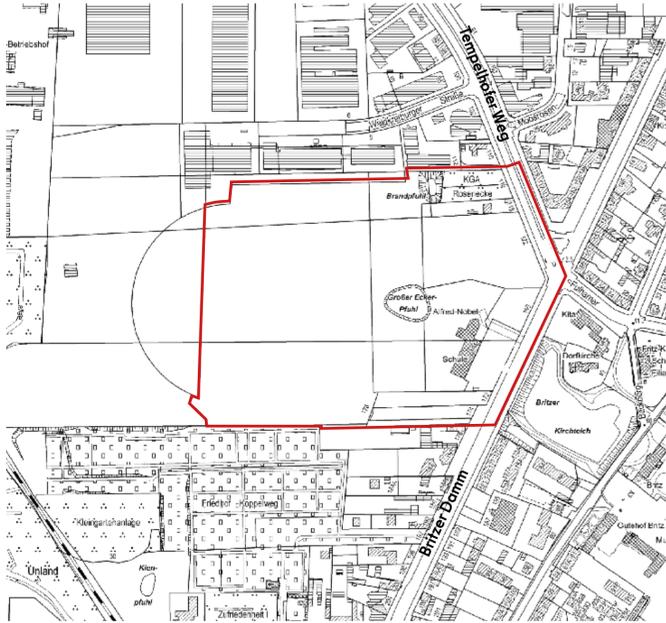


Bebauungsplan 8-98

„Tempelhofer Weg / Britzer Damm“ Berlin Britz

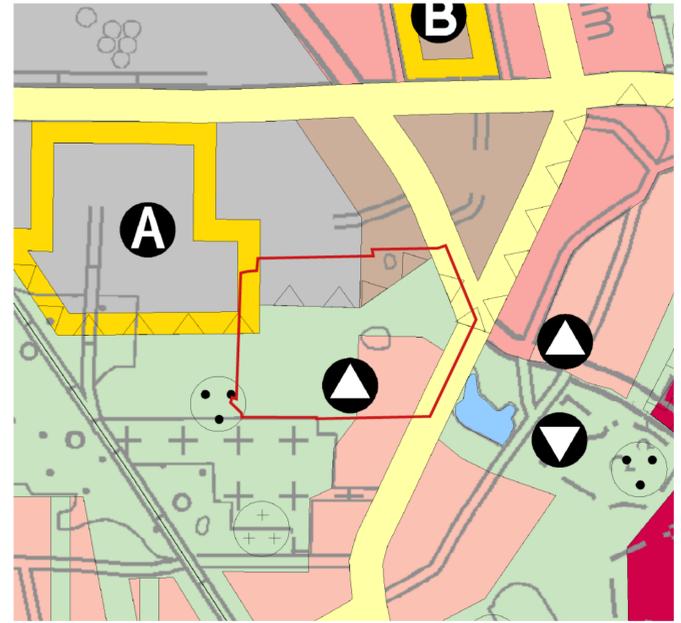
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbauch



Geoportal Berlin / Karte von Berlin (K5) mit Geltungsbereich



Geoportal Berlin / Digitales farbiges Orthofoto 2021 (DOP20RGBI) mit Geltungsbereich



Geoportal Berlin / Flächennutzungsplan Berlin (aktualisierte Arbeitskarte) mit Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet und Eigentumsverhältnisse

Das circa 11,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplan 8-98 liegt im Ortsteil Britz westlich der Straßenkreuzung Britzer Damm / Tempelhofer Weg. Der Geltungsbereich umfasst, neben der Alfred-Nobel-Schule und Kleingartenparzellen, Abschnitte beider Straßen und vor allem große unbebaute Flächen der ehemaligen Antennenanlagen des Radiosenders RIAS bzw. Deutschlandradio.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen der Linie M46 (Hertzallee - Britz-Süd) am Tempelhofer Weg und der Linie M44 (Stuthirtenweg - S-/U-Bhf. Hermannstraße) am Britzer Damm an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Über die Buslinie M44 erfolgt eine Anbindung an den S- und U-Bahnhof Hermannstraße der Ringbahn bzw. der U-Bahnlinie 8 (Hermannstraße - Wittenau).

