bestehen Stellplatzanlagen am Stadtbad und Rathaus. Die Festsetzungen beugen allerdings negativen Auswirkungen vor, da Tiefgaragen am Tempelhofer Damm und im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind und somit ausreichend Spielräume für ein ausreichendes Angebot schafft. Dies gewährleistet auch die Berücksichtigung des vorgebrachten Standpunktes nach einem großzügigen Angebot für Menschen mit Behinderung und E-Mobilität. Auch die Umsetzung eines ausreichenden Angebots an Fahrradabstellmöglichkeiten – konkrete Umsetzung obliegt den jeweiligen Bauverantwortlichen – wird durch die Festsetzungen nicht verhindert. Die sonstigen Aspekte betrafen die hochbauliche Umsetzung und haben daher keine Auswirkungen auf die Abwägung bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplans und stellen die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans nicht infrage.

8.1 Ergebnis der Auswertung

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu Anpassungen der Planbegründung und Einstellung einzelner Aspekte in die Abwägung:

- Anpassungen der Eingriffsbilanzierung und Planbegründung in Kap. II (Eingriffsbewertung und Versiegelungsgrad) sowie einer Aussage zu Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur in Kap. I (BWB)
- Ergänzungen der Ausführungen in der Planbegründung
 - zur Qualität des Umweltverbunds und der Leistungsfähigkeit der Knoten,
 - zum Zustand der Bestandsgebäude,

- zur frühzeitigen Mitteilung von Bodeneingriffen an die Untere Denkmalschutzbehörde
- zum minimierten Eingriff in die Böden mit sehr hoher (höchster) Schutzwürdigkeit,
- zu den unter die BaumSchVO fallenden Bäumen sowie dem potenziellen Eingriff,
- zur lärmrobusten Bebauung und zu Nachteilen (transparenter) Schallschutzwände,
- zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt,
- zu den Auswirkungen auf die Grundschulplatzversorgung,
- zur Vereinbarkeit der Erschließung der Fläche für Kinder- und Jugendfreizeit mit dem Grünanlagengesetz sowie deren Umsetzbarkeit,
- zur fehlenden Erforderlichkeit von Festsetzungen zum Umgang mit dem Regenwasser auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und
- zur Notwendigkeit einer Öffnung des Blockrands (WA3 sowie gesundheitliche und soziale Einrichtungen) zur öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen

Darüber hinaus sind redaktionelle Anpassungen in der Schall- und Verkehrsuntersuchung ohne Auswirkung auf die Planbegründung vorgenommen worden.

Weiterhin erfolgte eine Anpassung der Planzeichnung und einer textlichen Festsetzung:

- Korrektur der Planzeichnung (Punkt P11 und Legende)
- Die textliche Festsetzung 5.6 wurde um „gebietstypische standortgerechte“ Sträucher und „Laubbäume“ ergänzt.

Zur in Kap. V.7 dargestellten Absicht zur Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden keine Bedenken vorgetragen.

9. Änderungen nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Auf Basis von Ergebnissen einer vertiefenden Machbarkeitsstudie erfolgten Anpassungen bei den Flächen für das Stadtbad (WA2). Statt der Festsetzung einer Grundfläche (GR) im WA2 wurde eine Baukörperausweisung (zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen), vorgenommen. Die textliche Festsetzung 2.5 wurde entsprechend ergänzt. Rechnerisch hat sich die zulässige GR dadurch um rd. 100 m² vergrößert. Hinsichtlich des Ergebnisses der Eingriffsbilanzierung hat sich aber keine Auswirkung, da entsprechend der textlichen Festsetzung 2.7 bereits von einer zulässigen Versiegelung von 90 % des WA2 ausgegangen wurde. Daran hat sich auch nichts geändert. Zudem wurde die zulässige maximale Gebäudeoberkante für den eingeschossigen Teil im Innenhof im WA2 um 3 m auf 56,5 m über NHN erhöht. Die Ausführungen in der Planbegründung (insbesondere im Kap.: III.3.2.1.1) sind dahingehend erweitert worden, dass bei der Dimensionierung der Flächen für das Stadtbad auch weitere zusätzlichen Angebote, wie eine 6. Bahn sowie 3-m-Sprungturm, wie im Bestand, berücksichtigt worden sind. Insgesamt wirken sich die Anpassungen positiv auf die Belange des Sportes aus.

Weiterhin wurde bei der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 die Fläche b als Bezugsfläche ergänzt, von der die Baugrenzen des obersten Geschosses in einem bestimmten Abstand zurückweichen müssen.

Bei der textlichen Festsetzung 2.3 bezüglich der ausnahmsweisen Überschreitung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen wurde zur Klarstellung der Bezugsgröße für die flächenmäßige Beschränkung die Textpassage "je Gebäude" eingefügt und der Regelungsumfang auf die Flächen für den Gemeinbedarf ausgeweitet.

Für das WA3 bzw. die Fläche für den Gemeinbedarf „gesundheitliche und soziale Einrichtungen“ wurden Anpassungen, die zur Vollziehbarkeit der Planung erforderlich waren, vorgenommen. Einerseits wurde das WA3 in zwei Flächen mit je eigenem Maß der baulichen Nutzung (GR und GF) geteilt. Dies ermöglicht eine unabhängige Bauantragsstellung und Genehmigung, auch wenn unabhängig davon verschiedene Abhängigkeiten für die Umsetzung anderer Teilbereiche bestehen. Hierbei wurden die Grund- und Geschossflächen im WA3 geringfügig verringert. Die Fläche für den Gemeinbedarf wurde geringfügig erweitert, um besser dem Erhalt und einer Weiterentwicklung des

bestehenden Pflege- und Seniorenheims Rechnung zu tragen. Insgesamt ergaben sich hierdurch aber keine wesentlichen Änderungen bei der Bebaubarkeit und damit Auswirkungen auf die Versiegelung und Eingriffsbilanzierung. Zudem ist im Hinblick auf das Raum- und Bedarfsprogramm für die Rathäuserweiterung (Bedarf von rd. 10.500 m²) die zulässige Geschossfläche (GF) auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen“ um 1.000 m² auf 27.000 m² erhöht worden. Hierdurch wird aber keine größere Versiegelung, sondern lediglich eine kompaktere und damit flächensparende Bebauung ermöglicht.

Der Inhalt der ehemaligen TF 6.1, wonach die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzungen ist sowie der ehemaligen TF 6.5, wonach sämtliche baurechtlichen Regelungen außer Kraft treten, werden fortan als Hinweis aufgeführt.

Im Weiteren erfolgten auch redaktionelle Änderungen an den textlichen Festsetzungen 1.2, 2.2, 2.3, 3.3, 5.2, 5.4, 6.2, 6.3 und 6.4. Eine Änderung der Festsetzungsinhalte wurde hierdurch nicht vorgenommen.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich, wie in Kap. V.7 dargelegt, dahingehend angepasst, dass das private Grundstück südlich des Rathauses Tempelhof (Theodor-Francke-Straße 10-11 und Tempelhofer Damm 171/173; Flurstück 4765/181) und die Götzstraße (Flurstück 411) tlw. nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs ist, da hier kein Planerfordernis besteht. Gegenüber dieser Absicht sind im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Kap. V.8) auch keine Bedenken oder sonstigen Hinweise geäußert worden. Hierauf wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 26. Januar 2024 (S. 193f) explizit im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

10. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich 28.02.2024 wurde für den Entwurf des Bebauungsplans 7-82a für die Grundstücke Götzstraße 6/32, Teilflächen der Wegeverbindung zwischen Werbergstraße/Templerzeile sowie die Grundstücke Templerzeile 17 (teilweise), Albrechtstraße 30 (teilweise), und Tempelhofer Damm 165, 163 A (teilweise), 161/163 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Neben der Planzeichnung standen die Planbegründung mit Umweltbericht Fachuntersuchungen und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur Verfügung. Die Unterlagen wurden auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie auf dem zentralen Landesportal mein.berlin.de veröffentlicht und zum Download zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 26.01.2024 mit Schreiben bzw. E-Mail über die Durchführung informiert.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 26.01.2024 Nr. 4 / 26. Januar 2024 auf Seite 193f. Auf die Möglichkeiten der Beteiligung wurde in der Tagespresse (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) am 27.01.2024 hingewiesen.

Zusätzlich lag der Bebauungsplanentwurf einschließlich der o.g. Unterlagen im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, im Raum 106, aus. Ergänzend konnten die Unterlagen in der Bezirkszentralbibliothek im Eva-Maria-Buch-Haus, Götzstraße 8-12, 12099 Berlin, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 22 schriftliche Stellungnahmen ein. Eine weitere Stellungnahme ging kurz nach der Beteiligungsfrist ein. Zum 11.12.2024 ging noch eine weitere Stellungnahme ein. Die eingegangenen Stellungnahmen – auch die nach der gesetzten Frist eingegangene

Stellungnahme – wurden berücksichtigt und sind im Folgenden nach Themen inhaltlich zusammengestellt und ausgewertet.

Vor dem Hintergrund, dass davon 7 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgten, wird die Auswertung der wesentlichen Stellungnahmen in einem eigenen Unterkapitel dargestellt.

10.1 Öffentlichkeit

Städtebau

Stellungnahmen zur Standortwahl Wohnungsbau

Grundsätzlich seien neue Wohnbauprojekte gut für Tempelhof und Berlin. Es bleibe den Anwohnenden jedoch schleierhaft, warum man hierfür einen schönen städtischen Freiraum zerstören wolle. Man gehe häufig von Alt-Tempelhof aus durch das „grüne Band“ bis zur Albrechtstraße spazieren. Die Bibliothek würde dabei gefühlt mit jedem Monat höher frequentiert. Auch das Schwimmbad würde genutzt. Gebe es in Tempelhof/Berlin nicht genug anderen Baugrund? Warum müsse man diese wichtigen öffentlichen Bildungs- und Sportstätten abreißen und gleichzeitig etablierte Parkflächen veröden lassen? Ein Ersatz, der vermutlich deutlich kleiner wäre und erst in mehreren Jahrzehnten dieselbe „Pflanzendichte“ aufbauen könnte, sei kein Ersatz.

Abwägung:

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist neben der Sicherung von Flächen für den Wohnungsneubau der erforderliche Ersatz (Stadtbad und Bibliothek) bzw. die Erweiterung (Rathaus Tempelhof) öffentlicher Einrichtungen. Mit der damit zusammenhängenden städtebaulichen Neuordnung können diverse Mehrwerte geschaffen werden. Diese Neuordnung wird positive Auswirkungen auf den städtischen Freiraum haben. Die Festsetzungen sichern (erstmalig) dauerhaft weite Teile der bestehenden öffentlichen Parkanlagen (Grunackpark) und der Kleingartenanlage "Feldblume". Zudem wird hiermit eine Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche um rd. 7.500 m² gewährleistet. Bestehende Wegeverbindungen (u. a. Weg 10, der grünen Hauptwege / „grünes Band“ bis zur Albrechtstraße), die erhalten bleiben, sollen durch weitere Durchwegungsmöglichkeiten ergänzt werden.

Die öffentlichen Einrichtungen, wie Bezirkszentralbibliothek und Stadtbad, sollen auch künftig ein wichtiger Ort für die Öffentlichkeit sein. Allerdings weist die Bestandssituation erhebliche städtebauliche und funktionale Mängel auf. Die bisherige stadträumliche Lage mit den flächenmäßig großen Stellplatzanlagen wird zudem nicht der Funktion für den Ortsteil gerecht. Gleichzeitig sind die Gebäudesubstanz und die haustechnischen Anlagen nach 50- bzw. 60-jähriger Nutzung grundlegend sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Insbesondere das Bestandsgebäude der Bibliothek ist für die aktuellen Aufgaben der Bezirkszentralbibliothek zu klein. Aufgrund der spezifischen Gebäudestruktur sind die Gebäude nicht erweiter- oder umbaubar und können daher weder an aktuelle Nutzungsanforderungen angepasst noch adäquat umgenutzt werden. Auch in Anbetracht der mangelnden Energieeffizienz, welche sich auch in den Betriebskosten widerspiegelt, ist eine Sanierung der Bestandsgebäude nicht wirtschaftlich.

Dass hierfür ein Eingriff in den städtischen Freiraum (Teile des Grunackparks als auch die Kleingartenanlage "Friede und Arbeit") erfolgen muss, ist in die Abwägung eingegangen. Dies ist im Rahmen der Abwägung aber als weniger gewichtig gegenüber den anderen oben dargestellten Belangen eingestuft worden.

Die Bebauungspläne würden mit großem Interesse verfolgt. Insgesamt hätte Tempelhof viel Potenzial richtig schön und ein attraktiver Wohnort für junge Familien zu werden, die mitten im Leben stehen und sich engagieren würden.

Abwägung:

Mit der Stellungnahme werden die Planungsziele unterstützt.

Stellungnahmen zur geplanten Wohnungsanzahl

Die vorgeschlagene Wohnfläche sei angesichts des krisenhaften Mangels tragisch gering. Es handle sich um einen Top-Standort, in der Nähe von S- und U-Bahn-Stationen, einem bestehenden Park auf der anderen Seite des Tempelhofer Damms und einem riesigen Feld. Außerdem werde ein neuer Park direkt neben den neuen Wohnungen entstehen. Der Plan solle darauf abzielen, die Anzahl der Wohnungen zu maximieren. Die GFZ von 2,52 für WA1 sei viel zu niedrig, und auch die Werte von 3,35 und 3,13 für WA2 und WA3 sollten erhöht werden. In Anbetracht des Parks direkt neben der Wohnbebauung sei die Spanne von 3,5 bis 4, wie sie in beliebten älteren Vierteln üblich ist, angemessen. Es sei einfach, eine höhere GFZ zu erreichen, indem man so baue wie vor einem Jahrhundert: dichte Blockbebauung mit Seitenflügeln und Quergebäuden.

Abwägung:

Aufgrund des hohen Defizits an Wohnraum im Land Berlin wird im Rahmen der Abwägung der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereits mit sehr hohem Gewicht berücksichtigt. Die Festsetzungen ermöglichen bereits einen kompakten Wohnungsneubau, der sich an den gründerzeitlichen Strukturen orientiert und mit den zulässigen Hochpunkten punktuell darüber hinaus geht. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind aber auch die Leistungsfähigkeit der Erschließung, die Bedarfe für soziale Infrastruktur und Freiräume, die Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung sowie gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Lärmschutz) zu beachten. Daher wird von einer weiteren Erhöhung der GFZ abgesehen.

Für die Größe des beplanten Gebiets von 9,9 ha und in Anbetracht seiner zusätzlichen, weiter bestehenden Funktion als Naherholungs-/Grünfläche sei die vorgesehene Brutto-Geschossfläche von insgesamt etwa 100.000 m² generell zu hoch. Es wird gefordert, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten auf ca. 350 WE zu begrenzen.

Abwägung:

Wesentliches Ziel der Planung zur städtebaulichen Neuordnung ist es, auch die Funktion für die Naherholung bzw. das Angebot an (öffentlichen) Grünflächen aufzuwerten und zu vergrößern. Dies erfolgt insbesondere mit der Sicherung öffentlicher Grünflächen /Freiräume (Grunack- und Frankpark sowie Teile der Kleingartenanlage Feldblume). Darüber hinaus ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Zuwachs von rd. 7.500 m² an öffentlichen Grünflächen verbunden. Hiermit kann auch dem entsprechenden zusätzlichen Bedarf (Richtwert von 6m²/Einwohner) Rechnung getragen werden. Zudem werden auch neue Platzflächen (urbanere Freiräume) entstehen. Insgesamt wird damit sehr umfänglich der Belang der Naherholung und Freizeit durch den Bebauungsplan berücksichtigt. Hierdurch wird gewährleistet, dass trotz einer Nachverdichtung mit Wohnungsneubau ausreichend Grünflächen für die Naherholung zur Verfügung stehen. Daher besteht kein Anlass, den Umfang der zulässigen Geschossfläche Wohnen im Plangebiet zu reduzieren.

Stellungnahme zu den Bestandsgebäuden

Die Bibliothek sei wichtig! Bitte nicht schließen bzw. zu lange geschlossen halten!

Abwägung:

Mit den Festsetzungen wird die Möglichkeit für eine schrittweise Neuordnung geschaffen. Dies bedeutet, dass der entsprechende Neubau, vor dem Abriss des Bestandsgebäudes funktionsfähig

hergestellt werden kann. Diese Vorgehensweise wird durch die Stellungnahme gestützt. Hiermit sind keine neuen Belange betroffen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Stellungnahmen zu den Flächen für den Gemeinbedarf

„Jugendfreizeit“ und „Kinder- und Jugendfreizeit“ – Änderung der Zweckbestimmung

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung von zwei Flächen für den Gemeinbedarf für junge Menschen werde ausdrücklich begrüßt. Allerdings werde vorgeschlagen die Zweckbestimmung auf Grundlage des Sozialgesetzbuches (SGB VIII) vorzunehmen. Die Zweckbestimmungen „Jugendfreizeit“ und „Kinder- und Jugendfreizeit“ seien rechtlich nicht normiert. Eine entsprechende Festlegung wie im Entwurf vorgesehen, schließe auch eine kommerzielle Nutzung für „Kinder- und Jugendfreizeit“ nicht aus. Diese seien in der Begründung aber nicht vorgesehen. Es gehe laut Begründung um eine Zweckbestimmung beider Flächen für eine bauliche Nutzung im Rahmen der Jugendhilfe. Entsprechend solle sich eine Benennung an den rechtlichen Normierungen des SGB VIII orientieren. Somit wäre die Fläche „Jugendfreizeit“ als „Jugendarbeit nach § 11 SGB VIII“ zu benennen, die Fläche „Kinder- und Jugendfreizeit“ als „Jugendverbandsarbeit nach § 12 SGB VIII“. Die Unterscheidung nach Angeboten nach § 11 und § 12 SGB VIII sei an dieser Stelle für die Zweckbestimmung sinnvoll, da durch die direkte räumliche Nähe beider Flächen eine unterschiedliche fachliche Nutzung nach SGB VIII auch im Bebauungsplan sichergestellt werden sollte. Der Gesetzgeber sehe in § 12 SGB VIII zudem ausdrücklich eine Förderverpflichtung von Jugendverbänden vor, die durch eine entsprechende Zweckbindung „Jugendverbandsarbeit nach § 12 SGB VIII“ der genannten Fläche erreicht werden würde.

Seit 2006 nehme das Gelände eine zentrale Rolle in der verbandlichen Jugendarbeit im Bezirk ein. Nicht nur Gruppen des Deutschen Pfadfinderbundes e.V. (DPB), sondern auch andere Jugendgruppen wie der Zugvogel würden diese Einrichtung in enger Absprache mit dem Jugendamt nutzen. Die Fläche diene hervorragend zur Durchführung der Jugendverbandsarbeit (durch einen anerkannten Träger der freien Jugendhilfe) und sei gleichzeitig die Grundvoraussetzung dafür. Es werde ausdrücklich begrüßt, dass der erste Bebauungsplanentwurf von 2021 das Grundstück als „Pfadfinderheim“ auswies. Umso mehr werde bedauert, dass der neueste Entwurf die Zweckbestimmung des Grundstücks als „Kinder- und Jugendfreizeit“ beschreibe. Diese Änderung, begründet mit der Möglichkeit, die bestehende Nutzung, um weitere Nutzungen zu ergänzen oder zu ändern, spiegele nicht die auf Dauer angelegte und spezifische Funktion der Jugendarbeit wider.

Es wird daher darum gebeten, dass die Zweckbestimmung des Grundstücks in „Pfadfinderheim“ oder „Jugendverbandsarbeit“ geändert wird. Diese Bezeichnung würde die Arbeit angemessen repräsentieren und die Zweckbestimmung von anderen im Gebiet geplanten Freizeiteinrichtungen der offenen Jugendarbeit abgrenzen. Es sei entscheidend, dass die spezifische und fortzuführende Nutzung des Grundstücks in der Zweckbestimmung klar ausgewiesen werde, um die Kontinuität und die Qualität der gegenwärtigen ehrenamtlichen Jugendarbeit zu sichern. Andernfalls stehe zu befürchten, dass im Falle einer zukünftig geänderten politischen Zielsetzung den Jugendverbänden die Grundlage für ihre Jugendarbeit (ein geeigneter Standort) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg an dieser Stelle entzogen werden könnte.

Abwägung:

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf erfordert die Festlegung einer geeigneten und rahmensetzenden Zweckbestimmung, die auch mögliche künftige Veränderungen hinsichtlich einer spezifischen Nutzung berücksichtigt. Gleichzeitig soll die Fläche für den Gemeinbedarf gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen nutzbare Flächen für junge Menschen sichern bzw. multifunktionale Nutzungen des Standortes gewährleisten. Dies gilt grundsätzlich auch für die zu erhaltende Nutzung des Pfadfinderheims, das einen wichtigen Beitrag zur Förderung und Entwicklung junger Men-

schen leistet. Zudem soll entsprechend den beschlossenen bezirklichen Planungen – soziales Infrastrukturkonzept Tempelhof-Schöneberg (SiKo) und Bereichsentwicklungskonzept - mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets das Defizit an nutzbaren Flächen für die Jugend durch entsprechende Einrichtungen bzw. Jugendfreizeiteinrichtungen reduziert werden. Dem sollte mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Jugendfreizeit“ und „Kinder- und Jugendfreizeit“ Rechnung getragen werden.

Da der Begriff „Jugendarbeit“ neben vielfältigen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung auch weitere Angebote zur Förderung für junge Menschen umfasst – mitunter in Form von einer Jugendfreizeiteinrichtung –, ist diese Bezeichnung der Zweckbestimmung geeigneter, um flexibel auf künftige Bedarfe reagieren zu können. Entsprechend wird die bisher vom Begriff her stattfindende Reduzierung der Zweckbestimmung auf „Jugendfreizeit“ angepasst.

Die landeseigene Liegenschaft (Fläche für Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendfreizeit“) wird von den Pfadfinderinnen und Pfadfindern im Rahmen von selbst organisierten sowie gemeinschaftlich gestalteten Freizeitaktivitäten genutzt. Eine Beschränkung der Zweckbestimmung auf „Pfadfinderheim“ würde andere Nutzungen für die Freizeitgestaltung von jungen Menschen, falls die bisherige konkrete Nutzung aus irgendwelchen Gründen aufgegeben oder nicht mehr weiterverfolgt werden sollte, verhindern, weshalb nach der frühzeitigen Beteiligung die Zweckbestimmung in „Kinder- und Jugendfreizeit“ geändert wurde. Auch die Zweckbestimmung „Jugendverbandsarbeit“ würde einer möglichst großzügigen rahmensetzenden Zweckbestimmung nicht vollständig entsprechen. Daher soll die Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendfreizeit“ großzügiger ausgestaltet werden. Dies berücksichtigt und umfasst auch die Zielsetzung einer dauerhaft planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für junge Menschen zum Zwecke der eigenen Freizeitgestaltung im Rahmen der Jugendverbandsarbeit und steht für diese damit weiterhin zur Verfügung. Hierzu zählt auch die Nutzung als Pfadfinderheim.

„Kinder- und Jugendfreizeit“ – Mehrfachnutzung der Fläche

Ein Kritikpunkt sei, dass bei der Abwägung nicht berücksichtigt wurde, dass das Jugendamt plane, die den Pfadfinderinnen und Pfadfindern zur Verfügung gestellte Fläche weiter dahingehend zu verringern, dass weitere Nutzungsgruppen wie „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen“ auf dem Gelände Platz finden sollen. Dies widerspreche der Angabe, dass mit dem neuen Flächenzuschnitt noch genügend Platz für die Pfadfinderinnen und Pfadfinder zur Verfügung steht. (4.2.3 Belange von Pfadfinderinnen und Pfadfindern, S. 185).