Das nächst gelegene Nahversorgungszentrum Britzer Damm befinden sich nördlich des Plangebietes, in ca. 800 m Entfernung. Zudem besteht in ca. 250 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes am Tempelhofer Weg ein Nahversorgungsangebot (Lebensmitteldiscounter).

Das ehemalige RIAS-Gelände wurde zuletzt von Deutschlandradio genutzt. Die Sendemasten und die Gebäude des Senders wurden zwischenzeitlich demontiert bzw. abgerissen. Das Gelände liegt heute brach und weist eine Pfluhkette auf. Es ist Bestandteil einer Grünverbindung zwischen den westlich gelegenen Kleingärten in den Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg und dem Gutshof Britz östlich des Britzer Damms. Der Große Ecker-Pfuhl und der weiter nördlich gelegene Brandpfuhl sind Gewässer 2. Ordnung und sind als geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz langfristig zu erhalten.

Die Grundstücke Tempelhofer Weg 118 und 122 sowie Britzer Damm 176 befinden sich im Privateigentum.

Die Grundstücke der Alfred-Nobel-Schule, Britzer Damm 164 und das angrenzende, baumbestandene Grundstück Britzer Damm 160 sowie die Kleingartenanlagen Tempelhofer Weg 114 (KGA Rosenecke) und Britzer Damm 172, 174 (KGA, Autohaus) befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Verkehrsflächen des Tempelhofer Wegs und des Britzer Damms sind ebenfalls Eigentum des Landes Berlin.

Veranlassung und Erforderlichkeit

Auf Teilflächen im Osten des Plangebiets wurde 2008 das Verfahren zum Bebauungsplan 8-26 eingeleitet. Planerisches Ziel dabei war die Entwicklung gewerblich nutzbarer Bauflächen am Tempelhofer Weg. Diese Planungen wurden jedoch nicht weiterverfolgt, und das Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich eingestellt.

Mit seinem Beschluss vom 15.09.2020 hat das Bezirksamt Neukölln das Bebauungsplanverfahren 8-98 neu eingeleitet. Es ist nunmehr beabsichtigt, einen vorrangigen Wohnungsbaustandort durch einen privaten Eigentümer in Kooperation mit einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft und in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln auf dem ehemaligen RIAS-Gelände zu entwickeln. Die bisherigen städtebaulichen Konzepte sehen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau vor (siehe auch „Städtebauliches Konzept“).

Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist die Schaffung von gewerblichen Bauflächen als Erweiterungsfläche für den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb (ASML, ehemals Berliner Glas). Auf diesen Flächen würden Produktions- und Verwaltungsgebäude sowie ein Parkhaus für die Mitarbeiter von ASML und eine Quartiersgarage für die Bewohner der südlich angrenzenden Wohnbauten entstehen.

Bei den Flächen des ehemaligen RIAS-Geländes handelt es sich überwiegend um einen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Somit ist ein Planerfordernis in Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB gegeben.

Die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, da die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzepts nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich ist.

Da dringende Gesamtinteressen des Landes Berlin durch die Planung berührt werden, wird das Bebauungsplanverfahren nach § 6 Absatz 2 in Verbindung mit § 7 AGBauGB durchgeführt.

Planerische Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 02. September 2021 (Abl. S. 3809) stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2, Gewerbliche Baufläche, Grünfläche sowie Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) und mit Lagesymbol Schule dar. Der Britzer Damm und der Tempelhofer Weg werden als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen im FNP dargestellt. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

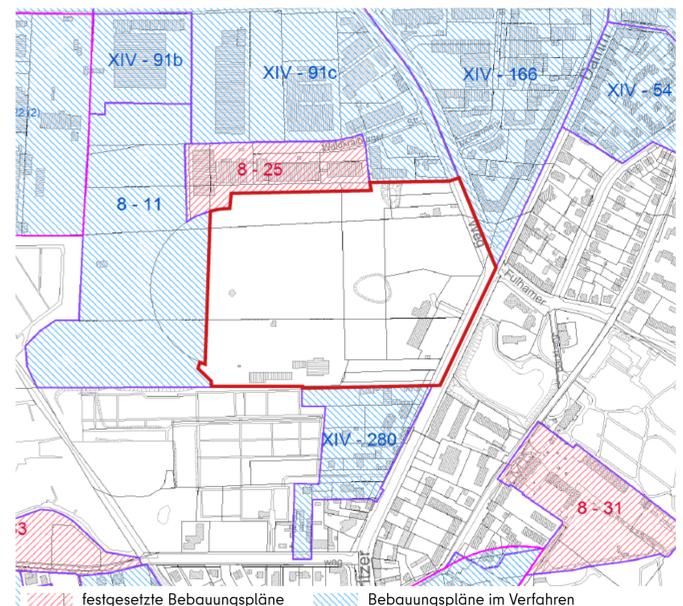
Der Bebauungsplan ist bei den aktuellen Planungszielen nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB entwickelbar. Mit Bekanntmachung vom 15.09.2017 (Abl. S. 5144) wurde unter der laufenden Nummer 05/17 („ehemaliges RIAS-Gelände“) zwecks Nachnutzung der Flächen und Einbindung in die umgebende Stadtstruktur ein FNP-Änderungsverfahren eingeleitet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist das FNP-Änderungsverfahren fortzuführen.

Die im Westen und Nordwesten angrenzenden Flächen sind als Ver- und Entsorgungsanlagen / Fläche mit gewerblichem Charakter mit Lagesymbol Abfall / Abwasser dargestellt. Die Berliner Stadtreinigung (BSR) betreibt hier einen Recyclinghof. Südlich davon plant die BSR eine Erweiterung, um die Ziele des Abfallwirtschaftskonzeptes des Landes Berlin umzusetzen. Aufgrund der Lage im derzeitigen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch ist für diese Betriebsverweiterung ebenfalls ein Bebauungsplan erforderlich. Hierzu wurde im Jahr 2004 ein Bebauungsplanverfahren 8-11 eingeleitet. Im Zuge der Bebauungsplanverfahren werden Abstimmungen zu den Planungen durchgeführt, um insbesondere die Auswirkungen der Immissionen der BSR-Anlagen zu berücksichtigen und eine Bestandsnutzung sowie Entwicklungsmöglichkeit an dem Standort zu gewährleisten.

Die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen sind gewerbliche Bauflächen unterschiedlicher EigentümerInnen, der größte Anteil davon gehört der ASML Berlin, die auch Fertigungsanlagen hier betreibt. Die ASML Berlin beabsichtigt eine bauliche Erweiterung und Arrondierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 8-98.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 8-98 sollen u.a. die Abgrenzung der geplanten Wohnnutzung, die Erschließung und die aus den Immissionen der gewerblichen angrenzenden Nutzungen (Lärm und Gerüche) resultierenden Anforderungen geklärt werden. Hierzu sind entsprechende Fachgutachten zu erarbeiten und die Ergebnisse im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Der vorhandene Betrieb an der Gradestraße, mit dem ein „Seveso“-Schutzabstand verbunden ist, wurde bei der Planung berücksichtigt. Die entsprechenden Abstände werden von den geplanten Wohnbaustandorten eingehalten.



Geoportal Berlin / Bebauungspläne mit Geltungsbereich

Durch einen Voreigentümer wurden im Jahr 2018 illegale Rodungs- und Fällarbeiten durchgeführt. Bei der Planung sind die vertraglich gesicherten Wiederherstellungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Grünflächen zu berücksichtigen. Am östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich in der Ortslage Alt-Britz mit dem Schloss im Gutspark Britz, dem Rosarium, dem Gutshof, dem Kirchteich, der alten Dorfschule und der Dorfkirche geschützte Denkmalbereiche und ein Gartendenkmal. Die Filiale der Alfred-Nobel-Schule (ehemals Anna-Siemsen-Schule) wird voraussichtlich zukünftig ebenfalls als Denkmal eingestuft. Bei der Neuplanung ist den Anforderungen des Denkmalschutzes, u.a. Einhaltung von Sichtachsen, Rechnung zu tragen.