Abwägung:

Planungsziel ist, dass die Fläche entsprechend der Zweckbestimmung für Kinder- und Jugendfreizeit zur Verfügung steht. Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, hier konkrete Benutzungsregelungen zu treffen. Dies bleibt im Zuge der Umsetzung dem zuständigen Fachamt vorbehalten. Zudem ist es grundsätzlich im Sinne der Ziele der Planung die landeseigenen Flächen möglichst effektiv zu nutzen. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die Liegenschaft von den Pfadfinderinnen und Pfadfindern insbesondere am Wochenende und an Werktagen nachmittags im Rahmen der eigenen Freizeitgestaltung genutzt wird. Aufgrund der Festsetzungen stehen auch ausreichend Außenräume zur Verfügung (rechnerisch können maximal 14 % der Fläche bebaut werden (GRZ von 0,14). Die Abwägung wird um diesen Aspekt ergänzt. Auswirkungen auf Festsetzungen sind hiermit aber nicht verbunden.

„Kirchliche und soziale Einrichtungen“

Die Durchwegung geht im nördlichen Teil über einen ca. 3 m breiten Streifen des Grundstücks des evangelischen Kirchenkreises, im südlichen Teil komplett über das Grundstück des Kirchenkreises. Woraus wird ersichtlich, dass dieser nur als Gehweg ausgelegt ist?

Im Moment wird der nördliche Teil der geplanten Durchwegung an der Liegenschaft Götzstraße 24b noch als Zufahrt und Parkplatz genutzt. Dies muss unbedingt erhalten bleiben. Wäre die Nutzung des Bereichs als Zufahrt nach dem B-Plan dann nicht mehr möglich?

Welche Grundstücke werden durch die Durchwegung erschlossen?

Wenn die Durchwegung auch der Erschließung anderer Grundstücke dienen sollte, welche Verpflichtungen ergeben sich daraus für den Kirchenkreis (Räumung, Instandhaltung, Beleuchtung?). Der Kirchenkreis möchte hierfür nicht umfänglich verantwortlich sein. Auch wenn es sich dabei um einen öffentlichen Erschließungsweg handelt.

Abwägung:

Die Festsetzung dient der Gewährleistung von fußläufigen Durchwegungen und Durchlässigkeiten im Quartier (Stadt der kurzen Wege) von der Götzstraße hin zur öffentlichen Parkanlage. Dies entspricht auch den Zielen zur Umsetzung von § 50 Abs. 4 des Berliner Mobilitätsgesetzes. Danach sollen Blockdurchwegungen systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Von der textlichen Festsetzung 6.2 ist das Grundstück des Kirchenkreises aber erst ab dem bestehenden Zaun zu den Liegenschaften Götzstraße 26 und 26A an der westlichen Grundstücksgrenze betroffen. Die Festsetzung greift daher nicht in die bisherige Zufahrt ein. Einer Weiternutzung dieser steht daher nichts entgegen.

Innerhalb der markierten Fläche mit der Bezeichnung b besteht die grundlegende Verpflichtung, eine mindestens 3 m breite Durchwegung bis zur öffentlichen Parkanlage dauerhaft zugänglich zu halten und nicht zu versperren. Die konkrete Führung innerhalb dieser Fläche ist der Grundstückseigentümerin in Abstimmung mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, überlassen. Diese Abstimmung erfolgt im Zuge der Umsetzung.

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs kann sich dies beispielsweise auch räumlich mit einem etwaigen Weg, der ohnehin im Rahmen der Weiterentwicklung des Campus auf dem Grundstück bzw. einer Nachverdichtung in dem Bereich angelegt wird, überlagern. Neue Aspekte hinsichtlich der Auswirkungen der Festsetzungen sind mit der Stellungnahme nicht verbunden.

Eine Erweiterung des Kita-Gebäudes wird in naher Zukunft angestrebt. Der Kirchenkreis erwägt auf dem Grundstück auch Neubauten für studentisches Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen oder Demenz-WGs. Es wird gefragt, ob dies nach dem B-Plan dann noch möglich ist.

Abwägung:

Eine zeitnahe Erweiterung der Kitakapazitäten unterstützt die Zielsetzungen des Bebauungsplans. Hinsichtlich wohnähnlicher Nutzungen hängt die Zulässigkeit im Rahmen der Festsetzungen mit der Zweckbestimmung kirchliche und soziale Einrichtungen maßgeblich vom konkreten Nutzungskonzept ab. Klassisches Wohnen, welches auf eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des eigenen Wirkungskreises ausgelegt ist, wäre nicht zulässig.

Wohnheimartige Nutzungen, wie Studierendenwohnheim oder Senioren(wohn)heim als Anlagen für soziale Zwecke bewegen sich aber grundsätzlich innerhalb dieses Rahmens. Zudem kann auch über die kirchliche Nutzung eine Umsetzung von Wohnnutzungen in einem gewissen Umfang begründet sein. Eine Erforderlichkeit zur Anpassung der Festsetzungen besteht daher nicht.

Der Kirchenkreis erwägt auf dem Grundstück auch den Neubau einer Kirche mit Kirchturm. Ist das nach dem B-Plan dann noch möglich? Wäre die Höhe des Kirchturms dann beschränkt?

Abwägung:

Für die Fläche erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtungen. Der Neubau einer Kirche mit Kirchturm ist daher grundsätzlich zulässig. Die Höhenentwicklung ist zur Vermittlung gegenüber den nordöstlich anschließenden viergeschossigen Bebauungen (u.a. denkmalgeschützte Wohnanlage Werbergstraße) auf vier Vollgeschosse begrenzt.

Verkehr**Stellungnahme zur Götzstraße**

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (ca. 500 ausschließlich an der Götzstraße) seien auf ca. 350 WE zu begrenzen, da es sich bei der Götzstraße um eine kleine schmale Straße handle und diese aktuell ohne die zusätzliche Wohnbebauung und deren Bewohner nach der eigenen täglichen Erfahrung tagsüber nicht über- aber bereits gut ausgelastet sei und somit an ihre Kapazitätsgrenze stoßen werde.

Abwägung:

Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Knoten in der Götzstraße fand im Zuge des Bebauungsplanverfahrens statt (Kap. IV.4). Auch wenn durchaus mit einer spürbaren Steigerung des Verkehrsaufkommens von bis zu 25 % zu rechnen ist, befindet sich selbst mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens die Verkehrsbelastung deutlich unter der Grenze für die Verkehrsbelastung für Wohnstraßen (gemäß RAS 06 ca. 4.000 Kfz/Werktag). Auch weist die Götzstraße eine mit bis zu 5,5 m ausreichende Breite für den fließenden Verkehr auf. Es besteht daher keine Veranlassung, die zulässige Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet und damit die Wohnungsanzahl zu reduzieren.

Stellungnahme zur zulässigen Anzahl der Stellplätze

Es seien nur max. 0,3 unterirdische Stell-/Parkplätze je Wohnungseinheit vorgesehen. Oberirdische Stellplätze seien verboten, d.h. 1 Stellplatz für 3 Wohnungen. Dies sei eindeutig zu wenig, zumal an der Götzstraße auch noch öffentliche Stellplätze in der Parkraumbewirtschaftungszone wegfallen sollen. Hier würde anscheinend aus ideologischen Gründen bewusst eine Parkraumnot in der Umgebung erzeugt, unter der auch langjährige Bewohner leiden werden. Da zunehmend die Elektromobilität Einzug halte, sei die über dieses Instrument (Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze) versuchte Bevormundung der Wohnbevölkerung hinsichtlich der individuellen Auswahl des Verkehrsträgers aus Umwelt-/Emissions-/Luftreinhaltegründen obsolet (es würde diskutiert aus Luftreinhaltegründen auf Hauptstraßen eingeführte Tempo 30-Zonen auch am Tempelhofer Damm aufzuheben, da sich die Luftqualität in den letzten 5 Jahren deutlich verbessert hätte und weiter verbessern wird). Es werde daher nachdrücklich dafür plädiert den Faktor auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit, d.h. 1 Stellplatz für 2 Wohnungen anzuheben, da er in etwa der Realität im Umfeld entspreche. Zusätzlich sollte zwingend die Errichtung eines Sharing-Points für Elektrofahrzeuge (Pkw, E-Roller, Fahrräder, Lastenfahrräder, E-Scooter) mit ausreichender Kapazität in einer der Tiefgaragen vorgeschrieben werden. Dies sollte möglich sein, wenn auch Vorschriften für die Errichtung einer ausreichenden Ladeinfrastruktur bereits möglich sind.

Abwägung:

In Anbetracht der sehr günstigen Anbindung an den leistungsstarken schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn), der fußläufigen Nähe zum Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm, den umfangreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den Zielen des StEPs Move (weitgehend autofreie Gestaltung und Stellplatzschlüssel von 0,1 bis 0,3) ist es städtebauliches Ziel, dass das neue Quartier nicht vom ruhenden Verkehr (Stellplatzanlagen) dominiert wird. Deshalb wird im allgemeinen Wohngebiet die zulässige Stellplatzzahl begrenzt (textliche Festsetzung 3.2 – 1 Stellplatz je angefangene zulässige 300 m² Geschossfläche; rechnerisch etwa 0,3 Stellplätze je Wohnung). Dies reduziert das zusätzliche Verkehrsaufkommen und dient damit auch dem Lärmschutz

für alle künftigen Anwohnenden an der Götzstraße. Zudem trägt dies zur Verminderung des Eingriffs in den Boden und zu einem sparsamen Umgang mit Flächen bei. Mittelfristig ist auch von einem sinkenden Motorisierungsgrad auszugehen. Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets ist zudem mit geringerem Bedarf als üblich zu rechnen. Bereits gegenwärtig steigen viele Berlinerinnen und Berliner vom Privatauto auf das Fahrrad, Carsharing-Angebote oder öffentliche Verkehrsmittel um. Dies stellt zudem einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Vermeidung von Emissionen dar. Aus diesen Gründen wird an den bestehenden Festsetzungen festgehalten.

Bezogen auf den öffentlichen Straßenraum trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Da den neuen Bewohnenden vor Einzug jedoch sowohl die begrenzte Stellplatzzahl, als auch das begrenzte Angebot im öffentlichen Straßenraum bekannt sind, ist es Ihnen möglich, sich auf diese Situation einzustellen. Zudem 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.

Für eine planungsrechtliche Verpflichtung zur Umsetzung von Sharing-Points für Elektrofahrzeuge in Tiefgaragen fehlen die rechtlichen Grundlagen. Eine Umsetzung eines Sharing-Points wird jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verhindert.

Stellungnahme zum Mobilitätskonzept

Da aufgrund der geplanten Neubauten, einschließlich des Polizeireviere, ein stark geändertes Mobilitätsaufkommen zu erwarten sei, sollte mit den Veröffentlichungen zur Neuen Mitte Tempelhof in jedem Falle auch das damit einhergehende Mobilitätskonzept, d. h. auf welche Veränderungen sich alle Verkehrsteilnehmer einzustellen hätten, verständlich dargestellt werden, so wie es die bisher Verantwortlichen stets als selbstverständlich zugesagt hätten.

Dies sei umso wichtiger, als dass die geplanten, baulichen Veränderungen, die seit Langem existierende, insbesondere die Anwohner schützende, verkehrsberuhigende 30-er Zone tangieren würde, insbesondere den Schulweg der zur Erweiterung geplanten Paul-Simmel-Schule sowie der anliegenden Kitas und anderer diverser Gemeinbedarfseinrichtungen.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens. Es ist primär Aufgabe der Bau-träger, die die künftigen Gebäude errichten, ihre Nutzer und Nutzerinnen frühzeitig darauf hinzuweisen in welchem Umfang Stellplätze zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits auf diesen Aspekt hingewiesen. Das vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beauftragte ganzheitliche Mobilitäts- und Verkehrskonzept für das Fördergebiet „Neue Mitte Tempelhof“ befindet sich noch in der Erarbeitung. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Förderprogramms „Nachhaltige Erneuerung“ entsprechend informiert wird.

Stellungnahme zum Zugang zur U-Bahn

An der U-Bahn-Haltestelle Alt-Tempelhof gäbe es noch immer keinen Aufzug. Das sei für Familien mit Kinderwagen und Menschen mit Gehbehinderung ein Problem. Künftig würde der ÖPNV ja noch stärker genutzt werden.

Abwägung:

Die Zuständigkeit für den Umbau von U-Bahnhöfen liegt bei den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) Dies ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Der U-Bahn-Ausgang befindet sich auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Trotzdem sei angemerkt, dass es Bestrebungen hinsichtlich eines möglichst zügigen barrierefreien Ausbaus gibt.

Freiraum und Umweltbelange

Stellungnahme zu Auswirkungen von Planungen in der Umgebung

Eine Neubewertung des Klimakonzepts, welches die angedachte Bebauung des Tempelhofer Feldes berücksichtige, sollte verständlich dargelegt werden.

Abwägung:

Die Berücksichtigung des Klimaschutzes und die Belange hinsichtlich der Klimaanpassung sind in die Abwägung bereits eingegangen (siehe Kap. III.4.1.13). Auswirkungen anderer Planungen sind im Rahmen der dazugehörigen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu bewerten.

Stellungnahmen zu Bäumen und Artenschutz

Es seien ausreichend neue Bäume zu pflanzen. Diese spenden Schatten, reinigen die Luft, sähen gut aus usw. Lauter Vorteile. Manchmal sehe man in Berlin Neubauten, fast ohne nennenswerte Neupflanzungen. Diesen Fehler gelte es zu vermeiden.

Abwägung:

Mit der Stellungnahme wird die textliche Festsetzung 5.1 zu den umfänglichen Regelungen hinsichtlich der vorzunehmenden Baumpflanzungen unterstützt. Sowohl im allgemeinen Wohngebiet, den Flächen für den Gemeinbedarf, auf dem Stadt- und Quartiersplatz, als auch in der öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen sind Pflanzungen von gebietstypischen standortgerechten Laubbäumen vorzusehen.

Ein zentraler Konflikt des Bebauungsplanes stelle der massive Eingriff in die dichten Baumbestände des Grunackparks dar. Allein in dieser Grünfläche seien nach bisheriger Planung 58 (geschützte) Bäume von einer Fällung betroffen und ein Verlust von ca. 45 % (4.400 m²) des Parks geplant. Diesen starken Eingriffen stehe die Aussage des Artenschutzfachbeitrages gegenüber, wonach der dichte Gehölz- und Baumbestand des Grunackparks aufgrund seiner Artendiversität und dem Totholzvorkommen sowie zahlreicher Baumhöhlen und Spalten hervorzuheben sei. Für die Artengruppe der Fledermäuse würde der Grunackpark als intensiv für die Jagd genutztes Gebiet beschrieben. Dieser zentrale Konflikt dürfe nicht mit dem Hinweis auf nicht konkret verortete Baukörper auf nachfolgende Verfahrensschritte verlagert werden und müsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemessen erörtert und gelöst werden. Dazu gehöre eine umfangreiche Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Gehölze sowie aktuelle Kartierungen von Baumhöhlen und -spalten. Zudem müsse dargestellt werden, wie dieses wertvolle Biotop vorzugsweise im Untersuchungsgebiet gleichwertig ausgeglichen werden kann und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für entfallende Lebensstätten vorgesehen werden. Sollte eine gründliche Bestandserfassung nicht erfolgen, müsse hier von einem Worst-Case-Szenario ausgegangen und der Ausgleich von Lebensstätten im entsprechenden Umfang erhöht werden.

Diesen Untersuchungen vorangehend sollte aber zwingend im Sinne der Vermeidung geprüft werden, ob ein Eingriff in den Grunackpark verringert werden kann, indem die Baugrenzen innerhalb der Teilfläche WA 1 des allgemeinen Wohngebietes angepasst und im südlichen Bereich stärker eingeschränkt werden, sodass ein größerer Umfang des Baumbestandes und des Biotops insgesamt erhalten werden kann. Dies sollte insbesondere im Fokus stehen, da die dicht bewachsene Gehölzfläche nicht nur Lebensraum für zahlreiche Tierarten darstelle, sondern auch u.a. durch ihre Abkühlungsleistung im Zuge des Klimawandels eine immer wichtigere Rolle für den Menschen einnehme. Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine kartografische Darstellung der kartierten Bäume sowie eine Baumliste angehängt. Es fehle aber das vollständige Gutachten zur Baumkartierung, welches laut Umweltbericht 2021 erstellt wurde sowie eine systematische Untersuchung der kartierten Bäume auf Baumhöhlen und -spalten, welche potenzielle Nist- und Lebensstätten darstelle.

Abwägung:

Der zulässige Eingriff in den Grunackpark und seinen Baumbestand wurde so weit wie möglich minimiert. Es wird insbesondere in den Bereich, der stärker durch Jungbäume geprägt ist, unmittelbar an stark versiegelten Stellplatzflächen (Rathaus) oder anderen bebauten Flächen eingegriffen. Baumhöhlen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten darstellen können erst ab einem bestimmten Alter beziehungsweise einem bestimmten Stammdurchmesser vorkommen. Insofern minimiert auch dies den Eingriff in den Natur- und Artenschutz. Auch sichern die Festsetzungen den Erhalt der 2007 im Zuge von Kartierungen aufgefundenen 12 Baumhöhlen, die im südöstlichen Teil des Grunackparks verortet wurden. Ebenso bleibt der überwiegende Teil des Jagdgebiets der Fledermäuse erhalten. Weiterhin wurde das Untersuchungsgebiet intensiv auf ein Vorkommen von älteren, brüchigen Bäumen untersucht, die artspezifisch geeignete Spalten, Höhlen, Stammabbrüche aufweisen. Insbesondere standen Individuen der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*) im Fokus der Erfassungen. Darüber hinausgehende Erfassungen von Baumhöhlen sind zum jetzigen Zeitpunkt wenig sinnvoll, da Baubeginne in den hier relevanten Bereichen erst in einigen Jahren zu erwarten sind. Bis zum Baubeginn könnten sich neue Baumhöhlen (Quartiere) gebildet haben. In der Begründung zum Bebauungsplan sind in Kapitel II.2.5.3 die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der zu erwartenden Eingriffe, soweit auf Ebene des Bebauungsplans absehbar, und geeignete Maßnahmen für den Ausgleich dargestellt.

In die Abwägung eingestellt wurde auch der gewichtige Belang der Schaffung von benötigtem Wohnraum und Flächen für kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung, die jeweils spezielle Flächenanforderungen aufweisen. Durch deren Bedeutung wurde eine stärkere Einschränkung der bebaubaren Flächen zurückgestellt. Abhängig von der konkreten Umsetzung können aber einzelne Bäume auch erhalten werden. So umfasst hier die Anzahl potenziell von Fällung bedrohter Bäume beispielsweise auch die Fläche des künftigen nördlichen Stadtplatzes. Eine Integration von Bestandsbäumen ist hier mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich. Die textliche Festsetzung 5.1 fördert zudem den Erhalt von Bestandsbäumen, da diese auf die Anzahl mindestens neu zu pflanzender Bäume angerechnet wird. Der Bebauungsplan schafft daher (nur) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Eingriff. Eine abschließende Ermittlung des tatsächlichen Eingriffs in den Baumbestand und notwendiger Ersatzpflanzungen nach BaumSchVO ist im Bebauungsplanverfahren daher nicht möglich. Zudem wird ein großer Teil des Grunackparks, der besonders von altem Baumbestand geprägt künftig als öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen festgesetzt. Dieser Bereich wird damit erstmals dauerhaft gesichert. Nach bisherigem Planungsrecht dürfte der gesamte Grunackpark vollständig überbaut werden.

Gleichzeitig wächst mit der Festsetzung (öffentliche Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen) die Fläche für Parkanlagen um rd. 7.500 m² auf insgesamt rd. 22.400 m² (Bestand rd. 14.900 m²), die gemäß textlicher Festsetzung 5.1 mit mindestens 113 Laubbäumen zu bepflanzen sind – abzüglich der anzurechnenden Bestandsbäume, die erhalten werden. Damit findet im Plangebiet auch eine Aufwertung (Kompensation) bisher monotoner Rasenflächen statt. Die Bedeutung der Fläche im Sinne ihrer sonstigen Funktionen, z.B. für Klima (Abkühlungsfunktion) und Erholung bleibt damit im Wesentlichen erhalten bzw. verbessert sich. Zudem sind auf den Bauflächen neben Baumpflanzungen weitere Festsetzungen umzusetzen, die den Eingriff reduzieren und sich positiv auf das Klima auswirken. Hierzu gehören beispielsweise Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Umgang mit dem Regenwasser.

Insgesamt stehen damit weiterhin Lebensräume und Lebensstätten im Grunackpark und darüber hinaus zur Verfügung.

Die vollständige Erfassung des geschützten Baumbestandes erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Ergebnisse sind im Anhang zur Begründung dokumentiert.

Da das Gelände des Pfadfindervereins nicht im Rahmen der Kartierung begangen worden sein soll, könnten sich dort weitere bisher nicht aufgenommene Bäume befinden, welche unter dem Schutz der Baumschutzverordnung stehen oder Lebensstätten aufweisen. Aufgrund dieser Kenntnislücken sei eine Einschätzung über die Wertigkeit des Baumbestandes selbst sowie über seine Bedeutung für u.a. baumhöhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse nicht möglich. Die Kartierungen müssten in Bezug auf die genannten Aspekte ergänzt und das vollständige Baumgutachten zur Verfügung gestellt werden. Auch hier kann die Planung zu notwendigen Ersatzpflanzungen nicht vollständig auf nachgelagerte Verfahren verlegt werden.

Bei einem Umfang von bisher geschätzten 132 Fällungen müsse im Rahmen des Umweltberichts auch erörtert werden, inwiefern eine entsprechende Anzahl an Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes erfolgen kann und ggf. Flächen dafür festgesetzt werden.

Abwägung:

Das Gelände des Pfadfinderheimes wurde im Rahmen der Biotop- und Baumkartierung im Juni 2021 in Begleitung ansässiger Pfadfinder begangen. Wie in Anhang 4 zur Planbegründung (Baumkartierung) zu erkennen, wurde in Folge der Begehung Baum Nr. 27 verzeichnet und mit Angaben zu Art, Stammumfang und Vitalität (Anhang 5) dokumentiert. Den Karten zur faunistischen Erfassung ist ebenfalls zu entnehmen, dass in diesem Bereich das Vorkommen von Brutvögeln dokumentiert wurde.

Eine detaillierte Planung bzw. Festsetzung von Ersatzpflanzungen kann hier aufgrund der flächenhaften Festsetzung nicht erfolgen und muss auf nachgelagerte Verfahren verlagert werden. Für die Bestimmung des erforderlichen Ausgleichs ist die untere Naturschutzbehörde zuständig.

Insgesamt ist über die textliche Festsetzung 5.1 gewährleistet, dass im Plangebiet auch künftig eine Mindestzahl von Bäumen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung mit Umsetzung der Planung bzw. bei einem Erhalt von Bäumen zu stehen haben. Demgegenüber stehen die potenziell von Fällung bedrohten Bäume. Die konkrete Zahl an zu fällenden Bäumen im Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend ermittelbar, daher kann auf Ebene des Bebauungsplans keine abschließende Aussage über erforderliche Ersatzpflanzungen getroffen werden.