Im Jahre 2020 fand ein städtebauliches Werkstattverfahren statt, das der Ermittlung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts als Grundlage für die nachfolgende Bebauungsplanung diente. Seitdem wurde unter Berücksichtigung der Überarbeitungshinweise das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und Varianten für die Entwicklungsziele erarbeitet (siehe auch „Städtebauliches Konzept“). Die wesentlichen Planungsziele sind in einem städtebaulichen funktionalen Leitbild dargestellt. Im Rahmen weiterer Abstimmungen zwischen dem Bezirk Neukölln, den Vorhabenträgern, der ASML Berlin und der BSR soll das vorliegende städtebauliche Konzept weiter präzisiert werden, um als Grundlage für den Bebauungsplan 8-98 zu dienen.



Plangebiet mit Blick auf BSR-Recyclingstandort



Plangebiet mit Blick auf Gewerbebetrieb ASML Berlin



Versiegelte Flächen im Plangebiet

Bebauungsplan 8-98

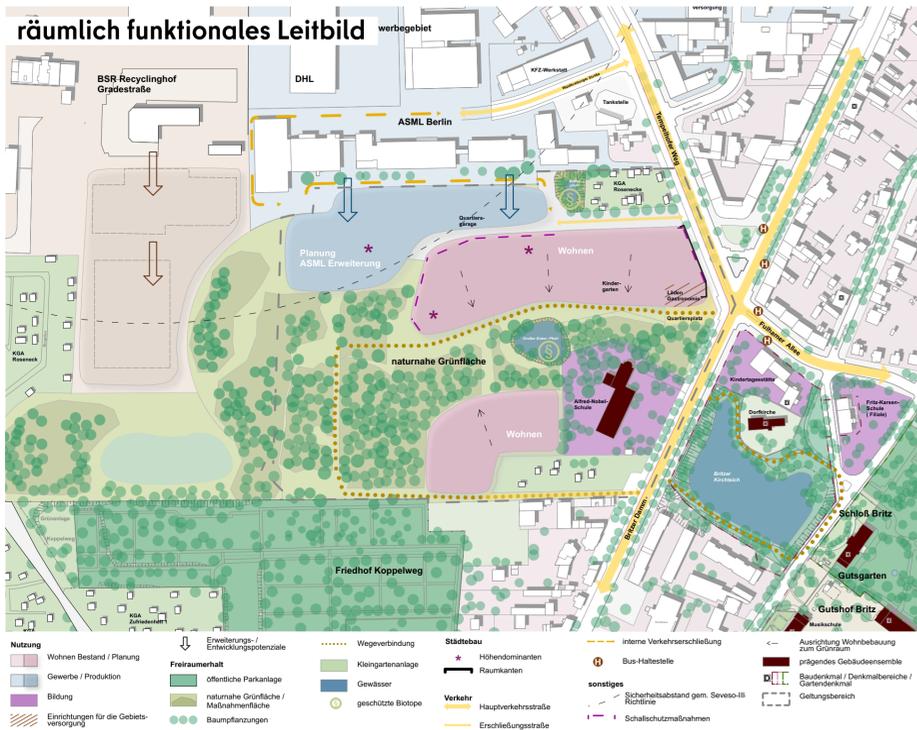
„Tempelhofer Weg / Britzer Damm“ Berlin Britz

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

BERLIN



Bezirksamt
Neukölln



räumlich funktionales Leitbild (Quelle: SLF Berlin)



städtebauliche Konzeptskizze (Quelle: VIIVA Architekten Berlin)

Städtebauliches Konzept

Der im Jahre 2020 im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens prämierte Entwurf wird derzeit in Abstimmung zwischen dem Bezirk Neukölln und den Projektträgern weiterentwickelt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt u.a. auch auf Grundlage der Ergebnisse von Fachgutachten (u.a. zu den Themen Verkehr, Lärm- und Geruchsimmissionen, Regenwassermanagement, Arten- und Klimaschutz) eine Konkretisierung der Planung.

In dem gegenwärtigen Planungsstadium sind die wesentlichen Entwicklungsziele für den ehemaligen RIAS-Standort in einem räumlich funktionalen Leitbild zusammengefasst:

- Das neue Wohnquartier orientiert sich um den zentralen Grünraum. Während der nördliche Bereich die Hauptfläche mit Kita und kleinteiligen Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) am Tempelhofer Weg darstellt, wird im Süden eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Im nördlichen Bereich sollen Höhendominanten in das Bebauungskonzept integriert werden.
- Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt stellt die südliche Erweiterung des Gewerbegebietes von ASML Berlin dar. Hierzu soll für den Pkw-Verkehr eine gemeinsame Verkehrserschließung vom Tempelhofer Weg genutzt werden.
- Die zentrale Grünfläche wird durch die Wiederherstellung naturnaher Grünstrukturen bestimmt. Hier sind überwiegend Aufforstungsmaßnahmen vorgesehen. Um eine Verbindung und Erlebbarkeit für die Allgemeinheit zu schaffen, wird eine behutsame Wegeverbindung innerhalb der Grünfläche mit Anschluss an die Parkanlage um den Britzer Kirchteich angestrebt.
- Außerhalb des Plangebietes ist von der BSR die Erweiterung der Recyclinganlage Gradestraße vorgesehen.

Das aus dem Leitbild abgeleitete städtebauliche Konzept (Arbeitsstand) sieht eine kammerartige Bebauung aus Geschosswohnungsbau teilweise mit gewerblichen Nutzungen oder sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätte) in den Erdgeschossen im nördlichen Teil des Plangebietes vor. Am Quartiersplatz sind Einrichtungen für die Gebietsversorgung (z.B. Läden, Gastronomie) vorgesehen. Die begrünten Wohnhöfe öffnen sich zu den Grünflächen nach Süden. Während die Wohngebäude in der Regel sieben Geschosse haben, setzen Hochpunkte mit 10 bis 15 Geschossen im Übergangsbereich vom neuen Wohn- und Gewerbegebiet städtebauliche Akzente. Die beiden Varianten zur Baumasse unterscheiden sich im nördlichen Wohnquartier vor allem hinsichtlich der Anzahl und Stellung der Hochpunkte und den von Nord nach Süden ausgerichteten Baukörper sowie den nach Süden geöffneten Wohnhöfen. In der Variante 1 sind hier 2 Hochpunkte und 5 in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wohnbauzeilen sowie 4 Wohnhöfe geplant. In der Variante 2 sind für denselben Bereich 3 Hochpunkte und 6 Wohnbauzeilen sowie 5 nach Süden geöffneten Wohnhöfe vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Bereichs erfolgt vom Tempelhofer Weg über eine neue Straße, die zwischen den Kleingärten und der neuen Wohnbebauung geführt wird. Stellplätze werden in einer Quartiersgarage und in einer ebenerdigen Garage im Bereich des östlichen Wohnhofs angeboten. Im Nordwesten des Plangebietes werden Neubauten als Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebs dargestellt. Zusammen mit den nördlich benachbarten Bestandsgebäuden kann künftig eine gemeinsame Nutzung durch ASML Berlin entstehen. Die angedachte Parkgarage im Gewerbegebiet nimmt die Privatautos der MitarbeiterInnen des Gewerbebetriebs auf.

Auf einer südlichen Teilfläche des Plangebietes sind drei Neubauten als Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden und ggf. auszubauenden Weg vom Britzer Damm (zwischen dem Autohändler auf dem Grundstück Britzer Damm 174 und dem Bestandsgebäude Britzer Damm 178). Über Fußwege werden diese Wohnhäuser mit dem Teilbereich im Norden verbunden.