Die faunistischen Erfassungen müssten ergänzt werden, um eine umfassende Datenbasis zur Planung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die verschiedenen betroffenen Arten zu erlangen. Jegliche faunistische Begehung sei nicht auf dem Gelände des Pfadfinderheims durchgeführt worden. Neben einem möglichen Vorkommen von Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln müsste hier explizit auch eine Untersuchung zu Reptilien erfolgen, da sich hier Steinhäufen und andere Strukturen befinden, die ein Vorkommen ermöglichen können.

Bezüglich der Erfassung der Vögel seien in Tabelle 1: Erfassungstermine Kartierung Brutvögel 2021 die Uhrzeiten der Begehung zu ergänzen. Nicht nachvollziehbar sei der Verzicht auf eine Kartierung von Baumhöhlen, da höchstwahrscheinlich zahlreiche Lebensstätten von der Planung betroffen sein werden und ein Ausgleichskonzept für das Plangebiet notwendig ist. Die Erfassung der Fledermäuse sei mit vier Begehungen von Mai bis August ausschließlich in den Abendstunden insbesondere für die Größe des Untersuchungsgebietes nicht ausreichend. Hier müsste mindestens eine Begehung im September ergänzt werden, um durch die Flugaktivitäten der Fledermäuse Hinweise auf mögliche Winterquartiere zu bekommen. Zusätzlich zur Transektkartierung müssen Horchboxen eingesetzt und die von Abriss betroffenen Bauwerke begangen werden.

Abwägung:

Auf der Fläche des Pfadfinderheims sind mehrere Brutvogelarten (Amsel, Gartengrasmücke, Ringeltaube, Zilpzalp) erfasst worden. Dies ist dementsprechend auch in den Erfassungskarten des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eingetragen. Zudem wurde Jagdverhalten von Zwergfledermäusen in diesem Bereich dokumentiert. Soziallaute, die auf ein Quartier hindeuten, wurden an

dieser Stelle aber nicht wahrgenommen. Eine konkrete Verortung von Quartieren wäre mit Horchboxen auch nicht gegeben.

Hinsichtlich der Reptilien wurden bereits im Rahmen der Strukturanalyse zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sämtliche Potenzialflächen angelaufen und festgestellt, dass diese nur im geringen Maße geeignet sind. Etwaige geeignete Habitate sind zudem zu verinselt und kleinflächig, um ein Vorkommen von streng geschützten Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereiches als möglich anzusehen. Auch ist von einer mangelhaften Nahrungsgrundlage im Plangebiet auszugehen. Da der Baubeginn erst in einiger Zeit erfolgen wird, ist eine erneute Erfassung von Baumhöhlen sowie Gebäudequartieren zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend. Zudem wird über die Festsetzungen der Bereich des Grunackparks, in dem Baumhöhlen festgestellt wurden, als öffentliche Grünfläche gesichert. In den artenschutzrechtlichen Betrachtungen im Umweltbericht wird auf eine frühzeitige Erfassung vor Beginn der Maßnahmen mit entsprechend erforderlichem Ausgleich hingewiesen. Gleichzeitig bestehen keine Anzeichen dafür, dass der Bebauungsplan aufgrund artenschutzrechtlicher Regelungen nicht vollziehbar ist. Im Zuge der konkreten Hochbauplanung hat dann eine aktuelle Erfassung zu erfolgen, mit der das konkrete Ausgleichskonzept erstellt werden kann.

Die Erfassung von Fledermäusen im Zeitraum von Anfang Mai bis Ende August entspricht auch den Vorgaben zum Haupterfassungszeitraum gemäß Anhang 4 Artbezogene Erfassungszeiträume für die Kartierung der planungsrelevanten Tierarten des Methodenstandards zur Artenschutzprüfung (Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW).

In Bezug auf Amphibien wird daraufhin hingewiesen, dass für den nahe gelegenen Francketeich im Jahr 2023 laut ArtenFinder der Teichmolch gesichtet wurde. Weitere Amphibienarten sind für diesen Standort wahrscheinlich. Zudem bestehe weiterhin die Möglichkeit, dass Amphibien in Kleingewässern der Kleingartenanlage Feldblume vorkommen sowie auf dem Gelände des Pfadfindervereins, auf dessen Grundstück sich in Richtung Seniorenheim ein Folienteich befindet. Zu dieser Artengruppe müsse demnach eine ergänzende Kartierung erfolgen, möglichst auch mit Zugang zu den Kleingärten.

Abwägung:

Dass im Francketeich Amphibien vorkommen können, wurde bereits im Rahmen der Strukturanalyse für möglich befunden. Auch das im Plangebiet einzelne künstliche Teiche wie in der Kleingartenanlage Feldblume vorzufinden sind, ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens festgestellt worden. Da diese allerdings zumeist ohne konkreten Wasserpflanzenbewuchs und mit Kunststoffolie ausgekleidet sind, ist hierbei aufgrund von Struktur und Größe aber nicht von einem Vorkommen bzw. einer vitalen Population auszugehen (siehe Kapitel II.2.2.2.2). Erfahrungsgemäß werden in diesen Teichen oftmals kleine Zierfische gehalten, welche eventuell vorkommenden Laich fressen. Im Rahmen der Biotopkartierung ist auf dem Grundstück der Pfadfinder kein Teich erfasst worden. Der potenziell geeignete Bereich war trockengefallen und dicht mit Gehölzen zugewachsen. In Anbetracht dieser Tatsachen erfolgt keine ergänzende Kartierung, zumal daraus keine Veränderungen bei der Kleingartenanlage Feldblume resultieren würden.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor wenigen Jahren nördlich der Bibliothek angrenzend zur Götzstraße eine Insektenwiese angelegt wurde. Dies findet bisher in den Unterlagen keinerlei Erwähnung. Hier müsse eine Kartierung in Bezug auf Pflanzenarten, Wildbienen und anderer relevanter Insektengruppen ergänzt und eine gleichwertige Ausgleichsfläche im Plangebiet festgesetzt werden.

Abwägung:

Auch wenn es damit zu einer Aufwertung der Fläche (Futterpflanzen) gekommen ist, handelt es sich hierbei um eine künstliche Ansaat von nicht besonders seltenen Pflanzen. In Anbetracht der äußerst positiven Eingriffsbilanzierung bei Berücksichtigung der Wildblumenwiese anstelle von ruderaler Grasflur ist auch nicht von erheblichen Änderungen des Ergebnisses auszugehen. Von der Anpassung der Biotopkartierung wird daher abgesehen. Zudem handelt es sich weder um ein nach § 30 BNatSchG noch um ein nach § 28 NatSchG Bln gesetzlich geschütztes Biotop. Die Festsetzung einer Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl könnte im Rahmen der Umsetzung in der öffentlichen Parkanlage erneut eine Insektenwiese angelegt werden.

Stellungnahmen zu Versiegelung

Auch wenn planungsrechtlich bereits eine Versiegelung von 61 % des Gebietes zulässig wäre, so stelle eine Erhöhung des Versiegelungsgrades von gegenwärtig 31 % auf zukünftig 51 % einen erheblichen Eingriff in den Boden dar. Dies widerspräche insbesondere dem Ziel, bis 2030 eine Netto-Null-Versiegelung zu erreichen. Auch die Hitzeentwicklung würde dadurch voraussichtlich im Plangebiet negativ beeinflusst werden. Hier müssten alle Optionen in Betracht gezogen werden, die zu einer Verringerung des Versiegelungsgrades führen können. Dies beträfe insbesondere die geplanten Quartiers- und Stadtplätze.

Hier seien Flächen für Bepflanzungen festzulegen und durch wasserdurchlässige Beläge eine möglichst vollständige Versickerung des Regenwassers vor Ort zu gewährleisten. Bei nahezu vollständiger Versiegelung würden sich die Plätze mit der geplanten spärlichen Baumbepflanzung zu Hitzeinseln entwickeln.

Abwägung:

Im Zuge der Abwägung wurden Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der künftig zulässigen Bebauung geprüft und mit anderen Belangen abgewogen. So trägt die kompakte Bebauung erheblich zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Fläche sind mehrere Festsetzungen getroffen worden. Beispielsweise die Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen (rd. 7.500 m²), Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung, Umgang mit Regenwasser auf dem Grundstück (u.a. Retentionsdach). Dies trägt, wie auch die Unterbrechungen / Öffnungen zwischen den Neubauten zur Durchlüftung bei und verringert die Wahrscheinlichkeit von Hitzeinseln.

Hinsichtlich der Plätze soll jedoch ermöglicht werden diese vielfältig zu nutzen. Dies erfordert Flexibilität für die konkrete Ausgestaltung. Dennoch wird auch für diese Flächen ein Mindestmaß an Bepflanzung durch Bäume festgesetzt. Die Umsetzung einer höheren Bepflanzungsdichte wird durch den Bebauungsplan nicht verhindert. Von einer Anpassung der Festsetzungen wird daher abgesehen.

Zudem befinden sich die Plätze an der Schnittstelle zwischen öffentlichen Straßenraum und Parkanlage. Damit ist eine Durchlüftung von der großen Parkfläche im Süden zum Straßenraum gewährleistet und einer Entstehung von Hitzeentwicklung wird vorgebeugt.

Stellungnahme zur Festsetzung der Dachbegrünung

In der Begründung würden die Vorzüge einer Dachbegrünung vorgestellt und darauf hingewiesen, dass sie einen Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten darstellen könne. Dies sei mit den derzeitigen Festsetzungen voraussichtlich nicht gegeben. Die Gründächer sollten als Biodiversitätsdächer ausgebildet werden. Um positive Effekte für die Artenvielfalt zu erreichen, müsste sowohl die Substratschicht erhöht (mind. 15 cm) als auch Biotopelemente wie z.B. Totholz, feuchte Senken und Steinelemente integriert werden.

Abwägung:

Mit einer Substratdicke von mindestens 6 cm ist bereits eine Begrünung mit Sedum, Moosen und Kräutern gut möglich, die zur Erhöhung der Biodiversität beitragen. Hiermit wird ein Mindestmaß einer naturnahen Vegetation – auch zur Minderung des Eingriffs - gesichert. Die Dachbegrünung soll dabei widerstandsfähig sein und sich weitgehend selbst erhalten sowie weiterentwickeln. Hiermit werden Habitatstrukturen geschaffen, die im Plangebiet bisher nicht vorhanden sind. In Kombination mit Photovoltaikanlagen prägen sich zusätzlich unterschiedlich nasse und trockene, beschattete und sonnige Bereiche aus, die das Lebensraumspektrum für Insekten weiter erhöhen.

Eine Erhöhung der Substratdicke auf das 2- bis 3-fache des vorgesehenen Wertes würde einen finanziellen Mehraufwand und damit einen größeren Eingriff in das Eigentum bedeuten, der in Anbetracht der insgesamt positiven Eingriffsbilanzierung nicht verhältnismäßig ist. Daher wird davon abgesehen.

Stellungnahme zu Beleuchtung

Es bedürfe eines Beleuchtungskonzeptes. Eine Betrachtung der Effekte künstlicher Beleuchtung auf Tiere fehle sowohl im Rahmen der Betrachtung betriebsbedingter Wirkfaktoren des Artenschutzfachbeitrages als auch im Umweltbericht. In Zeiten des massiven Artenrückganges insbesondere auch von Insekten sei es aber zwingend notwendig, dass im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Außenbeleuchtung gemacht würden und § 41a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ des Insektenschutzgesetzes beachtet würde. Die Parameter für Außenbeleuchtung seien einfach umsetz- und einhaltbar: möglichst niedrige Lichtintensität; Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin; Spektrum ideal 540 – 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen in Bezug auf Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.

Abwägung:

Den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Beleuchtung fehlt für eine Regelung der bodenrechtlichen Bezug. Es handelt sich vielmehr um Themen der konkreten Nutzung. Sobald die genannte Regelung in § 41a BNatSchG in Kraft getreten ist, bestehen zudem ausreichende Möglichkeiten einer Berücksichtigung auf Vorhabenebene.

Stellungnahme zu Vogelschlag

Um Vogelschlag zu verhindern und Konflikte mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sei es wichtig bereits in der Planungsphase geeignete vogelfreundliche Maßnahmen festzusetzen. Informationen und Beispiele fänden sich in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“. Großflächige, spiegelnde Flächen (z. B. Fensterfronten aus Glas) müssten so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden geschützt sind.

Abwägung:

Der Verzicht auf eine Festsetzung im Bebauungsplan bedeutet nicht, dass die Belange des Vogelschutzes zurückgestellt werden: Auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan besteht nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ein Tötungs- und Verletzungsverbot für besonders geschützte Tierarten. Bei „signifikant erhöhtem Tötungs- und Verletzungsrisiko“ sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz – auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan – Vermeidungsmaßnahmen geboten, weil sonst die Errichtung entsprechender Glasflächen unzulässig ist.

Stellungnahmen zu Kleingärten

Angesichts der teilweisen Überschneidung dieses Geländes mit einer Kleingartenanlage sei es bedauerlich, dass erneut die Gelegenheit verpasst wurde, private städtische Gärten in Wohnraum umzuwandeln. Kleingärten seien eine großartige Nutzung von Brachland in einer Stadt, die unter dem Niedergang leide. Aber jetzt, wo Berlin wächst und zahllose Menschen verzweifelt nach Wohnraum suchten, wäre es unangemessen, solche erstklassigen Grundstücke für einige wenige Glückliche zu reservieren. Diese Fläche sei etwa einen Hektar groß und könne problemlos Wohnraum für weitere 500 Menschen bieten. Seien etwa 50 Kleingärten wirklich wichtiger als dies?

Abwägung:

Die Kleingartenanlage Feldblume mit über 100 Parzellen ist im Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP 2030) als dauerhaft zu erhalten dargestellt. Deshalb wird die Kleingartenanlage Feldblume über die Festsetzungen des Bebauungsplans im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans planungsrechtlich gesichert. In Anbetracht des dringenden Bedarfs an neuen Wohnraum sieht der Bebauungsplan aber bereits die Inanspruchnahme der deutlich kleineren Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ (7 Parzellen) vor. Diese ist im Gegensatz zur anderen Anlage bereits ausreichend für Wohnungsbau erschlossen. Deren Einbezug befördert auch die Entwicklung einer kompakten straßenbegleitenden Bebauung, die die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

Mit der zusätzlichen Inanspruchnahme der Kleingartenanlage Feldblume würde sich der Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan deutlich erhöhen. Ebenso könnten klimatische Veränderungen in der Umgebung die Folge sein. Aus diesen Gründen wird von der zusätzlichen Inanspruchnahme der Kleingartenanlage Feldblume abgesehen.

In den letzten 30 Jahren seien in Berlin kontinuierlich Kleingartenflächen verloren gegangen. Gleichzeitig sei der Bedarf an gärtnerisch genutzter Fläche durch den Bevölkerungszuwachs gestiegen. Folgende Zahlen aus dem Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2004 und dem KEP 2030 verdeutlichen diese Entwicklung:

- 1992: 83.833 Parzellen auf ca. 3.575 ha (ohne Bahn-Landwirtschaft)
- 2004: 79.059 Parzellen auf ca. 3.310 ha (inklusive Bahn-Landwirtschaft)
- 2019: 70.953 Parzellen auf rund 2.900 ha (inklusive Bahn-Landwirtschaft)

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg sei durch diese Verluste an Kleingärten besonders betroffen. Im Plangebiet sei bereits die Kleingartenanlage (KGA) Germania betroffen, die für den Bau einer Polizeistation in Anspruch genommen wurde.

Als innerstädtische Grünflächen würden Kleingärten eine hohe Vielfalt an verschiedenen Arten von Bäumen, Sträuchern, Gräsern und Kräutern bieten. Aufgrund der kontinuierlichen Pflege durch die Kleingärtner könne diese große Anzahl an Pflanzenarten, und somit die strukturelle Grundlage für eine hohe Biodiversität, auf kleinem Raum aufrechterhalten werden. Somit gehe ein Verlust dieser Vegetation auch mit einem Rückgang der Biodiversität einher. Leider seien Bäume und Sträucher in Kleingärten zumeist auch nicht nach Baumschutzverordnung geschützt, sodass sie nicht ausgeglichen werden müssen. Daher sei es umso wichtiger, dass die Gärten als Flächen geschützt werden, so können auch die teils sehr alten Obstbäume seltener Sorten erhalten werden. Als Ersatzmaßnahme könne die naturschutzfachliche Wertigkeit langjährig „gewachsener“ Parzellen erst nach vielen Jahren wieder hergestellt werden, daher sollte eine Inanspruchnahme von vornherein vermieden werden. Auch wenn der größte Teil der Kleingärten im Plangebiet, die KGA Feldblume, durch den B-Plan gesichert werde, werde aus oben genannten Gründen der Verlust der KGA Friede und Arbeit bedauert.

Abwägung:

Die Festsetzung der im Plangebiet gelegenen Teilflächen der Kleingartenanlage Feldblume wird mit der Stellungnahme unterstützt.

Die Inanspruchnahme von 7 Parzellen der Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“ ist in Anbetracht des dringenden Bedarfs an neuem Wohnraum für eine kompakte Bebauung erforderlich und macht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Zuge der Neuordnung möglich. Einer Umnutzung für den Wohnungsneubau wird im Rahmen der Abwägung auch wenn dies zu einem Eingriff in die privaten Belange der Pächterinnen und Pächter bedeutet ein höheres Gewicht eingeräumt. In die Abwägung ist weiter eingegangen, dass es sich bei dieser kleinen Anlage um eine bereits sehr gut erschlossene Fläche handelt und hiermit die Innenentwicklung gestärkt wird. Die kleingärtnerische Nutzung ist zudem nur eine temporäre Nutzung, zumal hier bereits Planungsrecht für eine Bebauung (Anlagen des Gesundheitswesens) besteht. Auch wenn einzelne Bäume und Sträucher in den Kleingartenanlagen nicht geschützt sind, sind diese Flächen dennoch entsprechend ihrer hohen Bedeutung für die jeweiligen Schutzgüter in die Eingriffsbilanzierung eingegangen.

Der Entfall der Kleingartenanlage Germania war Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 7-82b und befindet sich nicht im Plangebiet des Bebauungsplans 7-82a. Ihr Entfall wird jedoch hier in die Gesamtbetrachtung einbezogen.

Dass vom Bezirk angestrebt wird, auch ohne Verpflichtung Ersatzparzellen für die KGA Friede und Arbeit zur Verfügung zu stellen, werde begrüßt. Wegen des voraussichtlich steigenden Bedarfs an gärtnerisch genutzten Flächen sollten Gärten bei größeren Wohnungsbauprojekten mitgeplant werden.

Abwägung:

Über die Festsetzung des Bebauungsplans wird ein umfassender Teil der im Plangebiet befindlichen Kleingärten gesichert. In Anbetracht der vorgesehenen kompakten Bebauung und anderer Belange ist ein Ausbau der kleingärtnerischen Nutzung nicht möglich. Gleichwohl sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets Teilbereiche zu begrünen oder zu bepflanzen. In einem gewissen Umfang könnten diese Bereiche auch für gärtnerische Aktivitäten durch die Anwohnenden genutzt werden.

Stellungnahmen zum Eingriff

Der Verlust an Biodiversität durch die Planungen solle teilweise durch Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung kompensiert werden. Es werde darin kein adäquater Ausgleich zu den in Anspruch genommenen Kleingartenparzellen gesehen. Insbesondere die Bodenfunktionen könnten durch derartige Maßnahmen nicht ausgeglichen werden.

Um wenigstens einen Teil der Vegetation der KGA Friede und Arbeit zu erhalten, sollte geprüft werden, ob der Gehölzsaum auf der westlichen Seite des Grundstücks bestehen bleiben kann. Für nicht vermeidbare Eingriffe könnten Ersatzmaßnahmen auf Gemeinschaftsflächen der KGA Feldblume durchgeführt werden.

Abwägung:

Die Fassaden- und Dachbegrünungen bieten zusätzliche Habitatstrukturen an, die in dieser Form im Plangebiet bisher nicht vorkommen. Zudem wird über die Festsetzungen gewährleistet, dass die Flächen nicht vollständig über-/bebaut werden dürfen. Gemäß § 8 BauO Bln sind nicht überbaute Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Des Weiteren wird durch die textliche Festsetzung 5.1 ein Anreiz geschaffen, vorhandene Bäume (Gehölze) zu erhalten. Inwieweit dies umsetzbar ist, ist in nachgeordneten Verfahren zu klären. Ansonsten ist entsprechend der Festsetzung eine Min-

destanzahl an Bäumen nachzuweisen. Auch ist der Eingriff in den Gehölzsaum in die Eingriffsbilanzierung eingegangen, welche eine positive Bilanz aufweist. In Anbetracht der positiven Eingriffsbilanzierung wird von weiteren Maßnahmen abgesehen.

Die vorgesehene Aufteilung der Fläche für Pfadfinder im Deutschen Pfadfinderbund im „Pfadfinderheim Marienhöhe e.V.“ in der Götzstraße 30-32, (s. Kap. III.3.1.2.4) widerspreche den Zielen der Planung und verstoße gegen das Naturschutzrecht.

Zu kritisieren sei im Detail die folgende Planung (Zitate aus Begründung zum Bebauungsplan 7-82a): „Die Parkanlage ist dabei über vielfältige Wegeverbindung eng mit der umgebenden Bebauung außerhalb des Plangebiets vernetzt und schaffe neben der bestehenden Ost-West-Verbindung über den Erschließungsweg der Kleingartenanlage eine weitere Ost-West-Verbindung, die einen Rundweg um die Kleingartenanlage "Feldblume" und auch eine sichere und ausreichend breite Wegeverbindung für Radfahrende ermöglichen soll.“ (s. Kap. I.4.)

Diese Planung widerspräche den Vorgaben der Sicherstellung einer „angemessene Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur“ (s. Kap. I.3.6.3) sowie „Die öffentlichen Grünflächen dienen als Erholungs-, Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner und dem Ausgleich des Eingriffs in gewidmete Parkflächen, der Verbesserung des Stadtklimas, der natur- und landschaftsökologischen Beschaffenheit des Gebiets und der biologischen Vielfalt. (s. Kap. III.3.4.4) da zur Einrichtung der gewünschten Parkfläche der alte Baum-, Gehölz- und Heckenbestand an der jetzigen nördlichen Grundstücksgrenze bei der jetzigen Planung nicht erhalten werden könne.

Dies sei insbesondere auch konflikthaft zu sehen, da davon abgesehen wurde, „den Erschließungsweg der Kleingartenanlage als öffentlichen Fuß- und Radweg zu ertüchtigen“ (S. Kap. I.2.2) und da zudem an anderer Stelle die folgende Vorgabe für Radwege gemacht wird:

„Bei Führung von Radwegen durch Grünanlagen und über Straßenland ähnlichen Charakters (Straßenbereiche ohne Kfz-Fahrbahn) kommt es neben der Befahrbarkeit auf eine ausreichende Breite der Wege (bei gemeinsamer Nutzung mit Fußgängern: Breite möglichst 3-4 m oder mehr in Abhängigkeit von der Fußgängernutzung; auch bei wenig Fußgängerverkehr mindestens 2,50 m; ausnahmsweise weniger als 2,50 m nur bei ganz kurzen Engstellen) und eine Befestigung (möglichst Asphalt, ggf. aber auch Betonsteine, Plattenbeläge oder in Ausnahmefällen wassergebundene Decken möglich) an.“ (s. Kap. I.3.6.7)

Es wird darum gebeten, die Planung an dieser Stelle neu aufzustellen, die Flora- und Fauna-Erhebung auf das Grundstück bezogen zu aktualisieren und die Umwegung an anderer Stelle als an das Vereinsgrundstück grenzend oder aber so zu planen, dass der Baum-, Gehölz- und Heckenbestand bestehen bleiben kann, damit auch den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes entsprochen werden kann:

„Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen, Grünzüge, Bäume und Gehölzstrukturen, sind zu erhalten (§ 1 Abs. 6 BNatSchG).“

Auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das neue Vereinsheim der Pfadfinder und dessen Bau sei die vorhandene Flora und Fauna zu berücksichtigen, gemäß dem Pfadfinder- und Pfadfinderinnengesetz (Orientierungsrahmen als Kernbestandteil der Pfadfindermethode): „Die Pfadfinderinnen und Pfadfinder schützen nach besten Kräften alles Leben.“, das hier auf dem grünen Grundstück, inmitten der Großstadt Kindern und Jugendlichen seit Jahrzehnten lebensnah vermittelt werde ("Grüne Mitte Tempelhof"). Die Jugendverbandsarbeit des Vereins lebe von Selbstorganisation und Befähigung junger Menschen – vor allem in Gemeinschaft und im unmittelbaren Kontakt zur Natur. Die Einschränkungen durch den Bebauungsplan hätten direkte Auswirkungen auf den Vereinszweck und die Ausübung der ehrenamtlichen Tätigkeit auf ihrem Gelände.