Für das gesamte Plangebiet soll ein Mobilitätskonzept aufgestellt werden, in dem für das Wohnen und Gewerbe Maßnahmen für den ruhenden Verkehr (z.B. Quartiersgarage) sowie die Stärkung des Umweltverbundes (u.a. attraktive Fahrradstellmöglichkeiten, Wegeverbindungen zu Bushaltestellen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur) entwickelt werden. Für den südlichen Teilbereich ist eine autoarme Wohnnutzung mit einem stark reduziertem Stellplatzangebot vorgesehen.

Auf dem überwiegend unbebauten Teil des Plangebietes wurden die ökologisch wertvollen Gehölzflächen weitestgehend wiederhergestellt. Hier sollen Beton-/Asphaltflächen entsiegelt und unter anderem ein Eichenmischwald, Wiesenflächen sowie Hecken und Sträucher neu gepflanzt werden. Die unter Naturschutz stehenden Pfuhe – der Große Eckerpfuhl und der Brandpfuhl – werden in die Grünflächenplanung integriert und Aufwertungsmaßnahmen für Flora und Fauna geprüft.

Geplante Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 8-98 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers zum Wohnen, Arbeiten und Erholen im Bereich der brachliegenden Flächen (Grundstücke Tempelhofer Weg 118, 122 und Britzer Damm 176) schaffen. Vorrangig ist hierbei die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO mit anteiligem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnanteil entsprechend dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehen. Mit einem Wohnbaupotenzial bis zu ca. 1.000 Wohneinheiten besitzt der Bebauungsplan gesamtstädtische Bedeutung. Innerhalb des geplanten Wohngebietes ist die Neuanlage einer Kindertagesstätte vorgesehen. Der genaue Umfang der Wohnnutzung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt.

Für die Erweiterungsflächen des unmittelbar nördlich benachbarten Gewerbebetriebs ist eine Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO beabsichtigt. Für die Alfred-Nobel-Schule, Britzer Damm 164 ist die planungsrechtliche Sicherung durch Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule / Sporthalle“ vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird die mögliche Erweiterung der Schule auf den südlich angrenzenden Grundstück Britzer Damm 172/174 geprüft. Für die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche der Kleingartenanlage „Rosenecke“, Tempelhofer Weg 114, wird im weiteren Verfahren die planungsrechtliche Sicherung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ geprüft.

Der Große Eckerpfuhl und der Brandpfuhl sind Gewässer 2. Ordnung und als geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz langfristig zu erhalten. Es werden die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. Die an den Großen Eckerpfuhl angrenzenden Böschungsränder sollen ebenso wie die baumbestandenen Flächen des Grundstücks Britzer Damm 160 dauerhaft als Grünflächen bzw. als Ausgleichs- und Ersatzflächen gesichert werden. Außerdem ist die planungsrechtliche Sicherung wohnungsnaher Erholungs- und Spielflächen innerhalb des Geltungsbereichs beabsichtigt.

Variante 1 / Baumassenstudie



Visualisierung / Blick von Süd-Ost (Quelle: VIIVA Architekten Berlin)

Variante 2 / Baumassenstudie



Visualisierung / Blick von Süd-Ost (Quelle: VIIVA Architekten Berlin)

Wie können Sie sich beteiligen?

Die Planung liegt in der Zeit vom 20. Juni bis einschließlich 08. Juli 2022 im Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin beim Stadtentwicklungsamt, in der 7. Etage im Flur aus. Für die Bürgerinnen und Bürger besteht die Möglichkeit, sich in dieser Zeit zu den Planungen zu äußern. Ihre Äußerungen können Sie schriftlich beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (unter anderem per E-Mail an stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de) sowie im Internet unter <http://www.berlin.de/bebauungsplaene-neukoelln> und auf der Beteiligungsplattform des Landes Berlin unter <https://mein.berlin.de/projekte> abgeben. Die Äußerungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fließen in die Abwägung gemäß 1 Absatz 7 Baugesetzbuch ein.



Plangebiet mit Blick auf Wohnbebauung Tempelhofer Weg / Britzer Damm



Plangebiet mit Blick auf Alfred-Nobel-Schule



Zufahrtsbereich vom Britzer Damm