Abwägung:

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen für eine Ost-West-Querung durch das Plangebiet nördlich der Kleingartenanlage „Feldblume“ weist im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Kinder- und Jugendfreizeit) eine Breite von ca. 14 bis 19 m auf. Die Integration von erhaltenswerten Vegetationsstrukturen (nach Biotop- und Baumkartierung primär Gehölz- und Laubgebüsche, Rasenflächen und einzelnen Bäumen) an der bisherigen Grundstücksgrenze zur Fläche für den Gemeinbedarf (kirchliche und soziale Einrichtungen) ist im Zuge der Schaffung einer neuen Wegeverbindung auch für Radfahrende grundsätzlich möglich, auch wenn ein teilweiser Eingriff erforderlich sein wird. Dies ist in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden. Eine spezifische Festsetzung hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung erfolgt nicht und ist auch nicht erforderlich. Die detaillierte Grünanlagenplanung wird nachgeordneten Verfahren überlassen.

Im Rahmen der Abwägung wird daher der öffentlichen Grünfläche der Vorrang eingeräumt. Durch die Festsetzungen verbessert sich so die Versorgung der Bevölkerung mit grüner Infrastruktur sowie die Durchwegbarkeit und Erlebbarkeit der Freiräume, ohne dabei die Flächen an der Stelle für soziale Infrastruktur erheblich einzuschränken. Als Kompensation wird die Fläche für den Gemeinbedarf in östlicher Richtung (derzeitiger Spielplatz) erweitert. Zudem ist zu erwarten, dass entlang der künftigen nördlichen Grundstücksgrenze der Fläche auch neue Gehölz-/Heckenstrukturen entstehen werden.

Es wird gefragt, ob es im Zuge der neu erstellten Freizeitflächen mehr Mitarbeiter im Grünflächenamt und finanzielle Aufstockungen geben werde. Schon jetzt sei das Grünflächenamt personell überfordert, sodass die bestehenden Grünflächen nur unzureichend gepflegt werden können.

Abwägung:

Nach Festsetzung des Bebauungsplans bzw. mit Abschluss der Neuordnung des Plangebiets und der Umsetzung der flächenmäßig vergrößerten öffentlichen Parkanlage kann das Grünflächenamt, da dies aufgrund einer Entscheidung des Senats von Berlin (Gesamtinteressen für Berlin / von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung) fällt, einen Basiskorrekturantrag für eine Erhöhung der Zuweisungen für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Grünflächen stellen.

Stellungnahme zu Artenschutz- und Biotopkartierung

Die landschaftsökologische Ersteinschätzung von 2021 berücksichtige das Grundstück der Pfadfinder und Pfadfinderinnen nicht. Gemäß den Zeichnungen fände die vorhandene Natur des Grundstücks keine Erwähnung in dem Bericht.

Entlang aller Grundstücksgrenzen des ehemaligen Grünflächenamtes befände sich ein teils dichter Gehölzbestand aus Nadel- und Laubbäumen, der Rückzugsräume für Säugetiere (wie Fuchs und Kaninchen) und Niststätten und Baumhöhlen für Vögel biete. Seit dem Pachtbeginn 2005/2006 hätte der Verein das Grundstück entsiegelt, Gebäude abgerissen, Beete und Sträucher ergänzt und neben einer großen Zeltwiese auch weitere Bäume gepflanzt und Hecken als Sichtschutz angelegt. Auf der Grenze zum Seniorenheim befände sich ein Gartenteich, in der Nähe zur Kita ein selbst angelegter Grundwasserbrunnen. Die auf dem Grundstück befindlichen Steine wurden zu einem Hügel aufgeschichtet, an dessen südlichen Hang neben dem Vorkommen von diversen Mäusen auch ein hervorragendes Habitat für Eidechsen entstanden sei. Die zentrale Zeltwiese würde extensiv genutzt. Hier hätte sich in den letzten Jahren ein trockenheitsresistenter Rasen entwickelt, in dem unter Naturschutz stehende Erdwespen nisten. Es sei zudem nicht auszuschließen, dass in den Bäumen oder am alten Gebäude, z.B. hinter den Attikaplatten, die ringsum das Dach säumen, Fledermausquartiere vorkommen. Beim Aufenthalt in Nachmittags- und Abendstunden könnten sehr viele Fledermäuse über der Wiese beobachtet werden.

All diese Landschaftselemente und möglichen Tiervorkommen fänden in der landschaftsökologischen Ersteinschätzung keine Erwähnung. Das Vorkommen naturschutzrechtlich relevanter Arten

wie Fledermäusen in Baumhöhlen, geschützter Insekten und Amphibien auf dem Grundstück müsste geprüft und ausgeschlossen werden, bevor die endgültige Fläche festgelegt wird.

Abwägung:

Die landschaftsökologische Ersteinschätzung bildete eine Grundlage der in 2021 durchgeführten faunistischen Erhebungen sowie Biotop- und Baumkartierungen. Diese Erfassungen berücksichtigten auch das entsprechende Bestandsgrundstück und decken sich grundsätzlich mit den vorgetragenen Angaben. Im Rahmen faunistischer Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren wurden jagende Zwergfledermäuse im Bereich des Pfadfinderheimes festgestellt, sowie verschiedene Brutvogelarten (Amsel, Gartengrasmücke, Ringeltaube, Zilpzalp). Das Bestandsgebäude sowie der Baum- und Gehölzbestand wurden bislang nicht auf konkrete Quartiere untersucht, ein Vorhandensein von jagenden Fledermäusen lässt sich daher nicht vollständig ausschließen. Soziallaute, die ein Vorhandensein von Quartieren in der Nähe andeuten können, wurden nur im Bereich des Rathauses sowie nördlich des evangelischen Gemeindezentrums festgestellt. In den artenschutzrechtlichen Betrachtungen des Umweltberichtes (vgl. Kapitel II.2.5.3) wird bereits darauf hingewiesen, dass frühzeitig vor Abriss bzw. Fällung entsprechende Gebäude bzw. Bäume diese auf Quartiere zu untersuchen sind. In diesem Zusammenhang sind auch angemessene Ausgleichsmaßnahmen – z.B. Schaffung von Fledermausquartieren (sofern wider Erwarten doch Quartiere vorhanden sind) – möglich.

Darüber hinaus stellen Fuchs, Kaninchen, verschiedenste Mäusearten sowie auch die Deutsche und Gemeine Wespe (Erdwespen ist nur eine umgangssprachliche Bezeichnung für Wespen, die ihre Nester in der Erde bauen) keine besonders geschützten Arten dar. Gleichwohl lassen die Festsetzungen nur in einem begrenzten Umfang mehr Versiegelung zu. Es ist daher auf dem Grundstück nicht von einem erheblichen Verlust von Habitaten für diese Arten auszugehen. Für die streng geschützten Zauneidechsen eignet sich das Plangebiet und damit auch dieses Grundstück nicht als Habitat, da die notwendigen Habitatstrukturen nur kleinräumig, wenn überhaupt, vorhanden sind. Da Zauneidechsen sehr gebietstreu sind (viele entfernen sich nicht mehr als 30 m von ihrem Schlüpfplatz) ist ein Einwandern der Art aus größerer Entfernung zudem äußerst unwahrscheinlich. Im Rahmen der Biotopkartierung konnte kein Kleingewässer an der Grenze zum Seniorenheim festgestellt werden. Der einzige hierfür in Betracht kommende Bereich war ausgetrocknet und dicht mit Gehölzen zugewachsen. In der Freifläche des Seniorenheimes liegt dagegen ein kleiner künstlicher Teich (ca. 1,5 m²). Auch in der angrenzenden Kleingartenanlage finden sich mehrere kleine künstliche Teiche, die allerdings zumeist ohne konkreten Wasserpflanzenbewuchs und mit Kunststoffolie ausgekleidet waren. Erfahrungsgemäß werden hier zudem oftmals kleine Zierfische gehalten, welche eventuell vorkommenden Laich fressen könnten. Wie bereits im Umweltbericht (vgl. Kapitel II.2.2.2.2) dargestellt, sind diese Kleinstgewässer zumeist nicht geeignet, um als Fortpflanzungsstätte zu dienen bzw. um eine stabile Population zu tragen. Da im Umfeld des Francketeichs auch geeignete Landlebensräume vorhanden sind, ist ein Einwandern von Amphibien in den Geltungsbereich recht unwahrscheinlich.

Insgesamt liegen daher keine neuen Belange, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären, vor.

Stellungnahme zum Klimaschutz (graue Energie)

Unter den Aspekten der Nachhaltigkeit sei der Neubau trotz Niedrigenergie-Standards kritisch zu beurteilen. Der Bau- und Gebäudesektor in Deutschland verbrauche ca. 90 % aller Rohstoffe und verursache ca. 40 % aller CO₂-Emissionen. Dabei würde noch nicht mal die graue Energie erwähnt, die in den abzureißenden Gebäuden wie Polizeistation, Bibliothek, Schwimmbad und Rathaus-Anbau stecke. Es gebe im Bebauungsplan keinen Hinweis auf Vorgaben, die zwingend die Verwen-

derung der alten Baustoffe (wie z.B. Beton, Ziegel, Stahl etc., sofern schadstofffrei) bzw. deren äquivalente Mengen an zertifizierten Recycling-Baustoffen für die zu errichtenden Neubauten vorschreibe.

Abwägung:

Die Aufbereitung und die Wiederverwendung von Baumaterialien sind ein wichtiges Thema, jedoch Regelungsgegenstand in Fachgesetzen bzw. Verwaltungsvorschriften. So sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) grundsätzlich die Möglichkeiten zur Wiederverwendung oder zur stofflichen Verwertung (Recycling) zu prüfen bzw. zu berücksichtigen. Da es sich bei Bauschutt im Regelfall um stofflich gemischten Abfall handelt, ist dieser analytisch zu prüfen und vor Wiederverwendung meist aufzubereiten.

Nach den Verwaltungsvorschriften (VwVBU) sind beim Neubau öffentlicher Gebäude im Land Berlin Mindeststandards hinsichtlich des nachhaltigen Bauens einzuhalten. Dies umfasst auch die Wahl der Baustoffe. So können der Einsatz von Recycling-Beton, Holzbauweisen oder Hybridkonstruktionen erheblich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beim Neubau beitragen. Im Sinne des § 7 Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz hat die öffentliche Hand hierbei auch eine Vorbildfunktion.

Letztlich betrifft dieser Aspekt jedoch die Umsetzungsphase und nicht die rahmensetzenden städtebaulichen Regelungen im Bebauungsplan.

Stadtentwicklungspolitische Belange

Stellungnahmen zu gefördertem Wohnraum:

Es würden überall neue Wohnungen gefordert werden. Dies sei jedoch nur bedingt richtig, da es erstens für Auswärtige kein Menschenrecht auf Wohnen in Berlin gäbe und zweitens viel zu wenig staatlich gefördert würde, dass z.B. ältere Menschen in größeren Wohnungen (Kinder ausgezogen, Partner verstorben) Hilfe erhalten, um in bezahlbare und barrierefreie Wohnungen angemessener Größe zu wechseln. Dies würde das Problem nicht komplett lösen, wäre aber eine Handlungsempfehlung an die Politik. Der durchschnittlich von einer Person bewohnte Wohnraum sei in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen und bewirke neben anderen Faktoren die ständig steigende Nachfrage nach Wohnraum in Berlin. Zur Verdeutlichung: während in Deutschland der Wohnungsbestand seit 1950 um 178 % gestiegen ist, sei die Wohnbevölkerung in dieser Zeit nur um 20 % gestiegen.

Abwägung:

Mit den Festsetzungen wird ein Beitrag geleistet, damit neuer geförderter Wohnraum beispielsweise durch landeseigene Wohnungsunternehmen errichtet werden kann. Es ist auch davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der Wohnungen aufgrund der Regelungen in der Bauordnung für Berlin als barrierefreie Wohnungen umgesetzt werden (§ 50 BauO Bln). Die Hinweise betreffen zudem generelle wohnungspolitische Aspekte und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Jedoch ist anzumerken, dass eine allgemeine Freizügigkeit von Unionsbürgern und damit verbunden eine freie Wohnsitzwahl (Freizügigkeitsgesetz/EU) besteht. Auch bestehen bereits Bemühungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen, einen Anreiz zum Tausch von Wohnungen anzubieten. Hierfür haben die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen eine unternehmensübergreifende Plattform geschaffen.

Da die vorgesehenen Flächen für neue Wohnungen praktisch ausschließlich in öffentlicher Hand lägen und händierend bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringem bis mittleren Einkommen gesucht werde, solle die übliche Quote von 30 % geförderter Sozialwohnungen in diesem Fall auf 40 - 45 % angehoben werden. Damit bleibe die absolute Anzahl von Sozialwohnungen trotz verminderter Wohnungsanzahl in etwa gleich.

Abwägung:

Bei der Festsetzung von 30% handelt es sich um einen Mindestanteil. Hiermit wird sichergestellt, dass eine soziale Mischung entsteht und einseitige Bewohnerstrukturen vermieden werden. Im Zuge der Vergabe der Grundstücke wird auch der Anteil an gefördertem Wohnraum eine wichtige Rolle spielen. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben sich zudem gemäß Kooperationsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin dazu verpflichtet, mindestens 50 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung umzusetzen

Sonstiges

Warum bebaue man nicht endlich die Ränder des Tempelhofer Felds?

Abwägung:

Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Aufwertung, Stärkung und Revitalisierung des Stadtteilzentrums Tempelhof. Das Tempelhofer Feld befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Und stellt insofern keine Alternative zu den hier verfolgten Planungszielen dar.

Bereits heute nehme der umherliegende Müll rasant zu. Ganz wesentlich liege das an den Fast-Food-Restaurants, die künftig noch mehr beansprucht würden. Die Betreiber sollten in die Verantwortung genommen werden. Die BSR tue viel, komme aber einfach nicht hinterher. Der Sperrmüll nehme leider auch zu.

Abwägung:

Den angesprochenen Missständen kann nicht durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen werden, sondern ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe bzw. unterliegt dem Ordnungsrecht.

Bitte lassen Sie die Finger von solchen Arbeiten. Denken Sie an den Flughafen und Hauptbahnhof ebenso an Air Berlin, was nicht gelungen ist.

Abwägung:

Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen stehen im Einklang mit den übergeordneten Planungen, er fußt auf einem umfänglichen Planungs- und Beteiligungsprozess und dient der Stärkung und Revitalisierung des Stadtteilzentrums im Ortsteil Tempelhof. Ein Zusammenhang mit den genannten Gebieten bzw. Themen besteht nicht.

Es wird gefragt, ob es beabsichtigt ist, eine (stark) gekürzte Form des Bebauungsplanentwurfes (z.B. insbesondere Ordner: „Begründung zum Bebauungsplanentwurf 7-82a mit Umweltbericht“) auch zukünftig öffentlich einsehbar zu machen. Insbesondere die „Begründung zum Bebauungsplanentwurf 7-82a mit Umweltbericht“ lese sich wie eine geografische Diplom-Arbeit – ein wissenschaftspropädeutischer Anspruch der Sekundarstufe II. z.B. Verwendung im Erdkunde-Leistungskurs. Könnte damit Unterrichtsmaterial werden.

Abwägung:

Entsprechend § 10a BauGB wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung erstellt, welche bei der Veröffentlichung des Bebauungsplans mit ins Internet eingestellt wird. Sowohl die Planzeichnung als auch die Planbegründung stehen über ein zentrales Internet-Portal des Landes Berlin und beim bezirklichen Internet-Auftritt nach Festsetzung dauerhaft zur Verfügung.

Stellungnahme zu Baumaßnahmen / Umsetzung

Der neu entstehende Stadtplatz grenze direkt an das Gebäude Tempelhofer Damm 159. Es wurde gefragt, ob es während der Ausschachtung der Tiefgarage, der anschließenden Bauarbeiten und Baumfällungen zur Beeinträchtigung der Zufahrt, die auch für die Feuerwehr und Fahrzeuge für die im Hause ansässigen Ärzte notwendig ist, kommen werde und ob während der Bauarbeiten der Zaun zum Gebäude beibehalten werde?

Jetzt begrenze ein Zaun die wichtige Zufahrt und die Höfe dieses Gebäudes.

Abwägung:

Die Fragen betreffen die spätere Umsetzung und können nicht auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend beantwortet werden. Mit dem Bebauungsplan wird der planungsrechtliche Rahmen für den späteren Hochbau gesetzt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das genannte Grundstück von der Fläche für den Gemeinbedarf rd. 14 m entfernt ist.

Stellungnahme zu Sicherheit / öffentlicher Raum

Die neuen hohen Gebäude am Rathaus seien abends und nachts nicht belebt.

Es wird gefragt, ob es eine Bewachung im Bereich des verwinkelten und schwer einsehbaren Stadtplatzes geben wird und auf die Stellungnahme der Polizei verwiesen, die die gleichen Befürchtungen angesichts der Sicherheit hege (Begründung zum Bebauungsplan, Seite 262).

Der Tempelhofer Damm sei durch vermehrte Ansiedlung von Spielcasinos usw. keine ruhige Wohngegend mehr und weise eine spürbare Verwahrlosung des öffentlichen Raumes auf.

Abwägung:

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Stärkung und Revitalisierung des Stadtteilzentrums am Tempelhofer Damm. Die Festsetzungen ermöglichen daher hier eine Aufwertung des öffentlichen Raums und Nutzungsintensivierung sowohl durch den Ausbau der öffentlichen Einrichtungen als auch durch die Nachverdichtung mit Wohnen. Dies führt zu einer Belebung sowohl tags als auch nachts. Dies ist im Sinne der Stellungnahme und kann auch zu einer besseren sozialen Kontrolle führen. Diese Einschätzung wird von der Polizei (Stellungnahme aus der Beteiligung gemäß § 4 (2)) BauGB geteilt. Ebenso bewertet diese den vorliegenden Bebauungsplanentwurf als positiv, da die städtebauliche Struktur übersichtlich ist, Sichtachsen schafft und eine gute Orientierung bietet.

Die aufgeführten Hinweise der Polizei sind weitergehende Handlungsempfehlungen für die konkrete Hochbauplanung, die sich auf den Umsetzungsprozess beziehen. Einer Anpassung der Festsetzungen oder der Ausführungen hinsichtlich des öffentlichen Belangs Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bedarf es aber nicht.

10.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange**SenUMVK V (Tiefbau)**

Stellungnahme zum Ausbau von Radwegen in der Umgebung:

Im Bereich Alt-Tempelhof (zwischen Stolbergstraße und Fuhrmannstraße) soll die Lücke zur Germaniastraße (Fahrrad-Ergänzungsnetz) ergänzt bzw. geschlossen werden. In beiden Fahrtrichtungen ist jeweils ein geschützter Radfahrstreifen mit Betonborden vorgesehen. Die neu herzustellenden Radfahrstreifen sollen eine gleichzeitige Nutzung durch Rettungsfahrzeuge ermöglichen. Favorisiert wird die Regelbreite von 2,30 m oder 2,50 m gemäß Radverkehrsplan Berlin. Zwischen dem Radfahrstreifen und dem fließenden MIV wird ein Sicherheitstrennstreifen von 0,75 m errichtet. Das Parken für den MIV am rechten Fahrbahnrand der jeweiligen westlichen und östlichen Fahrtrichtungen ist möglicherweise zukünftig nicht mehr möglich. Aufgrund des stark frequentierten

Busangebotes ist eine VTU [verkehrstechnische Unterlage] im Falle der Reduzierung der bestehenden Fahrstreifen auf einen Fahrstreifen in beidseitiger Richtung erforderlich. Diese Planungsvarianten sind zu beachten.

Abwägung:

Der in der Stellungnahme angesprochene Bereich Alt-Tempelhof ist nicht Gegenstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Daher resultieren daraus keine Anforderungen auf eine Anpassung von Festsetzungen oder Aspekte, die Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären. Durch die Maßnahme werden die Ziele der Planung auch nicht infrage gestellt.

Stellungnahme:

Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber (Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht) abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Darüber hinaus werden Hinweise zum Umgang bei einem Eingriff in die öffentliche Beleuchtung sowie die Ausstattung des öffentlichen Raums mit öffentlicher Beleuchtung gegeben.

Abwägung:

Die allgemeinen Hinweise zum Umgang bei einem erforderlichen Eingriff in die öffentliche Beleuchtung sowie die Ausstattung des öffentlichen Raums mit öffentlicher Beleuchtung betreffen die Umsetzung und nicht die Abwägung bzw. die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans. Hierdurch werden die Ziele der Planung auch nicht infrage gestellt.

Stellungnahme:

Es werden allgemeine Hinweise bzgl. Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten für die Errichtung von Ingenieurbauwerken im öffentlichen Straßenland gegeben.

Abwägung:

Die Stellungnahme enthält keine Aspekte, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die allgemeinen Hinweise bzgl. Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten für die Errichtung von Ingenieurbauwerken im öffentlichen Straßenland sind für den Bebauungsplan nicht relevant, da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Ingenieurbauwerke im öffentlichen Straßenland geplant sind.

SenInnDS IV C (Sportentwicklung und -infrastruktur) / Landessportbund e.V. / Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg e.V.

SenInnSport

Den Ausführungen und Abwägungen zum Bebauungsplanentwurf könne gefolgt und diese befürwortet werden. An einer Stelle wird jedoch um Klarstellung gebeten: Die Aussage innerhalb der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, dass eine durchgehende Nutzung der Wasserflächen möglich sein werde, würde begrüßt. Es sollten jedoch Festsetzungen hinsichtlich der Reihenfolge der Bautätigkeiten getroffen werden, die sicherstellen, dass vor der Aufgabe des bestehenden Hallenbads zuerst der Ersatzbau errichtet werden muss. Nur so könne eine dauerhafte Nutzung der Wasserflächen ermöglicht werden. Eine solche Festlegung wäre sinnvoll, um die durchgehende Nutzung des Hallenbades ohne temporären Verlust von Wasserflächen bereits im Bebauungsplan zu verankern.

Abwägung:

Die Festsetzungen gewährleisten bereits, dass der Ersatzneubau ohne die Notwendigkeit des Abbrisses des bestehenden Stadtbades errichtet werden kann und es damit zu keinem temporären Verlust von Wasserflächen kommt. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück, auf dem sich heute das Stadtbad befindet, im Eigentum der (landeseigenen) Berliner Bäder-Betriebe Infrastruktur GmbH. Die Bäder-Betriebe können daher ihrem gesetzlichen Auftrag ohne den temporären Verlust von Wasserflächen nachkommen. Es bedarf daher zur Reihenfolge der baulichen Umsetzung keiner weiteren Regelungen im Bebauungsplan.

Landessportbund Berlin e.V. und Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg e.V.

Die in der Machbarkeitsstudie empfohlenen Änderungen (Anpassung der zulässigen Grundfläche – rechnerische Erhöhung um rd. 100 m² durch Umstellung der Festsetzungen der zulässigen Grundfläche zu einer zeichnerischen Festsetzung mit der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und die Erhöhung der maximal zulässigen baulichen Höhe im Bereich des eingeschossigen Schwimmbadbereiches um 3 m auf eine Höhe von 56,5 m NHN, die eine sechste 25-m-Bahn und 3-m-Sprungturm ermöglichen würden, werden begrüßt. Diese Änderungen müssen zwingend im B-Plan enthalten sein bzw. festgeschrieben werden.

Abwägung:

Die in der vertiefenden Machbarkeitsstudie „Kombibau Stadtbad + Wohnen (2023)“ empfohlenen Änderungen sind bereits in die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-82a eingeflossen (vgl. Kap. V.9). Die Stellungnahmen stützen somit die vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.

Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg e.V.

Der Gemeinbedarf Hallenbad ist in den Bebauungsplan 7-82a verbindlich aufzunehmen, da er bislang gänzlich fehle. Der Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg fordere, die Widmung und Festsetzung der 2.580 m² im Bebauungsplangebiet WA2 vorgesehenen Fläche als Sportfläche (Hallenbad) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung:

Planungsziel ist im Sinne einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung das WA 2 als einen multifunktionalen Baustein (Kombibau Stadtbad + Wohnen) umzusetzen. Die Nutzung als Stadtbad im Erdgeschoss mit darüber liegender Wohnnutzung steht dabei im Vordergrund. Im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist daher der Umfang an zulässigen Nutzungen über die textliche Festsetzung 1.2. bereits eingeschränkt. Neben reinen sportlichen Flächen (Schwimmbecken) sind über die textliche Festsetzung auch weitere multifunktional nutzbare Angebote, bspw. für gesundheitliche und soziale Angebote wie Fitnessbecken für therapeutische Anwendungen und Eltern-Kind- sowie gastronomische Angebote, abgedeckt, die sich sowohl an die Nutzenden des Hallenbades als auch nach außen wenden. Eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ wird der städtebaulichen Zielsetzung der Nutzungsmischung/Überbauung des Hallenbades durch Wohnungen nicht gerecht.

Landessportbund Berlin e.V. und Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg e.V.

Stellungnahme zum Betrieb / Stellplätze

Laut Machbarkeitsstudie Kombibau Stadtbad + Wohnen (2023) (Seite 34) würden auf Wunsch der BBB zwei barrierefreie Stellplätze oberirdisch angelegt (zulässig nach TF 3.3 des Bebauungsplanes), wovon der eine Pkw-Stellplatz auch eine kurzfristige Doppelbelegung für die Anlieferung von Fahrzeugen mit Gefahrstoffgütern (z.B. Druckbehälter mit Chlorgas, Chemikalien) ermöglichen solle. Vor dem Hintergrund, dass das Stadtbad Tempelhof aktuell mittwochs vom Blindenverein,

sowie dem Behindertensportverein Tempelhof-Schöneberg genutzt würde (und das auch zukünftig so sein dürfte), erscheinen die Planungen hier fragwürdig und sollten hinterfragt werden.

Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft den Betrieb und die spätere Umsetzung für den die Berliner Bäder Betriebe verantwortlich sind. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht infrage gestellt. Neue Belange, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen liegen hierdurch auch nicht vor. Weiterhin sei angemerkt, dass aufgrund der gesetzlichen Regelungen sowie dazugehöriger Ausführungsvorschriften (AV-Stellplätze) entsprechend dem vorgesehenen Profil des Stadtbads ein Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen nachzuweisen ist. Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen, die die erforderlichen Stellplätze für besondere Personengruppen ausschließen.

Stellungnahmen zum Aufgabeverfahren der Sportfläche:

SenInnSport

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Aufgabeverfahren gemäß § 7 Abs. 2 SportFG aus Sicht der SenInnSport in jedem Fall notwendig sei, sobald eine Sportanlage aufgegeben werde und die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden solle. Erst im Rahmen des Aufgabeverfahrens würde unter Beteiligung des Sportausschusses geprüft, ob ein anderes öffentliches Interesse der Sportnutzung überwiege. Es werde daher um Anpassung des entsprechenden Abschnittes „Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken“ des Begründungsdokuments gebeten.

Landessportbund e.V.

Unklar sei ferner, warum die Anwendung von § 7 Abs. 2 SportFG für das Grundstück des bestehenden Stadtbades Tempelhof als nicht erforderlich angesehen wird.

Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg e.V.

Es erscheine befremdlich, auch wenn es legal sein könnte, dass in der Bebauungsplanbegründung ausgeführt werde, dass eine separate Zustimmung des Abgeordnetenhauses im materiellen Sinne nach § 7 Abs. 2 SportFG für das Grundstück des bestehenden Stadtbades Tempelhof (Flurstück 622, 15.031 m²) für die es nun wohl gut 2.580 m² am neuen Standort gäbe zur Aufgabe der Sportnutzung dieser Fläche als nicht erforderlich angesehen werde. Es wäre spannend, wie dies die Mitglieder des Sportausschusses des Abgeordnetenhauses bewerten.

Abwägung:

Die Hinweise betreffen die konkrete formelle Vorgehensweise bei der Aufgabe der Sportflächen und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie sind jedoch insoweit relevant, weil sie die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans berühren. Grundsätzlich trifft es zu, dass vor Aufgabe der Sportfläche/Sportnutzung nach Sportförderungsgesetz (SportFG) eine Zustimmung des Abgeordnetenhauses erforderlich ist. Aus den Zielen des Bebauungsplans ergibt sich das überwiegende öffentliche Interesse zur Umnutzung der Sportflächen zugunsten anderer Nutzungen. Die Beschlussfassung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 9 i.V.m. § 8 (1) AGBauGB von außergewöhnlicher stadtpolitischen Bedeutung durch das Abgeordnetenhaus. Damit ist die Grundlage in Vorbereitung auf die konkrete Umsetzung des Aufgabeverfahrens geschaffen. Die Ausführungen in der Planbegründung werden entsprechend angepasst. Zudem wirkt sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen – auch wenn nur moderat hinsichtlich des Umfangs an Zuwachs von Wasserflächen im künftigen Ersatzneubau – positiv auf die Belange des Sportes insbesondere im Sinne des bezirklichen Sportentwicklungsplan aus.

Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg e.V.

Stellungnahme zur Beteiligung im Bebauungsplanverfahren

Auf die Forderung, den Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg in die Erstellung des Bebauungsplanes einzubeziehen, um dadurch eine an den Bedürfnissen vorbeigehende Planung zu vermeiden – Stellungnahme zur Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB – sei nicht eingegangen worden.

Abwägung:

Gemäß § 19 SportFG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die die Belange des Sports berühren, der Landessportbund Berlin e.V. von dem für den Sport zuständigen Mitglied des Senats durch Anhörung zu beteiligen. Dies ist erfolgt. Zudem gab es im Zuge der formellen Beteiligungsschritte die Möglichkeit zur Beteiligung. Diese ist genutzt worden und hat hinsichtlich der vorgetragenen Bedürfnisse und Belange zum Stadtbad im Zuge des Bebauungsplanverfahren zur Anfertigung einer vertiefenden Machbarkeitsstudie (Kombibau Stadtbad + Wohnen (2023)) geführt, welche auch zu Änderungen der Festsetzungen geführt hat (vgl. Kap. V.9.), mit denen auch die Belange des Bezirkssportbundes berücksichtigt wurden.

Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg e.V.

Stellungnahme zur Sportfläche

Insbesondere vor dem Hintergrund der Unterversorgung mit Sportflächen auch im Ortsteil Tempelhof werde der Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg einer Entwidmung der Sportnutzung der 15.031 m² nicht zustimmen, da ein Verlust von 12.451 m² Sportfläche (82,84%) eintreten würde.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt halte der Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg dies für ein falsches Signal. Das Soziale Infrastruktur-Konzept für Tempelhof-Schöneberg prognostiziert eine Steigerung der Bevölkerung für den Ortsteil Tempelhof von 2015 bis 2030 um 7,4% von 66.074 auf 70.934 Einwohner. Die Wohnbebauungsplanung für die Neue Mitte Tempelhof (500 Wohneinheiten zu 100 m² also ca. 4 Personen-Haushalte insgesamt ca. 2.000 Personen Bevölkerungszuwachs) sei darin noch nicht enthalten.

Nicht im gleichen Umfang gewidmete Sportfläche für den Ortsteil Tempelhof in den Planungen vorzusehen, wie sie momentan vorhanden ist, halte der Bezirkssportbund Tempelhof-Schöneberg unverändert für einen Planungsfehler. Ein Verweis auf in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet bestehende gedeckte und ungedeckte Sportflächen (Paul-Jestram-Anlage, Sporthallen der Luise-Henriette-Oberschule und der Paul-Simmel-Grundschule) würden dem für den Ortsteil Tempelhof festgestellten und bestehenden Mangel an Sportflächen nicht abhelfen, sondern verschärfen ihn.

Die „Orientierungswerte zur Bestimmung des Sportflächenbedarfs für die Stadt- und Sportentwicklungsplanung“ sowie „Berlin – Wachsende Stadt Sportinfrastruktur ausbauen 10/2016 Erster Nachtrag“ der Senatsverwaltung für Inneres und Sport, die einen Rückgang an ungedeckten und gedeckten Sportflächen aufgrund der wachsenden Stadt feststellten, scheinen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt worden zu sein.

Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass bei einem Bevölkerungszuwachs von mehr als 7,4 % im Ortsteil Tempelhof der Bedarf an Sportfläche nicht ebenfalls wachse. Dies bei den Planungen nicht zu berücksichtigen sei ein Planungsfehler.

Abwägung:

Das bestehende Stadtbad weist eine flächenintensive Grundrissform auf. Es ist zudem stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig und nicht energieeffizient und wirtschaftlich zu betreiben. Die dazugehörigen Außenflächen sind für Sportzwecke aufgrund der mittigen Lage des Stadtbads auf dem Grundstück nicht geeignet. Zudem lässt das geltende Planungsrecht eine Nutzung der Außenflächen für zusätzliche gedeckte oder ungedeckte Sportanlagen nicht zu. Mit dem Bebauungsplan

wird ein kompakter Ersatzbau, der in das neue Wohnquartier integriert wird, ermöglicht. Dies entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung und ermöglicht eine energieeffiziente Bauweise. Durch kompakte Grundrissorganisation nimmt der Ersatzbau künftig eine kleinere Fläche in Anspruch, ohne dass sich die Geschossfläche zwischen Bestandsbau und Ersatzbau nennenswert voneinander unterscheidet. Gleichzeitig kann durch den Ersatzbau die nutzbare Fläche für den Sport im Stadtbad um ein zusätzliches Kursbecken erweitert werden und der Beckenbereich im Vergleich zum Bestandsbau zugunsten einer besseren Versorgung größer ausfallen (z.B. 6. Bahn).

Es gehen somit auch keine für Sportzwecke genutzten bzw. nutzbaren Flächen verloren. Vielmehr ist von einer moderaten Verbesserung des öffentlichen Sportangebots des Stadtbads gegenüber dem gegenwärtigen Bestand zu rechnen.

Darüber hinaus berücksichtigen die Festsetzungen des Bebauungsplans den bezirklichen Sportentwicklungsplan, der einer integrierten Stadt- und Sportentwicklungsplanung einen Bedeutungszuwachs hinsichtlich der Funktion und Nutzung informeller Sport- und Bewegungsräume – d. h. nicht ausschließlich für den Sport gebauter Anlagen (Parkanlagen, Straßen, öffentliche Plätze etc.) – aufzeigt und für die Neue Mitte Tempelhof die Entwicklung eines Sport- und Bewegungsnetzes im Zuge der Neuordnung der Neuen Mitte Tempelhof anregt. Dem wird mit den Festsetzungen zur Vergrößerung des Umfangs an öffentlichen Grünflächen mit Spiel- und Bolzplätzen Rechnung getragen (Zuwachs um ca. 7.500 m²). Damit stehen mehr (multifunktional) nutzbare Flächen zur Verfügung. Hierdurch können sich Synergien mit der an das Plangebiet grenzenden ungedeckten Sportanlage (Paul-Jestram-Anlage) ergeben. Auch wenn sich dieser Zuwachs nicht direkt positiv auf die Orientierungswerte und das Ausstattungsdefizit zu den ungedeckten Sportanlagen nach dem Konzept „Berlin – Wachsende Stadt, Sportinfrastruktur ausbauen, 10/2016 Erster Nachtrag“ im Ortsteil auswirkt, findet hiermit dennoch eine positive Entwicklung hinsichtlich der auch für den Sport nutzbaren Freiräume entsprechend dem bezirklichen Sportentwicklungsplan statt.

Ergänzend sind im Raum- und Bedarfsprogramm für das Kultur- und Bildungshaus (Fläche für den Gemeinbedarf – kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung) multifunktionale Räume vorgesehen, die auch für Sportübungen genutzt werden können. Die städtebauliche Neuordnung hilft daher insgesamt dem im Bezirk Tempelhof-Schöneberg (auch im Ortsteil Tempelhof) aufgeführten Defizit an Flächen, die auch für den Sport nutzbar sind, entgegenzuwirken und berücksichtigt diesen Belang entsprechend. Auch gehört der Bezirk nach dem Konzept nicht zu den Bezirken mit stadträumlich besonderem Handlungserfordernis. Die erheblichen Defizite bestehen dabei vor allem bei der Ausstattung mit Sporthallen (gedeckte Sportanlagen), vordringlich in den Ortsteilen Schöneberg Nord und Mariendorf. Diesbezüglich befindet sich das Plangebiet in einer günstigen Lage, da sich im Ortsteil Tempelhof bzw. direkt angrenzend zum Plangebiet bereits drei Sporthallen befinden. Das Plangebiet und seine Umgebung sind mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau des Stadtbads insgesamt gut ausgestattet.

Landesdenkmalamt

Stellungnahme zu Dachform und Gebäudehöhe – Fläche für den Gemeinbedarf "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen":

Es sei zur frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen worden, dass der Bestandsbau des Rathauses in Kubatur, Traufhöhe und Dachform Bezug auf das südlich angrenzende Baudenkmal des Postamtes nimmt. Es wurde angemahnt, auch die Festsetzungen für das Baufenster des Rathauses an diesem Bestand zu orientieren. Dem wurde nicht entsprochen, mit der Begründung, dass „das Rathausgebäude ... bestehen bleibt“ (vgl. III.4.1.). Dies mag im Rahmen der bezirklichen Investitionsplanung für die nächsten Jahre gelten, baurechtlich würde hier jedoch dauerhaft eine Situation geschaffen, die – z.B. im Rahmen einer künftigen Aufstockung des Bestandes – eine durchgehende Fassade mit einer Traufhöhe in Höhe des jetzigen Satteldachfirstes ermögliche und somit eine er-

hebliche Beeinträchtigung des benachbarten Baudenkmals darstelle. Zumindest für die die Situation prägenden, zum Tempelhofer Damm hinblickenden, Baukörper des Rathauses seien somit differenzierte bestandsorientierte Festsetzungen für Trauf- und Firsthöhe zu treffen.

Abwägung:

Die vorgesehene OK orientiert sich an der bestehenden Höhe des Bestandsgebäudes. Eine bauliche Entwicklung über die Gebäudehöhe des angrenzenden Denkmals hinaus ist damit beschränkt. Mit Rücksicht auf die angrenzenden Denkmale ist hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen (Baufenster) auch auf den Bestand abgestellt worden und nicht auf das bereits bestehende Planungsrecht. Ein städtebauliches Erfordernis für weiter differenzierte Festsetzungen zu Traufhöhe/Dachform ist nicht gegeben. Es ist weder beabsichtigt noch absehbar, die an das Denkmal angrenzende Bebauung abzureißen und hier einen Neubau zu errichten. Mit den Festsetzungen soll ein Ergänzungsbau sowie Anbau auf der davon abgewandten Seite ermöglicht werden. Weitergehende Belange des Denkmalschutzes können auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes (insbesondere § 10 – Schutz der Umgebung) in ausreichendem Umfang sichergestellt werden. Eine Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Stellungnahme zu Gebäudehöhe – Fläche für den Gemeinbedarf "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung":

Durch die Verringerung der Höhe des „Kulturbausteins“ auf 67 m über NHN (ca. 24,5 m über Gelände) sei der Konflikt mit der Blickbeziehung aus dem Alten Park und der Fernsicht auf das Baudenkmal Ullsteinhaus sowie auch auf den Turm des baukulturell bedeutsamen Rathauses Tempelhof deutlich entschärft. Um die Sicht auf den Rathaustrurm auch aus dem Nahbereich, zwischen Alt-Tempelhof und Parkstraße, als prägend zu erhalten, wird weiterhin ein Zurücknehmen der westlichen Baugrenze und / oder eine Verringerung der Höhe im straßenseitigen Bereich empfohlen.

Abwägung:

Die Änderungen der Festsetzungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hinsichtlich des Kultur- und Bildungshauses (Fläche für den Gemeinbedarf "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung") werden mit der Stellungnahme vom Grundsatz her unterstützt. Dass es dennoch weiterhin aufgrund der Festsetzungen gegeben sein kann, dass vorwiegend etwa auf Höhe des Abschnitts zwischen Götzstraße und Parkstraße – nicht zwischen Alt-Tempelhof und Parkstraße – eine kurzzeitige Einschränkung der Sichtbarkeit des Rathaustrurms besteht, ist in die Abwägung der jeweiligen Belange eingegangen. Die mit den Festsetzungen beabsichtigte Stärkung des Zentrums und der hier künftig untergebrachten öffentlichen Einrichtungen, die auch sichtbar sein müssen, wird im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen. Diese Einrichtungen erfordern zur Realisierung des Raum- und Bedarfsprogramms und der Schaffung von Synergien der verschiedenen Einrichtungen einen bestimmten Umfang zusammenhängender Fläche. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan nur einen Rahmen für ein zulässiges Gebäude, der nicht zwingend vollständig ausgenutzt werden muss. Hieraus ergeben sich Spielräume für die konkrete Hochbauplanung, die weitere architektonische Qualifizierungen zulässt.

Stellungnahme zu Bestandsgebäuden:

Bezüglich der baukulturellen und ortsgeschichtlichen Bedeutung der Gebäude Stadtbücherei, Polizeidienststelle, Stadtbad Tempelhof und Rathaus Tempelhof samt Anbau wird auf die ausführliche Stellungnahme des Landesdenkmalamts zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Abwägung:

Hinsichtlich des erneuten Bezugs auf die vorangegangene Stellungnahme ist weiterhin grundsätzlich auszuführen, dass die Bestandsgebäude nicht unter das Schutzregime des Denkmalrechts fallen. Gleichwohl wurde ausführlich der baukulturelle Wert der öffentlichen Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets bereits in der Abwägung betrachtet (vgl. Kap. III.4.1.5 und V.8).

Die Bestandsgebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Nutzungs- und Ausstattungsanforderungen und können aufgrund ihrer Architektur weder im erforderlichen Maß umgebaut noch erweitert werden. Die städtebaulichen Ziele zur Aufwertung des Ortsteilzentrums und der benötigte Bedarf an Flächen für die öffentlichen Nutzungen ist nicht mit den Bestandsgebäuden umsetzbar. In der Gesamtbetrachtung und angesichts des umfänglichen Investitionsvolumens für eine ausschließliche Ertüchtigung des Bestands ist die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets die nachhaltige, zielführende und wirtschaftliche Entwicklungsperspektive. Zudem ist auch nur damit eine Aktivierung neuer Flächen für den dringend benötigten Wohnungsneubau in einem sehr gut erschlossenen Gebiet und der Nähe zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie umfänglich die Berücksichtigung der weiteren Belange des Sports, Freizeit und Erholung (z.B. Ersatzbau des Stadtbads und Schaffung neuer zusammenhängender öffentlichen Grünflächen - auch für Sport- und Bewegungsräume) und der Ausbau der sozialen Infrastruktur insbesondere für Kinder- und Jugendliche möglich. Dies entspricht einer effizienten Nutzung innerstädtischer Flächen, der Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang von Grund und Boden sowie berücksichtigt die sonstigen von der Gemeinde (Senat von Berlin und Bezirk) beschlossenen Planungen und Zielsetzungen des Stadtumbaugebiets.

Den vorgebrachten Aspekten wird daher im Rahmen der Abwägung ein geringeres Gewicht eingeräumt und anderen Belangen der Vorrang gegeben.

Stellungnahme zur Begründung:

Die erweiterten Hinweise zur Bodendenkmalpflege aus der Stellungnahme zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sollten auch in den Abschnitten I.2.7 und II.1.2.8 genannt werden.

Abwägung:

Die Hinweise der Bodendenkmalpflege sind in Kapitel II.1.2.8 bereits berücksichtigt gewesen. Gleichwohl sind die entsprechenden Kapitel redaktionell um weitere Ausführungen ergänzt worden. Neue Belange, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind damit aber nicht betroffen. Eine Änderung der Ziele und Zwecke der Planung ist nicht notwendig.

Bundesnetzagentur**Stellungnahme zu Richtfunkbetreibern und Messeinrichtungen:**

Im Plangebiet befinden sich Betreiber von Richtfunk. Durch rechtzeitige Einbeziehung der betroffenen Betreiber in die weitere Planung sollten Störungen vermieden werden.

Das Plangebiet befindet im Schutzbereich einer/mehrerer Messeinrichtung/en des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur.

Abwägung:

Da die Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhen sich im Wesentlichen an den vorhandenen Gebäudehöhen in der unmittelbaren Umgebung orientieren, sind keine Eingriffe in das Richtfunknetz zu erwarten. Ferner lassen sich Richtfunkstrecken heutzutage leicht anpassen. Diesem Belang wird gegenüber der Schaffung von Baurecht für eine kompakte und sparsam mit Grund und Boden umgehende Bebauung ein geringeres Gewicht beigemessen. Zudem hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg als ein benannter Betreiber mitgeteilt, dass die Richtfunkanlage

im Rathaus Tempelhof außer Betrieb ist. Zudem sind die weiteren genannten Betreiber von Richtfunk über den Bebauungsplan informiert worden. Es erfolgte keine Rückäußerung.

Hinsichtlich des Vorhandenseins von Funkmessstellen der Bundesnetzagentur ist auszuführen, dass nach der Standortliste der Bundesnetzagentur sich der nächstgelegene Standort des Prüf- und Messdiensts in Berlin-Tegel (Entfernung rd. 13 km) befindet. Nach den allgemeinen Hinweisen der Bundesnetzagentur ist daher nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. Eine Einzelfallprüfung erfolgt bei Unterschreitung einer Entfernung von 5 km.

Darüber hinaus hat die Berliner Immobilienmanagement GmbH, die den Polizeistandort Götzstraße 6 verwaltet, keine Bedenken gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans. In drei Stellungnahmen von drei Leitungsträgern, davon eine deutlich zu spät eingegangen, wurden keine neuen Belange, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären, vorgebracht und die bisherigen Aussagen zum Leitungsbestand in der Planbegründung bestätigt.

10.3 Ergebnis der Auswertung

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen führte zu einer Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf von "Jugendfreizeit" in "Jugendarbeit" und damit die Anpassung der Planzeichnung und die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen 2.5, 2.8, 5.1, 5.7 sowie 6.2.

Weiterhin erfolgten Anpassungen der Planbegründung und zusätzliche Einstellung einzelner Aspekte in die Abwägung:

- Anpassungen der Ausführungen in der Planbegründung
 - Belange der Bodendenkmalpflege in Kap.: I.2.7 und II.1.2.8,
 - zur Art der baulichen Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf "Jugendarbeit" in Kap.: III.3.1.2.3 und „Kinder- und Jugendfreizeit“ in Kap.: III.3.1.2.4,
 - zu den mit Gehrechten zu belastenden Flächen zur Förderung zwischen der öffentlichen Durchwegung zwischen Götzstraße und öffentlicher Parkanlage mit Spiel und Bolzplätzen in Kap.: III.3.8.1 und III.4.2.1,
 - zu den öffentlichen Belangen des Sports in Kap.: III.4.1.3,
 - zu den Belangen der Pächterinnen und Pächter der Kleingärtenanlagen in Kap.: III.4.2.2 sowie
 - zu den Auswirkungen auf den Haushalt (Unterhalt und zur Bewirtschaftung öffentlicher Parkanlagen) und zu den Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken (Aufgabeverfahren nach Sportfördergesetz) in Kap.: IV.9.

11. Änderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit wurden weitere Änderungen vorgenommen.

Die Planbegründung ist um den Sachverhalt ergänzt worden, dass aufgrund der ausdrücklichen Festsetzungen der überbaubaren Fläche für die Fläche für den Gemeinbedarf ("Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Verwaltung") auch eine Überlagerung der Abstandsflächen von 0,2 m im Bereich zwischen den Punkten P2 und P3 – bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen – der Gebäude innerhalb der Fläche f der Teilfläche des WA1 und o.g. Fläche für den Gemeinbedarf stattfindet. Diese Überlagerung ist nur sehr geringfügig und löst keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der durch das Abstandsflächenrecht zu schützenden Güter aus (vgl. auch Kap. III.3.2.2). Daher ist auch die textliche Festsetzung 2.6, mit der geregelt wird, dass bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin gebaut werden darf, entsprechend ergänzt worden.

Entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans soll die zulässige Anzahl der Stellplätze im Plangebiet insbesondere aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV und der positiven Auswirkungen begrenzt werden (vgl. Kap. III.3.4.2). In der textlichen Festsetzung 3.2 ist bisher die Berücksichtigung der Fläche für den Gemeinbedarf "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" ausgeblieben. Diese wurde daher angepasst. Da eine einfache Ergänzung der Fläche für den Gemeinbedarf zu einer deutlich höheren zulässigen Anzahl an Stellplätzen, höheren Flächenverbrauch und mehr Verkehrsaufkommen für die Flächen am Tempelhofer Damm zur Folge hätte und im Verfahren kein höherer Bedarf vorgetragen wurde, wird im Zuge der Anpassung der textlichen Festsetzung auch die Bezugsgröße für die zulässige Anzahl der Stellplätze (höchstens ein Stellplatz je auf dem Grundstück angefangene zulässige Geschossfläche) von 200 m² auf 400 m² angepasst. Hierdurch ist auch weiterhin eine gemeinsame Tiefgarage mit um die 100 Stellplätze zwischen den beiden Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm möglich.

Dementsprechend sind Änderungen bei den textlichen Festsetzungen 2.3, 2.6 und 3.2 vorgenommen worden. Hierdurch werden die Ziele der Planung und die wesentlichen Planinhalte nicht verändert oder angepasst. Die Änderungen führen auch nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Gemäß § 4a (3) BauGB ist daher eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurde die textliche Festsetzung 2.2 zur Klarstellung um das Wort "nur" („... bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig ...“) redaktionell ergänzt. In der textlichen Festsetzung 2.3 ist der Zusatz "je Gebäude" (vgl. Kap. V.8) gestrichen worden, da die Festsetzung ohne diesen Begriff ausreichend bestimmt ist. Hiermit wird auch etwaigen Konflikten und einer mangelnden Vollziehbarkeit der Festsetzung im Rahmen nachgeordneter Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) entgegengewirkt. Zudem wurde die textliche Festsetzung 5.4 zur Klarstellung um ein "jeweiligen" im zweiten Satz redaktionell ergänzt. Zusätzlich ist für die Eindeutigkeit der textlichen Festsetzung und in Übereinstimmung mit Planbegründung im letzten Satz die Formulierung „im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung“ gestrichen worden.

Des Weiteren wurden in der Planbegründung insbesondere in im Kap. I.2.2., Kap. I.3.4.1., Kap. I.3.4.2 sowie Kap. III.3.2.2 und Kap. III.3.6.4 redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Ferner ist nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB von den privaten Eigentümern der Flurstücke 623, 625 und 626 (Pflege- und Seniorenheim) und Flurstücke 624 und 627 (landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, bisher Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“) mitgeteilt worden, dass die bisherigen Absichten hinsichtlich eines Flächentauschs (Grundstücksneuordnung) für einen besseren Zuschnitt der Grundstücke für die jeweiligen Nutzungsansprüche, welches die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans und die Planbegründung bereits berücksichtigten, nicht zustande kommen werde.

Aus diesem Grund war es erforderlich die beabsichtigten Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung auf Teilflächen der genannten Flurstücke von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" zu allgemeinem Wohngebiet anzupassen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Grundstücksfläche einer privatrechtlich organisierten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft deren Flurstücke nun vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies gilt darüber hinaus auch für kleine Teilflächen des bisherigen Zufahrtbereichs des Pflege- und Seniorenheims. Die zu ändernde Fläche umfasst etwa 600 m² und entspricht weniger als 1 % der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-82a. In der Folge besteht das Erfordernis die GR und GF anteilig dementsprechend dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen sowie die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) für die betroffenen Bereiche entsprechend in geringem Umfang neu zu strukturieren. Der Gesamtumfang der Verschiebung entspricht einer GR von 175 m² und einer GF von 1.500 m². Die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA3 wird zudem um eine weitere Abgrenzung des Maßes der Nutzung entsprechend der

Grundstückseigentumssituation ergänzt. Die Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA3 wird somit in drei statt zwei Bereiche aufgeteilt. Der größere der drei Bereiche bleibt von den Änderungen unberührt. Der bisherige kleinere Bereich mit einer GR von 1.100 m² und GF von 6.000 m² wird dagegen in zwei Bereiche mit einer GR von 175 m² und 1.100 m² und einer GF von 1.000 m² und 6.500 m² aufgeteilt (s. Kap. III.3.2.1). Die Fläche sowie die zulässige Grund- und Geschossfläche des allgemeinen Wohngebiets erhöhen sich damit im Vergleich zum Stand der Beteiligung der Öffentlichkeit nur geringfügig um rd. 2%. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" umfasst dann anstelle einer GR von 1.300 m² und GF von 7.500 m² nur noch eine GR von 1.100 m² und GF von 6.000 m². Die Fläche für den Gemeinbedarf bzw. die zulässige Grund- und Geschossfläche reduziert sich damit um etwa 20%. Gegenüber dem Bestand und dem bestehenden Planungsrecht (GRZ von 0,3 und GRZ von 1,0) wird dennoch – wie bisher – etwa eine Verdopplung des Maßes baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) und damit eine deutliche Erhöhung zugelassen. Dies gewährleistet auch weiterhin die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans hinsichtlich der Ermöglichung einer Weiterentwicklung der Einrichtung. Die Änderung der zulässigen GR für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" ist auch bei der textlichen Festsetzung 2.8 zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung soll eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundfläche für untergeordnete Nebenanlagen auf dieser Fläche für den Gemeinbedarf um bis zu 300 m² ermöglicht werden. Die Flächenabgabe in der textlichen Festsetzung wird daher entsprechend von 1.600 m² auf 1.400 m² angepasst. Eine inhaltliche Änderung stellt dies aber nicht dar. Eine wesentliche Veränderung der zulässigen Gesamtgrundfläche bzw. –geschossfläche insgesamt geht mit den Änderungen nicht einher.

Die Veränderungen der Festsetzungen wirken sich positiv auf die öffentlichen und privaten Belange aus. Die privaten Belange der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft werden zusätzlich positiv berührt, da deren Grundstück nun vollständig für den Wohnungsneubau nutzbar ist. Damit einhergehend kann dem Belang zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in einem größeren Umfang Rechnung getragen werden.

Ein erheblich größerer Eingriff in Natur und Landschaft entsteht mit den Änderungen nicht. Wesentliche Auswirkungen auf das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung (über +1.200 Wertpunkte beim Naturhaushalt und über +200 Wertpunkte beim Landschaftsbild) sind hiermit auch nicht verbunden (s. Kap. II.2.5.2). Erhebliche Auswirkungen auf die Entstehung von Mehrverkehren entstehen auch nicht. Rechnerisch steht dem Zuwachs von ca. 12 Kfz-Fahrten pro Tag aus dem allgemeinen Wohngebiet (Erhöhung der Geschossfläche innerhalb der Teilfläche WA3 um 1.500 m²) ein entsprechender Rückgang an Fahrten von der Fläche für den Gemeinbedarf (Reduzierung der Geschossfläche um 1.500 m²) gegenüber. Auswirkungen auf den Verkehr sind daher nicht gegeben. Aufgrund der vergleichbaren Nutzungsart sind die beiden Flächen bereits nach den identischen Maßstäben (Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete) betrachtet worden und es entstehen keine Auswirkungen hinsichtlich der Beurteilung des Schallschutzes. Gleichwohl steigt durch die Veränderung der Bedarf um jeweils einen weiteren Kita- und Grundschulplatz – von 52 auf 53 bzw. 57 auf 58 – sowie an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplatzflächen (rechnerisch rd. 30 zusätzliche Einwohnende) von 6.300 m² auf 6.480 m² bzw. 1.050 m² auf 1.080 m². Über die Festsetzungen des Bebauungsplans können diese Bedarfe aber weiterhin gedeckt werden. Zudem wird in der Schulplanungsregion Tempelhof ab dem Schuljahr 2030/31 ein Überschuss von einem Zug prognostiziert über den auch der zusätzliche Grundschulplatz abgedeckt werden kann (s. Kap. IV.3).

Auch werden durch diese Änderungen die Ziele und Grundzüge der Planung sowie die wesentlichen Planinhalte hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption und dem bisher vorgesehenen zulässigen äußeren Erscheinungsbild der Bebauung entsprechend der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §

3 Abs. 2 BauGB nicht verändert oder angepasst. Nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB ist die Einholung der Stellungnahmen, wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert wird, auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit (hier: Grundstückseigentümer) zu beschränken.

12. Erneute Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB

Mit Schreiben vom 28.11.2024 wurden die beiden Grundstückseigentümer gebeten, zu den vorgenommenen Änderungen bis zum 11.12.2024 Stellung zu nehmen.

Als Unterlagen wurde ein Änderungsvermerk mit textlicher und zeichnerischer Darstellung über die Änderungen zur Verfügung gestellt. Dieser enthielt zusammenfassend folgende Angaben:

Die beabsichtigten zeichnerischen Festsetzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-82a befindlichen Flurstücke 626, 623, 624, 625, 626 und 627 zur Art (Allgemeines Wohngebiet statt Fläche für den Gemeinbedarf) und dadurch das Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche

und Geschossfläche) sowie geringfügig die überbaubare Fläche im Plangebiet wurden angepasst. Ferner wurde bei der textlichen Festsetzung 2.8 eine Veränderung hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Im Einzelnen wurden folgende Anpassungen durchgeführt:

- Festsetzung der Flurstücke 624 und 627 sowie kleine Teilflächen der Flurstücke 623 und 625 im bestehenden Zufahrtsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ statt einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitliche und soziale Einrichtungen“ (rd. 600 m²).
- anteilige Verschiebung von 175 m² Grundfläche und von 1.500 m² Geschossfläche von der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitliche und soziale Einrichtungen“ zur Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebietes
- Anpassung der TF 2.8 zur ausnahmsweisen Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitliche und soziale Einrichtungen“ (von 1.600 auf 1.400 m²) (Folgeanpassung)
- Berücksichtigung der Bestandsgrundstückssituation durch eine weitere Abgrenzung des Maßes der Nutzung für die betroffene Teilfläche WA3 des allgemeinen Wohngebietes
-

Da diese Änderungen keine Auswirkungen auf die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption und das bisher im Bebauungsplanverfahren 7-82a zulässige äußere Erscheinungsbild für eine künftige Bebauung begründet, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Insofern wurde gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit (hier: Grundstückseigentümer) und auf die geänderten Teile beschränkt.

Mit Schreiben vom 5.12.2024 stimmte die betroffene Eigentümerin der Flurstücke 624 und 627 den Änderungen zu.

Mit Rückäußerung vom 11.12.2024 hat die Eigentümerin der Flurstücke 623, 625 und 627 Bedenken dahingehend geäußert, dass die Abstandsfläche des Bestandsgebäudes mit ca. 7,7 m nicht berücksichtigt worden sei. Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast auf dem Nachbargrundstück für die Abstandsfläche des Bestandsgebäudes des Pflege- und Seniorenheims besteht. Weiterhin wurde angeregt, eine vollständige Überbaubarkeit des Baufensters mit 15 Meter Tiefe zu ermöglichen, da ansonsten keine zweihüftige Wohnbebauung möglich wäre. Das entspräche einer bebaubaren Fläche von 184 m². Dementsprechend sollte die GFZ auf 1.100 m² erhöht werden.

Abwägung:

Die Abstandsflächenthematik wurde geprüft und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis sind aufgrund der Festsetzungen ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und damit gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Umlaufend um die gesamte zulässige überbaubare Fläche (Baugrenze) ist ein Abstand von mindestens 8 m gewährleistet. In Richtung Norden, wo zur Berücksichtigung des Mehrbedarfs an Gemeinschaftsräumen für entsprechende Einrichtungen ein eingeschossiger Teil zulässig ist, darf unter Berücksichtigung der Mindestabstandsfläche von 3 m auch näher an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich, dass die bestehenden Baulasten auf dem Flurstück 622 (Stadtbad) sowie auf den Flurstücken 795 und 798 (Kirchenkreis) künftig ohne Auswirkungen für das Pflege- und Seniorenheims obsolet werden.

Darüber hinaus ist hinsichtlich der Festsetzung der Grundfläche (GR) bewusst eine vollständige Ausnutzung und Überbaubarkeit innerhalb der Baugrenzen, in denen auch die Flächen für Freisitze wie Balkone unterzubringen sind und Spielräume für Vor- und Rücksprünge ermöglicht werden sollen, im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 nicht vorgesehen. Dies trägt zur Minderung der Versiegelung bei. Zusätzlich fördert es eine flächensparende und kompakte Bauweise. Dies begünstigt ebenfalls eine angemessene Größe der Blockinnenbereiche und ermöglicht z.B. Spielräume für die Gestaltung dieser Flächen. Dementsprechend ist eine zulässige Grundfläche von 175 m² vorgesehen. Gleichzeitig ist aber in Verbindung mit der zulässigen GF von 1.000 m² entsprechend die Umsetzung von 6 Vollgeschossen (zwingende Festsetzung) möglich. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen somit die Umsetzung eines Wohngebäudes (z.B. als Zweispänner), welches sich an den ortsteiltypischen Maßstäben orientiert.

13. Änderungen nach der erneuten Beteiligung der Betroffenen

Die Planzeichnung wurde redaktionell angepasst. Zur erneuten Beteiligung (s. Kap. V.12) ist im Hinblick auf die Änderung der Festsetzung zur Art der Nutzung entlang des Flurstücke 627 die Folgeanpassung in der Planzeichnung hinsichtlich Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (hier zwischen den beiden Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Gesundheitliche und soziale Einrichtungen“ und „Kirchliche und soziale Einrichtungen“) nachgeholt worden. Die Knotenlinie ist verkürzt worden und endet nun bereits am Punkt N. Zudem ist als weitere Folgeanpassung ein Maß für eine bebaubare Fläche (Baugrenze) verschoben worden. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Abwägung sind damit nicht verbunden.

14. Senatsbeschluss und Zustimmung durch Abgeordnetenhaus

Der Senat hat am 25.03.2025 beschlossen, den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Senatsvorlage S-1882/2025 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans 7-82a dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung gemäß § 9 Absatz 3 in Verbindung mit § 8 Absatz 1 AGBauGB vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner Sitzung vom 12.06.2025 aufgrund der Vorlage des Senats folgendes beschlossen: „Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 25.03.2025 beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans 7-82a (Neue Mitte Tempelhof) für die Grundstücke Götzstraße 6/32, Teilflächen der Wegeverbindung zwischen Werbergstraße/Templerzeile sowie die Grundstücke Templerzeile 17 (teilweise), Albrechtstraße 30 (teilweise), und Tempelhofer Damm 165, 163 A (teilweise), 161/163 vom 13.12.2024 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof zu.“

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 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 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist

Berlin, den 11. Juli 2025

Christian G a e b l e r

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

VII. Anhang**1. Liste der textlichen Festsetzungen****1. Art der Nutzung**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und in einer Tiefe von 10 m entlang der Linie CDEF im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind im ersten Vollgeschoss nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Geschossfläche für Wohnnutzungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet erbracht wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" ist in den Bereichen mit einer festgesetzten Vollgeschosszahl von IV - VI und zwingend VI oberhalb der festgesetzten Traufhöhe bis zur festgesetzten Oberkante nur eine Bebauung zulässig, die von den jeweils angrenzenden öffentlichen Grünflächen, Verkehrsflächen bzw. der Fläche a und b mit einem Neigungswinkel von maximal 68 Grad hinter der Baugrenze zurückbleibt.
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen 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. Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Grundfläche von jeweils 50 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 festgesetzte Oberkante gilt nicht für technische Anlagen wie Schornsteine.
- 2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 bis zu einer GRZ von 0,7 und im allgemeinen Wohngebiet WA2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

- 2.5 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung", "Jugendarbeit" und im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 2.6 An die Baugrenze darf zwischen den Punkten P2 und P3, C und D sowie Q und R bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin gebaut werden.
- 2.7 Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Einrichtungen" dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 2.8 Die Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Flächen für den Gemeinbedarf mit den unten genannten Zweckbestimmungen dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, kann ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 730 m² auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit", bis zu einer Grundfläche von 750 m² auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit" und bis zu einer Grundfläche von 1.400 m² auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Gesundheitliche und soziale Einrichtungen" auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

3. Weitere Arten der Nutzung

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme von notwendigen Kinderspielplätzen, Fahrradabstellanlagen und Mulden oder Mulden-Rigolen Systemen, unzulässig. Einfriedungen und Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist höchstens ein Stellplatz je auf dem Grundstück angefangene zulässige 300 m² Geschossfläche zulässig. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf "kirchliche und soziale Einrichtungen" und "gesundheitliche und soziale Einrichtungen" ist höchstens ein Stellplatz je auf dem Grundstück angefangene zulässige 700 m² Geschossfläche zulässig. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen" und "Kulturelle Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Verwaltung" ist höchstens ein Stellplatz je auf dem Grundstück angefangene zulässige 400 m² Geschossfläche zulässig. Eine Überschreitung der Zahl der Stellplätze kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Überschreitung durch entsprechende Unterschreitungen an anderer Stelle im Plangebiet vollständig ausgeglichen wird.
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende zugelassen werden. Darüber hinaus können ausnahmsweise auf der Fläche für den Gemeinbedarf "kirchliche und soziale Einrichtungen" oberirdische Stellplätze zugelassen werden.

4. Luftreinhaltung / Immissionsschutz

4.1 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im allgemeinen Wohngebiet entlang der Baugrenze zwischen den Punkten P1-P2-P3, P2-P4 (oberhalb des vierten Vollgeschosses der Fläche f), P5-P6-P7, P8-P9-P10-P11-P13-P14 (mit Ausnahme des achten Vollgeschosses der Fläche d zwischen P9-P10-P11-P12) und C-P16-P17

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer von den genannten Linien abgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer von den genannten Linien abgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet auf der Fläche d im achten Vollgeschoss zwischen den Punkten P9-P10-P11-P12 und auf der Fläche e zwischen den Punkten P15-D-C

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

5. Grünfestsetzungen

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA3) und auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Verwaltung, kulturelle und soziale Einrichtungen", "Kinder-

und Jugendfreizeit“, "Jugendarbeit“, "kirchliche und soziale Einrichtungen“ und "gesundheitliche und soziale Einrichtungen" ist je angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz" und "Quartiersplatz" je angefangene 400 m² und in der öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, und Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung sind auf diese Anzahl anzurechnen.

- 5.2 Die Außenwandflächen von Gebäuden mit Ausnahme der Fläche e 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.
- 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen 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.
- 5.4 Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind mindestens 70 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dachflächen von den zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet sowie untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der jeweiligen Fläche für den Gemeinbedarf dienen. 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.
- 5.5 Im allgemeinen Wohngebiet 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 Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.
- 5.6 Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch mit gebietstypischen standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.7 Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit", "Kinder- und Jugendfreizeit“, "gesundheitliche und soziale Einrichtungen" sowie "kirchliche und soziale Einrichtungen" anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

- 6.2 Die Fläche mit der Bezeichnung a ist in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Fahrrecht zugunsten der nutzenden und besuchenden Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden sowie der Ver- und Entsorgung der Grundstückseigentümerin sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendarbeit" zu belasten. Die Fläche G H I J K G ist zusätzlich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Götzstraße) und der öffentlichen Parkanlage, in einer Breite von mindestens 3,0 m, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 6.3 Die Fläche mit der Bezeichnung b ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Götzstraße) und der öffentlichen Parkanlage in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Fläche L M N O L ist zusätzlich in einer Breite von mindestens 5,0 m mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzenden und Besuchenden sowie der Verfügungsberechtigten des Flurstücks 626 zu belasten.
- 6.4 Die Fläche mit der Bezeichnung c ist zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Götzstraße) und der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche mit der Bezeichnung c ist zusätzlich in einer Breite von mindestens 3,0 m mit einem Fahrrecht zugunsten der nutzenden und besuchenden Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzenden sowie der Ver- und Entsorgung der Grundstückseigentümerin der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Jugendfreizeit" zu belasten.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß der Anordnung zur Aufhebung und Neuordnung eines Schutzbereiches vom 29. November 2007 aufgrund §§ 1, 2 und 9 des Gesetzes über die Beschränkung von Grundeigentum für die militärische Verteidigung (Schutzbereichsgesetz) vom 07.12.1956 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 11 des Gesetzes zur Novellierung des Verwaltungszustellungsrechts vom 12. 08. 2005 (BGBl. I S. 2354) vollständig im Schutzbereich für die Verteidigungsanlage BERLIN-TEMPELHOF.

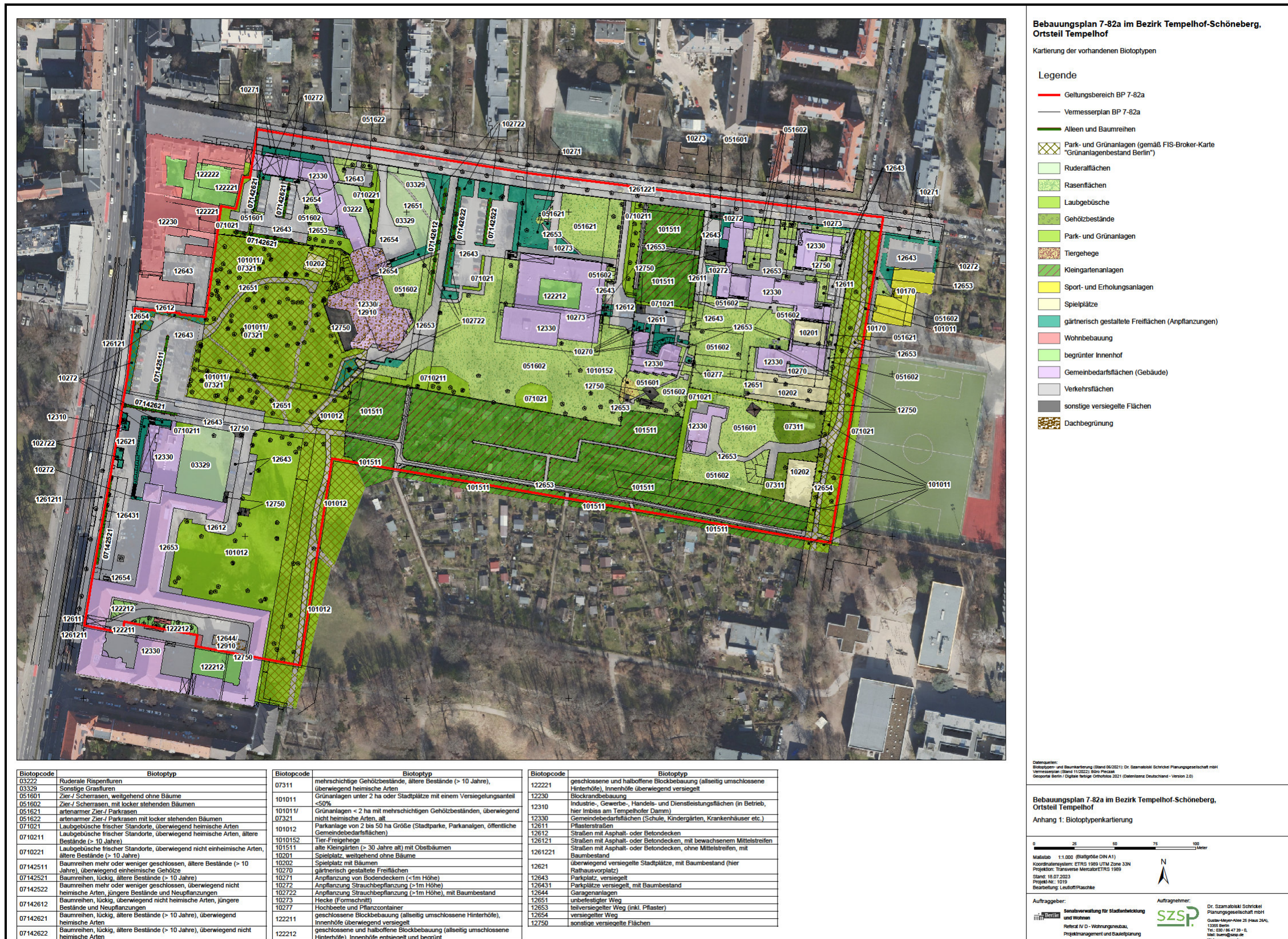
Hinweise

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird aufgrund von möglichen Erschütterungen und sekundärem Luftschall ausgehend vom U-Bahnverkehr auf der bestehenden Anlage des Tempelhofer Damms, die sich außerhalb des Plangebietes befindet, auf die Prüfung und ggf. Berücksichtigung erforderlicher schwingungsmindernder Maßnahmen zur Einhaltung der Immissions-, Richt- bzw. Orientierungswerte nach dem aktuellen Stand der Technik vor Errichtung, Änderung bzw. Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich hingewiesen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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.

2. Biotopflächenkartierung



3. Biotoptypenliste

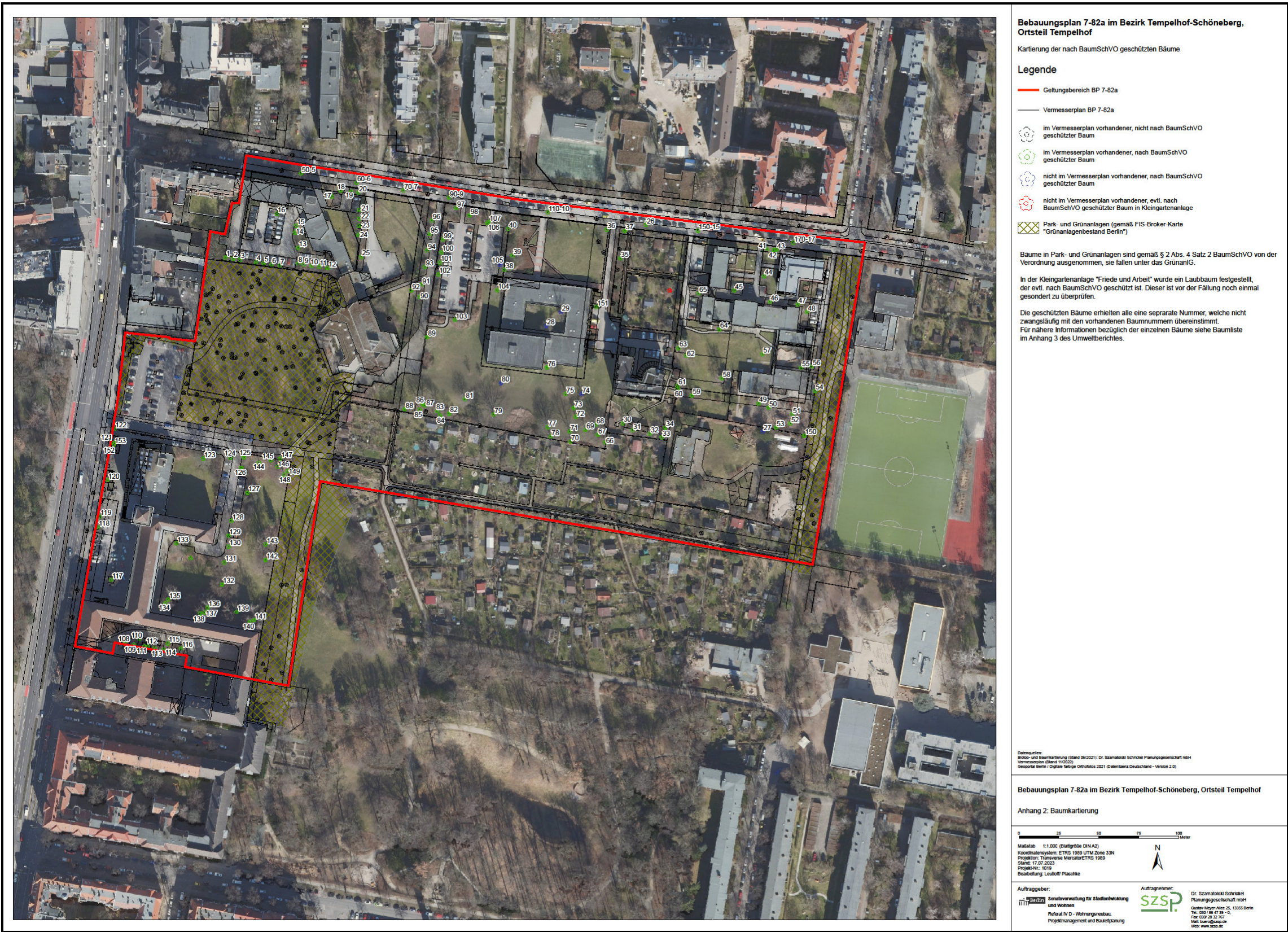
Biotoptype	Biotoptyp	Geschütztes Biotop*	Flächen- größe [m²]
03222	Ruderaler Rispenfluren	-	371
03329	Sonstige Grasfluren	-	2.423
051601	Zier-/ Scherrasen, weitgehend ohne Bäume	-	1.291
051602	Zier-/ Scherrasen, mit locker stehenden Bäumen	-	12.943
051621	artenarmer Zier-/ Parkrasen	-	1.392
051622	artenarmer Zier-/ Parkrasen mit locker stehenden Bäumen	-	165
071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	-	1.373
0710211	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten, ältere Bestände (> 10 Jahre)	-	1.022
0710221	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten, ältere Bestände (> 10 Jahre)	-	288
07142511	Baumreihen mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (> 10 Jahre), überwiegend einheimische Gehölze	-	**
07142521	Baumreihen, lückig, ältere Bestände (> 10 Jahre)	-	**
07142522	Baumreihen mehr oder weniger geschlossen, überwiegend nicht heimische Arten, jüngere Bestände und Neupflanzungen	-	**
07142612	Baumreihen, lückig, überwiegend nicht heimische Arten, jüngere Bestände und Neupflanzungen	-	**
07142621	Baumreihen, lückig, ältere Bestände (> 10 Jahre), überwiegend heimische Arten	-	**
07142622	Baumreihen, lückig, ältere Bestände (> 10 Jahre), überwiegend nicht heimische Arten	-	**
07311	mehrschichtige Gehölzbestände, ältere Bestände (> 10 Jahre), überwiegend heimische Arten	-	1.084
101011	Grünanlagen unter 2 ha oder Stadtplätze mit einem Versiegelungsanteil <50%	-	2.264
101011/ 07321	Grünanlagen < 2 ha mit mehrschichtigen Gehölzbeständen, überwiegend nicht heimische Arten, alt	-	8.172
101012	Parkanlage von 2 bis 50 ha Größe (Stadtparke, Parkanlagen, öffentliche Gemeindebedarfsflächen)	-	7.804
1010152	Tier-Freigehege	-	119
101511	alte Kleingärten (> 30 Jahre alt) mit Obstbäumen	-	13.254
10201	Spielplatz, weitgehend ohne Bäume	-	266
10202	Spielplatz mit Bäumen	-	1.476
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen	-	240
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (<1 m Höhe)	-	485
10272	Anpflanzung Strauchbepflanzung (>1 m Höhe)	-	841
102722	Anpflanzung Strauchbepflanzung (>1 m Höhe), mit Baumbestand	-	1.827
10273	Hecke (Formschnitt)	-	165
10277	Hochbeete und Pflanzcontainer	-	14
122211	geschlossene Blockbebauung (allseitig umschlossene Hinterhöfe), Innenhöfe überwiegend versiegelt	-	1.083
122212	geschlossene und halboffene Blockbebauung (allseitig umschlossene Hinterhöfe), Innenhöfe entsiegelt und begrünt	-	711

Biotopcode	Biotoptyp	Geschütztes Biotop*	Flächen- größe [m²]
122221	geschlossene und halboffene Blockbebauung (allseitig umschlossene Hinterhöfe), Innenhöfe überwiegend versiegelt		0,1
12230	Blockrandbebauung		0,3
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb, hier Imbiss am Tempelhofer Damm)	-	7
12330	Gemeindebedarfsflächen (Schule, Kindergärten, Krankenhäuser etc.)	-	12.681
12611	Pflasterstraßen	-	605
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	-	1.492
126121	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, mit bewachsenem Mittelstreifen	-	100
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne Mittelstreifen, mit Baumbestand	-	3.662
12621	überwiegend versiegelte Stadtplätze, mit Baumbestand (hier Rathausvorplatz)	-	914
12643	Parkplatz, versiegelt	-	6.277
126431	Parkplätze versiegelt, mit Baumbestand		1.209
12644	Garagenanlagen	-	121
12651	unbefestigter Weg	-	728
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	-	7.760
12654	versiegelter Weg	-	1.140
12750	sonstige versiegelte Flächen	-	737
Summe			98.503

* nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchG Bln

** Linienbiotop, ohne Angabe einer Flächengröße

4. Baumkartierung



5. Baumliste (geschützter Bäume nach BaumSchVO)

Kartierung / Begehung erfolgte 03.06.2021 und 16.06.2021.

Nr.	Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	StU [cm]	Vitalität ³	Beschreibung	Fällung	Ausgleich
1	353657	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	94	1		x	1
2	353659	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	133	1		x	2
3	353321	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	87	1		x	1
4	353320	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	81	2	Zwiesel 2m	x	1
5	353680	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	91	2	Zwiesel 3m, Totast	x	1
6	353679	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	80	2	Totäste	x	1
7	353678	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	93	2	Totäste	x	1
8	353677	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	110	2		x	1
9	353676	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	108	2	Zwiesel 2m, Totast	x	1
10	353675	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	117	2	Zwiesel 3m, Totast	x	1
11	353674	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	97	2	Totholz Krone	x	1
12	353673	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	130	2	Totholz Krone, Efeubewuchs Stamm	x	2
13	353671	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	88	2-3	Stammrisse, Totholz	x	1
14	353669	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	97	2		x	1
15	353668	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	99	2	Totholz, Faullöcher 3m	x	1
16	353664	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	88	2	Trockenrisse	x	1
17	353650	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	131	2	lichte Krone, Totholz	x	2
18	353649	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	122	2		x	2
19	353648	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	105	2	Zwiesel 3m, Totholz	x	1
20	353647	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	105	2	Totholz, abgebrochener Ast	x	1
21	353646	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	143	2	Zwiesel 1,5m, Totholz	x	2
22	353643	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	113	2		x	1

³ Einstufung nach BaumSchVO Anlage 2
1 geschädigt (10 - 25 % Schädigung);
2 stark geschädigt (25 - 60 % Schädigung)
3 sehr stark geschädigt (60 - 90 % Schädigung)

Nr.	Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	StU [cm]	Vitalität ³	Beschreibung	Fällung	Ausgleich
23	353642/ 2	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	106	2	lichte Krone	x	1
24	353641	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	115	2	Zwiesel, lichte Krone	x	1
25	6	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	156, 96	2	Zwiesel 1m + 1,5m, Totholz, Astlöcher, Stammriss	x	5
26		Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	126	2	Baumscheibe mit Schotter bedeckt, Befall Eichenprozessionsspinner		
27		Weide	<i>Salix spec.</i>	146	1			
28	58	Walnuss	<i>Juglans regia</i>	109	2	Trockenstress	x	1
29		Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	147	2	Ringeltauben-Nest (alt)	x	2
30		Birke	<i>Betula pendula</i>	116	2	Ausfaltungen		
31		Birke	<i>Betula pendula</i>	114	1	Vogelhaus		
32		Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	140	2	Trockenstress, abgebrochener Ast		
33		Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	160	2	Totholz, Vogelhaus		
34		Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	149	2			
35		Essigbaum	<i>Rhus typhina</i>	131	2	Zwiesel 2m	x	2
36	1	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	167	2	Trockenstress, rote Blätter	x	2
37		Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	80	3	6 Stämme < 50 cm drum herum	x	1
38		Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	120	2		x	1
39		Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	125	1		x	2
40		Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	113	2		x	1
41	8	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	169	3			
42	9	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	124 / 100	2	Stammzwiesel		
43	10	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	135	2			
44	7	Birke	<i>Betula pendula</i>	119	2	Vogelhaus		

Nr.	Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	StU [cm]	Vitalität ³	Beschreibung	Fällung	Ausgleich
45		Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	114	2	Trockenrisse		
46	5	Birke	<i>Betula pendula</i>	101	1			
47	11	Birke	<i>Betula pendula</i>	93	2	Astabbruch		
48	12	Birke	<i>Betula pendula</i>	128	1			
49	14	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	180	1			
50	15	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	160 / 100	1	Stammzwiesel		
51	2	Birke	<i>Betula pendula</i>	111	2			
52	3	Birke	<i>Betula pendula</i>	108	2			
53	7	Weide	<i>Salix spec.</i>	113 / 105 / 55	2	Zwiesel		
54	1	Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	242	2	Totholz		
55	14	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	190	1	Astfaulung		
56	13	Birke	<i>Betula pendula</i>	130	2			
57	15	Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	160	1			
58	16	Birke	<i>Betula pendula</i>	152	2			
59		Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	67 / 61 / 57 / 57 / 49 / 44 / 38 / 33 / 25 / 19	1			
60	21	Birke	<i>Betula pendula</i>	117	2			
61		Birke	<i>Betula pendula</i>	145	2			
62	24	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	123	2			
63	26	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	128	2			
64	28	Birke	<i>Betula pendula</i>	100	2	Mistelbefall		
65	1	Birke	<i>Betula pendula</i>	166	2	Krone abgebrochen		
66		Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	153	2	Zwiesel		
67	14	Spitzahorn (Zierform)	<i>Acer platanoides</i>	140	2			

Nr.	Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	StU [cm]	Vitalität ³	Beschreibung	Fällung	Ausgleich
68	12	Spitzahorn (Zierform)	<i>Acer platanoides</i>	150	2	Stammschaden		
69	16	Spitzahorn (Zierform)	<i>Acer platanoides</i>	140	2	Astloch, Taubennest (alt), Bunt- spechte im Baum		
70		Spitzahorn (Zierform)	<i>Acer platanoides</i>	97	2	einseitiges Wachstum		
71		Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	211	2	Zwiesel 2m		
72		Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	77 / 62	3	dünnere Stamm fast tot		
73		Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	58 / 58	3	Zwiesel, abgebrochene Krone		
74		Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	56 / 50	3			
75	9	Linde	<i>Tilia spec.</i>	158	1			
76	20	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	70 / 62	2	Stammschaden, von Gebäude be- drängt	x	2
77		Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	179	2			
78	18	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	180	3	Zwiesel 1,5m		
79		Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	267	1			
80		Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	58 / 57	3	Zwiesel		
81	26	Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	120	3	Kronenschaden		
82		Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	76 / 37 / 35	2			
83	30	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	129	2			
84	29	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	104	2			
85	59	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	106	2			
86	65	Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	165 / 98	2	lichte Krone		
87	34	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	150	2			
88	35	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	112 / 112 / 84	2	Totholz unterer Bereich		

Nr.	Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	StU [cm]	Vitalität ³	Beschreibung	Fällung	Ausgleich
89		Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	179 / 163 / 137	2	Stammfäule, Risse		
90	20	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	98	3	Stammschäden, Krone weg	x	1
91	19	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	95	2		x	1
92	18	Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	94	3	Gespinstmottenbefall	x	1
93	15	Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	105	2	angefangenes Vogelnest	x	1
94		Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	114	2		x	1
95	12	Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	98	2		x	1
96	11	Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	90	2		x	1
97	38	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	137	2		x	2
98	46	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	184 / 135	2	Kronenschaden	x	6
99	36	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	97	2	Totholz, Mistebefall, Taubennest (alt)	x	1
100	41	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	109	2		x	1
101	40	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	80	3	viel Totholz	x	1
102	37	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	87	2		x	1
103		Eschenahorn	<i>Acer negundo</i>	99	2	Zwiesel	x	1
104	45	Essigbaum	<i>Rhus typhina</i>	239	3	Stammschäden	x	3
105	53	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	169	1	Astlöcher	x	3
106	48	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	153	3	Trockenstress, Mistelbefall	x	2
107	47	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	159	3	Trockenstress, Mistelbefall	x	2
108	85	Linde	<i>Tilia spec.</i>	120	2	Totholz, bedrängt		
109	86	Linde	<i>Tilia spec.</i>	110	1			
110	87	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	175	2	Totholz, Faullöcher, Krone einseitig		

Nr.	Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	StU [cm]	Vitalität ³	Beschreibung	Fällung	Ausgleich
111	88	Linde	<i>Tilia spec.</i>	110	2	Totholz		
112	89	Linde	<i>Tilia spec.</i>	100	3	schräg, viel Totholz, Sturmschaden		
113	90	Linde	<i>Tilia spec.</i>	100	2	Zwiesel 2m, Efeu am Stamm		
114	91	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	110	2	Zwiesel 2,5m, Efeu am Stamm		
115	92	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	130	2	Efeu am Stamm, einseitige Krone		
116	94	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	120	3	Viel Efeu, Triesel 2m		
117	1	Linde	<i>Tilia spec.</i>	125	1	etwas Totholz		
118	7	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	80	2	Kopfbaum		
119	8	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	95	2	Kopfbaum, Totholz		
120	11	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	140	3	Totholz, lichte Krone		
121	14	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	120	2	Astlöcher (tief), Trockenstress		
122	15	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	85	3	Ameisen, Trockenstress, Kopfbaum	x	1
123	92	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	130	2	Efeu am Stamm, einseitige Krone	x	2
124	28	Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>	150	3	Triesel, altes Nest, Trockenstress, viel Totholz	x	2
125	29	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	120 / 90	2	Stammzwiesel	x	3
126	30	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	110 / 105	2	Stammschaden, Zwiesel	X	3
127		Eschenahorn	<i>Acer negundo</i>	120 / 85 / 80 / 110 / 50 / 80	3	mehrstufig, viel Totholz, Trockenstress		
128	31	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	250	1		X	4
129	32	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	70 / 75 / 35	3	bedrängt	X	3
130	34	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	145	1	Zwiesel	X	2
131	35	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	180	1		X	3
132	43	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	140 / 150 / 160	1		X	8
133	37	Birke	<i>Betula pendula</i>	160	1		X	2
134	39	Birke	<i>Betula pendula</i>	130	1		X	2
135	38	Birke	<i>Betula pendula</i>	140	2		X	2
136	42	Birke	<i>Betula pendula</i>	170	3	Efeubewuchs, einseitige Krone	X	2

Nr.	Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	StU [cm]	Vitalität ³	Beschreibung	Fällung	Ausgleich
137	101	Birke	<i>Betula pendula</i>	150	2		X	2
138	100	Birke	<i>Betula pendula</i>	120	3		X	2
139	44	Birke	<i>Betula pendula</i>	185	3	sehr licht	X	3
140	45	Birke	<i>Betula pendula</i>	145	2		X	2
141	46	Birke	<i>Betula pendula</i>	110 / 130 / 100	2	Stammzwiesel	X	5
142	55	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	333	1		X	7
143	57	Pappel	<i>Populus spec.</i>	431 / 276	2	Astfäulung, Zwiesel	X	6
144	81	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	145	2			
145	80	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	90	2	Totholz		
146	78	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	120	2	Zwiesel 3m, Astfäulung		
147	79	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	90	2			
148	77	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	150	1			
149		Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	125	2	Trockenriss		
150		Weide	<i>Salix spec.</i>		2	11-stämmig, nicht vermessen, 6 Stämme > 50 cm		
151	004	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	150	2		x	2
152	14	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	105 / 95	2	Zwiesel		
153	14	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	145	3	Zwiesel 3m		
50-5	50-5	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	184	1			
60-6	60-6	Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	81	2			
70-7	70-7	Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	166	2			
90-9	90-9	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	130	2	Taubennest (alt)		
110-10	110-10	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	124	2			
150-15	150-15	Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	183	2	Zwiesel 3m, lichte Krone		
170-17	170-17	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	198	1	Zwiesel 3m		

Nr.	Baumnr.	Art deutsch	Art wiss.	StU [cm]	Vitalität ³	Beschreibung	Fällung	Ausgleich
-----	---------	-------------	-----------	----------	------------------------	--------------	---------	-----------

Anzahl geschützter Bäume	160
potenziell von Fällung bedroht	74
entsprechend erforderliche Neupflanzungen	146

Für die Ermittlung der potenziell von Fällung betroffenen Bäume wurden die ausgewiesenen Bauflächen der aktuellen Planzeichnung als Grenzen angenommen.



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 7-82a

für die Grundstücke Götzstraße 6/32, Teilflächen der Wegeverbindung zwischen Werbergstraße/Templerzeile sowie die Grundstücke Templerzeile 17 (teilweise), Albrechtstraße 30 (teilweise), und Tempelhofer Damm 165, 163 A (teilweise), 161/163

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-82a ist das Ziel einer Weiterentwicklung und städtebaulichen Neuordnung des zentral gelegenen Plangebietes, um die Fläche seiner Bedeutung und an aktuelle Nutzungsanforderungen sowie wohnungsbaulichen Erfordernissen – auch im Hinblick auf die Anforderungen der wachsenden Stadt – anzupassen. So weisen die bestehenden Standorte der öffentlichen Einrichtungen (Rathausanbau (ehem. BVV-Saal), Bezirkszentralbibliothek, Stadtbad und Polizei) sowohl bauliche als auch funktionale Missstände auf und sind nicht mehr zeitgemäß ausgestattet, nicht erweiterbar und haben einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Bei wenig nutzbarer Fläche beanspruchen die Bestandsgebäude aufgrund ihrer Bauweise und den zum Teil großen oberirdischen Stellplatzanlagen und kaum bis wenig gestalteten Außenräumen sehr viel Raum und Fläche. Vor diesem Hintergrund soll daher unter Berücksichtigung der neuen Flächenbedarfe für die öffentlichen Einrichtungen und dem Bedarf nach neuen Wohnbauflächen das Plangebiet neu geordnet werden. Durch Festsetzung des Bebauungsplans 7-82a werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines neuen Stadtquartiers im Zentrum Tempelhofs mit erweiterten Kultur- und Bildungsangeboten, öffentlichen Dienstleistungen sowie dringend benötigten Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Innenentwicklung (Nachverdichtung) und dem Erhalt der bestehenden Nutzungen geschaffen. Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist, neben der Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau, die Erweiterung des Rathauses Tempelhof und der Neubau eines Kultur- und Bildungshauses rund um einen zentralen, neuen und räumlich gefassten Stadtplatz am Tempelhofer Damm. Die Neue Mitte Tempelhof wird damit zu einem Kultur- und Bürgerzentrum weiterentwickelt. Durch das Zusammenspiel von neuem Kultur- und Bildungshaus und dem Rathaus Tempelhof wird der Bereich städtebaulich geprägt und erhält eine besondere Ausstrahlungskraft. Durch den damit verbundenen Aufwuchs an nutzbaren Flächen, die auch den heutigen Nutzungsanforderungen gerecht werden, können hierdurch ergänzende öffentliche Angebote umgesetzt werden. Insgesamt werden mit der städtebaulichen Neuordnung vielfältigste Flächen für den Gemeinbedarf, neue Wohnungen und neue öffentliche Grün- und Freiflächen geschaffen. Diese sowie neu zu schaffende Wegebeziehungen tragen zur Aufwertung der öffentlichen Flächen bei. Dies fördert die Attraktivität und Angebotsvielfalt im Plangebiet. Das bestehende Stadtteilzentrum wird gestärkt. Das Plangebiet wird den Anforderungen der wachsenden Stadt entsprechend und zur Deckung verschiedenster Bedarfe weiterentwickelt.

Im Bebauungsplan erfolgt daher im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Festsetzung von verschiedenen Flächen für den Gemeinbedarf, eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Festsetzung öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept, welches Ergebnis eines kooperativen Werkstattverfahrens ist und unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt wurde, wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximal zulässigen Grund- und Geschoßfläche sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen und/oder der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange gesichert.

Für das Plangebiet galten bis zur Festsetzung des Bebauungsplans 7-82a die Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-80 vom 30. September 1964 i. V. m. dem Bebauungsplan XIII-A, festgesetzt am 09. Juli 1971, deren Festsetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblich waren. Die oben genannten Ziele der Planung sind damit nicht umsetzbar und es bestand ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Umweltbelange

Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 7-82a zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange der Umwelt sind im Umweltbericht unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und bewertet worden. Artenschutzrechtliche Regelungen sind berücksichtigt und im Hinblick auf die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans geprüft worden. Zur Ermittlung der Umweltbelange wurde der digitale Umweltatlas Berlin genutzt. Darüber hinaus wurden Untersuchungen genutzt, durchgeführt oder fanden vor Ort mit Erhebungen statt. Im Ergebnis wurden insbesondere folgende Dokumente im Verfahren bereitgestellt.

- "Neue Mitte Tempelhof" - Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld, Berlin Tempelhof-Schöneberg - Landschaftsökologische Ersteinschätzung (bgmr GmbH, 2017),
- Biotoptypen- und Baumkartierung zum Bebauungsplan Nr. 7-82a (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH, 2021),
- Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 7-82a (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH, 2023),
- Untersuchungsbericht hydrologische Standortverhältnisse - BV: Tempelhof - Neue Mitte - Versickerungsanlagen (Geotop GbR, 2022),
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren 7-82a (Neue Mitte Tempelhof) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, IVAS - Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme (2023),
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7-82a, Nr. 1982-2.5, Neue Mitte Tempelhof (Akustik-Ingenieurbüro Moll, 2023),
- Untersuchungsbericht Kleingartenkolonie „Feldblume“ 12099 Berlin, Entnahme und Untersuchung von Bodenproben, Nr. 960702/5980 (GEFTA Umweltlabor GmbH, 1996),
- Rathaus Galerie Tempelhof, Tempelhofer Damm 161-165 in 12099 Berlin-Tempelhof - Orientierende Altlastenuntersuchung (MKP - Prof. Dr.-Ing. H. Müller-Kirchenbauer und Partner GmbH, 2007),
- Regenwasserkonzept für den Bebauungsplan 7-82a im Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Sieker & bgmr, 2022),
- Bebauungsplan 7-82a „Neue Mitte Tempelhof“ Berlin Tempelhof-Schöneberg OT Tempelhof - Artenschutzfachbeitrag (Trias Planungsgruppe, 2023),

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange einschließlich der Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden über die Festsetzung und Erweiterung von öffentlichen Grünflächen und der Sicherung von einem Teil einer größeren Kleingartenanlage hinaus Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung auf den Bauflächen sowie zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen und deren Begrünung getroffen. Es wird eine, die Verkehrsimmissionen von der Götzstraße und dem Tempelhofer Damm abschirmende Bebauung gesichert, die ruhige Blockinnenbereiche sowie eine Vielzahl weiterer ruhiger Fassaden aufweist. Regelungen zur Grundrissgestaltung und zum passiven Lärmschutz sichern ergänzend, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes werden nach einzelnen Schutzgütern differenziert bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst. Hier sind auch geeignete Maßnahmen zum Umgang mit artenschutzrechtlichen Anforderungen, soweit auf Ebene des Bebauungsplans absehbar, dargestellt. Hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter sind zahlreiche Festsetzungen im Sinne einer Umweltverträglichkeit getroffen worden. Vor allem die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärm) und zur Klimaanpassung (Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verschattung, zur bodengebundenen Begrünung) und die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage tragen wesentlich zur Gewährleistung einer Umweltverträglichkeit bei. Ein größerer Teil einer im Plangebiet befindlichen Kleingartenanlage ist bestandsorientiert festgesetzt. Die Umweltbelange werden auch durch ein umfassendes Konzept zum Umgang mit dem Regenwasser (Retentionsdächer), berücksichtigt, das ein vollständiges Verbleiben der Niederschläge im Plangebiet mit anschließender Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung bzw. Verdunstung als Folge der Rückhaltung gewährleistet.

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs in Natur und Landschaft erfolgte nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden der Ist-Zustand entsprechend der Kartierung des Biotopbestands, die Festsetzungen des Bebauungsplans 7-82a sowie das bestehende Planungsrecht. Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht. Zahlreiche Festsetzungen (Maßnahmen) dienen auch der Vermeidung und Verminderung des Eingriffes. Dennoch kann ein Eingriff in die biotischen und abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes – innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig vermieden werden. Aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts, welches einen deutlich höheren Eingriff in den Bestand erlaubt, ist jedoch kein über die – auch aus städtebaulichen Gründen – getroffenen Festsetzungen hinausgehender Ausgleich erforderlich. Hinsichtlich des Ort- und Landschaftsbildes ist von einer Aufwertung bzw. Verbesserung auszugehen.

Planungsalternativen

Für das Plangebiet sind sowohl im Planungsvorlauf als auch während des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Planungsalternativen geprüft worden. So sind bereits in einem kooperativen Werkstattverfahren unterschiedliche städtebaulich-freiraumplanerische Konzepte betrachtet worden. Aufgrund von Hinweisen aus der Öffentlichkeit und Sachverständigen wurden die Konzepte mehrfach überarbeitet. Das überzeugendste Konzept zur Erreichung der Ziele der Planung unter Berücksichtigung auch der Umweltbelange wurde daraufhin als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ausgewählt.

Zu den untersuchten Alternativen gehört der Umgang mit dem Ersatzneubau des Hallenbades, dessen Festsetzung als freistehendes Gebäude (Solitär) ähnlich dem Bestand geprüft wurde. Dies würde in Verbindung mit den anderen Planungszielen (insbesondere des dringenden Bedarfs nach neuem Wohnraum) allerdings zu einem erheblichen Mehrbedarf an Fläche und Versiegelung sowie zu einem Verlust an Grünflächen führen. In diesem Fall müsste eine deutliche höhere Bebauung zugelassen werden, womit das quartierstypische Bild gestört werden würde. Eine andere Alternative wäre es, weniger öffentliche Grünflächen festzusetzen, womit ein noch größerer Eingriff verbunden wäre. Auch eine niedrigere Bebauung oder ein Abrücken von der Götzstraße würden mehr Flächenverbrauch und Versiegelung bedeuten. Hierfür wären ggf. auch neue Straßenverkehrsflächen zur Erschließung notwendig. Von diesen Alternativen wurde abgesehen.

Des Weiteren ist ein (teilweiser) Erhalt der nicht mehr zeitgemäßen Gebäude der öffentlichen Einrichtungen eine Alternative. Ein langfristiger baulicher und technischer Erhalt ist aufwendig und teuer und kann Kosten verursachen, die denen eines Neubaus entsprechen, ohne dass damit den Flächenbedarfen sowie den aktuellen energetischen Anforderungen entsprochen werden könnte. Eine Wohnbebauung wäre in dem Fall nur südlich der bestehenden Gebäude umsetzbar. In der Konsequenz würde dies einen beträchtlichen Verlust an Fläche für die Kleingartenanlage "Feldblume" und für den Grunackpark bedeuten – da auch neue Straßenverkehrsflächen zur Anbindung an die Götzstraße

oder den Tempelhofer Damm erforderlich werden. Durch den damit verbundenen höheren Versiegelungsgrad würde sich das Quartier insgesamt stärker aufheizen. Auch die Luftströme aus dem südlich gelegenen Franckepark würden unterbrochen werden und das bestehende Ortsbild sich dementsprechend erheblich ändern. Der Vegetation und Tierwelt würde deutlich weniger Raum zur Verfügung stehen. Zur Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen Grünflächen müssten vergleichbar den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-80 Flächen der Kleingartenanlage "Feldblume" als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden.

Das neue Kultur- und Bildungshaus nördlich des Rathauses am Tempelhofer Damm könnte zudem weiter von der Straße abgerückt werden bzw. vergleichbar dem bestehenden Planungsrecht auf der Fläche des Grunackparks festgesetzt werden. Dies hätte zu einem erheblichen zusätzlichen Verlust an Grünflächen und höherer Versiegelung geführt und damit einhergehend nachteiligere Auswirkungen für die biologische Vielfalt, die Vegetation im Allgemeinen (Baumbeständen, Lebensräumen für Tiere etc.), Klima, Luft und den natürlichen Wasserkreislauf bedeutet – auch wenn dies planungsrechtlich nicht hätte ausgeglichen werden müssen, weil es bereits zulässig ist.

Auch wäre eine durchgehende straßenbegleitende und geschlossene Bebauung mit dem Rathaus Tempelhof möglich. Damit würden die beabsichtigen klaren Wege- und Sichtbeziehungen über den Stadtplatz zu den Parkanlagen östlich und westlich des Tempelhofer Damms beeinträchtigt. Dies hätte auch Folgen bezüglich des Luftaustauschs mit der starkbefahrenden Straße.

Bebauungsplanverfahren

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 3. Juli 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. Juli 2018 (S. 4080), öffentlich bekannt gemacht.

Feststellung der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung

In seiner Sitzung am 25. September 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. Oktober 2018 zugestimmt. Daraufhin hat der Senat von Berlin am 6. November 2018 die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 3

i. V. m. § 8 AGBauGB festgestellt. Die Zuständigkeit für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens liegt daher bei der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung.

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

Am 20. August 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 Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 20. September 2019 (S. 5884) öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 16. August 2021 bis einschließlich 17. September 2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs mit Stand 9. August 2021 durchgeführt. Insgesamt gingen 10 Stellungnahmen ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen umfassten insbesondere die Themen städtebauliches Konzept, Höhe und Dichte, Versiegelung, Wohnungsbedarf, Verkehrsaufkommen und -konzept, Erschließung, öffentlicher Nahverkehr, Radwege, Umweltbelange, Bodenbelastungen, Lärmbelastungen, Luftbelastung, Frischluftkorridor, Freiflächen und Ausgleichsflächen, Begrünung und soziale Infrastruktur.

Die abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise sind in die Abwägung eingestellt worden und haben zu einer Änderung der Zweckbestimmungen von zwei Flächen für Gemeinbedarf und zu Ergänzungen einzelner Aspekte in der Begründung geführt. Die Auswertung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen führte jedoch zu keinen wesentlichen Änderungen der Planungsziele.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 12. August 2021 wurden 49 betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie über infrest 4 weitere Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17. September 2021 gebeten.

Von insgesamt 37 eingegangenen Stellungnahmen enthielten 20 Stellungnahmen wichtige Hinweise und Anregungen oder abwägungsrelevante Belange zum Bebauungsplanentwurf 7-82a. Einige hiervon enthielten insbesondere Hinweise, die sich auf Aspekte der baulichen Realisierung be-

zogen. Es wurden alle - auch nach der gesetzten Frist eingegangenen - Rückäußerungen berücksichtigt. In 17 Stellungnahmen wurde mitgeteilt, dass Belange der Träger nicht berührt sind bzw. keine Bedenken bestehen.

Aufgrund der Stellungnahmen wurden verschiedene Fachuntersuchungen zur weiteren Beurteilung der jeweiligen Thematik beauftragt. Darüber hinaus sind (redaktionelle) Ergänzungen oder zusätzliche Aspekte in die Abwägung eingeflossen, die auch zur Ergänzung der Festsetzungen (Leitungsrecht), nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen führte. Die Auswertung der Stellungnahmen führte zu keinen grundsätzlichen Änderungen der Planungsziele.

Änderung nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

Basierend auf den Ergebnissen der Fachuntersuchungen und weiterer Abstimmungen mit dem Planungsbeteiligten wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergänzt bzw. angepasst. Dies betraf insbesondere die Flächen für den Gemeinbedarf am Tempelhofer Damm. Darüber hinaus wurde der Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass im weiteren Verfahren ein kleiner Teil der Götzstraße und der im Plangebiet befindliche Teil des Grundstücks Theodor-Francke-Straße 10-11 (teilweise) und Tempelhofer Damm 171/173 (teilweise) aufgrund eines fehlenden Planerfordernisses aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden sollen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben bzw. E-Mail vom 17. Februar 2023 wurden 53 von der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24. März 2023 gebeten.

40 Dienststellen haben eine Stellungnahme abgegeben, 20 Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen oder abwägungsrelevante Belange zum Bebauungsplanentwurf 7-82a. 20 Beteiligte teilten mit, dass ihre Belange nicht betroffen waren bzw. trugen keine abwägungsrelevanten Inhalte vor. Von 13 Beteiligten ist keine Stellungnahme eingegangen.

Die Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen führte zu keinen grundsätzlichen Änderungen der Planungsziele. Es wurden insbesondere die folgenden Anpassungen des Planentwurfs und der Begründung vorgenommen:

Planzeichnung und der textlichen Festsetzung

- Korrektur der Planzeichnung (Punkt P11 und Legende)
- Die textliche Festsetzung TF 5.6 wurde um „gebietstypische standortgerechte“ Sträucher und „Laubbäume“ ergänzt.

Ergänzungen der Planbegründung

- Anpassungen der Eingriffsbilanzierung und Planbegründung in Kap. II (Eingriffsbewertung und Versiegelungsgrad) sowie einer Aussage zu Baumaßnahmen an der technischen Infrastruktur in Kap. I.
- zur Qualität des Umweltverbunds und der Leistungsfähigkeit der Knoten,
- zum Zustand der Bestandsgebäude,
- zur frühzeitigen Mitteilung von Bodeneingriffen an die Untere Denkmalschutzbehörde

- zum minimierten Eingriff in die Böden mit sehr hoher (höchster) Schutzwürdigkeit,
- zu den unter die BaumSchVO fallenden Bäumen sowie dem potenziellen Eingriff,
- zur lärmrobusten Bebauung und zu Nachteilen (transparenter) Schallschutzwände,
- zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt,
- zu den Auswirkungen auf die Grundschulplatzversorgung,
- zur Vereinbarkeit der Erschließung der Fläche für Kinder- und Jugendfreizeit mit dem Grünanlagengesetz sowie deren Umsetzbarkeit,
- zur fehlenden Notwendigkeit für eine Festsetzung zum Umgang mit dem Regenwasser auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und
- zur Notwendigkeit einer Öffnung des Blockrands (WA3 sowie gesundheitliche und soziale Einrichtungen) zur öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Bolzplätzen

Darüber hinaus sind redaktionelle Anpassungen in der Schall- und Verkehrsuntersuchung ohne Auswirkung auf die Planbegründung vorgenommen worden.

Bedenken gegenüber der Herausnahme zweier Flächen (Teile der Götzstraße und Teil des Grundstücks Theodor-Francke-Straße 10-11 (teilweise) und Tempelhofer Damm 171/173 (teilweise) im Plangebiet) sind nicht vorgetragen worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Für den Entwurf des Bebauungsplans 7-82a für die Grundstücke Götzstraße 6/32, Teilflächen der Wegeverbindung zwischen Werbergstraße/Templerzeile sowie die Grundstücke Templerzeile 17 (teilweise), Albrechtstraße 30 (teilweise), und Tempelhofer Damm 165, 163 A (teilweise), 161/163 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 28. Februar 2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Planzeichnung, die Begründung mit Umweltbericht, die Fachuntersuchungen sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie auf dem zentralen Landesportal mein.berlin.de veröffentlicht und zum Download zur Verfügung gestellt. Ergänzend lag der Bebauungsplanentwurf einschließlich der o. g. Unterlagen im Dienstgebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen am Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin, sowie in der der Bezirkszentralbibliothek im Eva-Maria-Buch-Haus, Götzstraße 8-12, 12099 Berlin, aus.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 22 schriftliche Stellungnahmen ein. Eine weitere Stellungnahme ging nach der Beteiligungsfrist ein. Sie ist ebenfalls in die Abwägung eingegangen. Die Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen führte zu einer Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf von „Jugendfreizeit“ in „Jugendarbeit“ und damit die Anpassung der Planzeichnung und die redaktionelle Anpassung der textlichen Festsetzungen 2.5, 2.8, 5.1, 5.7 sowie 6.2.

Weiterhin wurden weitere Belange in die Abwägung eingestellt und es wurden redaktionelle Anpassungen / Ergänzungen der Planbegründung vorgenommen:

- zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in Kap. I.2.7 und II.1.2.8,
- zur Art der baulichen Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf „Jugendarbeit“ in Kap. III.3.1.2.3 und „Kinder- und Jugendfreizeit“ in Kap. III.3.1.2.4,
- zu den mit Gehrechten zu belastenden Flächen zur Förderung zwischen der öffentlichen

Durchwegung zwischen Götzstraße und öffentlicher Parkanlage mit Spiel und Bolzplätzen in Kap. III.3.8.1 und III.4.2.1,

- zu den öffentlichen Belangen des Sports in Kap. III.4.1.3,
- zu den Belangen der Pächterinnen und Pächter der Kleingartenanlagen in Kap. III.4.2.2 sowie
- zu den Auswirkungen auf den Haushalt (Unterhalt und zur Bewirtschaftung öffentlicher Parkanlagen) in Kap. IV.9.

Eine Anpassung der Ziele und Zwecke der Planung wurde nicht erforderlich.

Änderung nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden Änderungen an den textlichen Festsetzungen 2.6 und 3.2 erforderlich. Hierdurch wurden weder die Ziele der Planung noch wesentliche Planinhalte verändert. Diese führte auch nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Gemäß § 4a (3) BauGB war daher eine erneute Beteiligung nicht erforderlich.

Ferner ist nach der Beteiligung der Öffentlichkeit von den privaten Eigentümern der Flurstücke 623, 625 und 626 (Pflege- und Seniorenheim) und Flurstücke 624 und 627 (landeseigene Wohnungsgesellschaft, bisher Kleingartenanlage „Friede und Arbeit“) mitgeteilt worden, dass die bisherigen Absichten hinsichtlich eines Flächentauschs (Grundstücksneuordnung) für einen besseren Zuschnitt dieser Grundstücke für die jeweiligen Nutzungsansprüche, welches die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans und die Planbegründung bereits berücksichtigten, nicht zustande kommen werde.

Aus diesem Grund war es erforderlich, die beabsichtigten Festsetzungen anzupassen. Die Ziele und Grundzüge der Planung sowie die wesentlichen Planinhalte hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption wurden dadurch nicht verändert. Daher war aufgrund von § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Einholung und erneute Beteiligung auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit (hier: Eigentümer) einzuschränken.

Erneute Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB

Mit Schreiben vom 28. November 2024 wurden beide Grundstückseigentümer gebeten, zu den vorgenommenen Änderungen bis zum 11. Dezember 2024 Stellung zu nehmen. Als Unterlagen wurde ein Änderungsvermerk mit textlicher und zeichnerischer Darstellung über die Änderungen zur Verfügung gestellt. Dieser enthielt zusammenfassend folgende Angaben: Die beabsichtigten zeichnerischen Festsetzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-82a befindlichen Flurstücke 626, 623, 624, 625, 626 und 627 zur Art (Allgemeines Wohngebiet statt Fläche für den Gemeinbedarf) und entsprechend folgend die Anpassung vom Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche und Geschossfläche) sowie geringfügig der überbaubaren Fläche im Plangebiet. Ferner wurde die textliche Festsetzung 2.8 an die Veränderung angepasst.

Beide Grundstückseigentümer haben innerhalb der Frist eine Stellungnahme abgegeben. Die Eigentümerin der Flurstücke 624 und 627 stimmte den Änderungen zu. Die Eigentümerin der Flurstücke

623, 625 und 626 äußerte Bedenken dahingehend, dass die Abstandsfläche des Bestandsgebäudes nicht berücksichtigt worden sei und wies auf eine Baulast auf dem Nachbargrundstück für die Abstandsfläche hin. Zudem wurde eine Erhöhung der bebaubaren Fläche (Grund- und Geschossfläche) angeregt. Diese Aspekte sind in die Abwägung eingegangen. Die Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen hatte aber keine Auswirkungen auf die Festsetzungen.

Änderung nach der erneuten Beteiligung der Betroffenen

Eine Knotenlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und ein Maß für die bebaubare Fläche als Folgeanpassung der Änderungen zur erneuten Beteiligung wurden redaktionell in der Planzeichnung angepasst. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Abwägung waren damit nicht verbunden.

Festsetzung

Alle öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans 7-82a am 12. Juni 2025 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Berlin, den 11. Juli 2025

Christian Gaebler

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans 7-82a
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Vom 11. Juli 2025

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit § 9 Absatz 3 und § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist, verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen:

§ 1

Der Bebauungsplan 7-82a vom 13. Dezember 2024 für die Grundstücke Götzstraße 6/32, Teilflächen der Wegeverbindung zwischen Werbergstraße/Templerzeile sowie die Grundstücke Templerzeile 17 (teilweise), Albrechtstraße 30 (teilweise), und Tempelhofer Damm 165, 163 A (teilweise), 161/163 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abteilung Stadtentwicklung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamts kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 11. Juli 2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen
Christian G a e b l e r