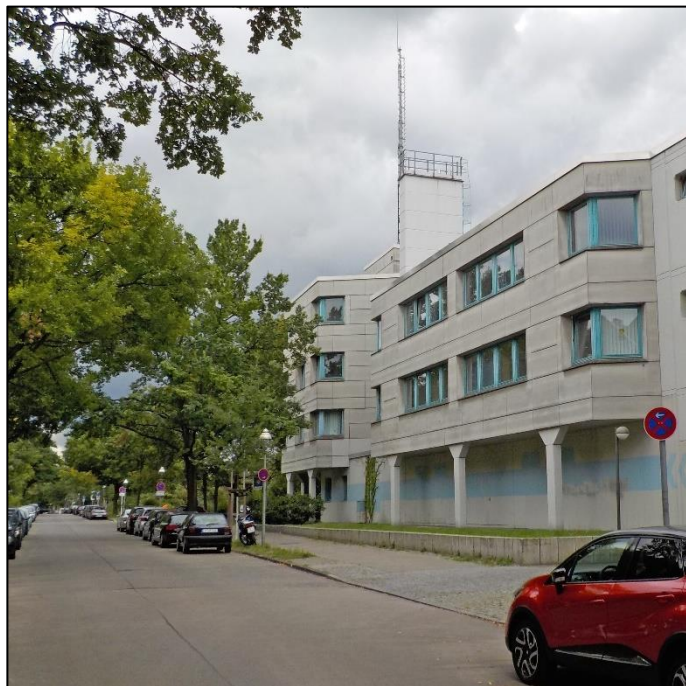


Standortuntersuchung
für den Neubau der Polizeidienststelle, Abschnitt 44
Flächenscreening zum B-Plan 7-82b

Arbeitsbericht



Stand: März 2021

Standortuntersuchung für den Neubau der Polizeidienststelle,
Abschnitt 44

Flächenscreening zum B-Plan 7-82b

Arbeitsbericht

Auftraggeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
Sonderreferat Wohnungsbau,
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

Auftragnehmerin

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Telefon (030) 885 914 -0
Fax (030) 885 914-99
www.planergemeinschaft.de

Bearbeitung

Udo Dittfurth
Johannes Sichter

Layout

Annika Horz

Stand

März 2021

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Zweck der Untersuchung	7
1.1	Ausgangssituation	7
1.1.1	Vorbereitende Untersuchungen	7
1.1.2	Bebauungsplanverfahren	8
2	Anlass, Ziel und Methode dieser Standortuntersuchung	9
2.1	Untersuchungsraum	10
2.2	Vorgehen	11
2.3	Flächenpool	11
2.4	Untersuchungskriterien	12
3	Untersuchung von Flächen Berlins und landeseigener Unternehmen	17
3.1	Vorsondierung	17
3.2	Grobscreening Flächen Berlins und landeseigener Unternehmen mit Darstellung in Steckbriefen	21
3.3	Feinscreening (Darstellung in Kurzsteckbriefen)	31
4	Untersuchung von Flächen privater bzw. weiterer Eigentümerinnen und Eigentümer	39
4.1	Vorsondierung	39
4.2	Grobscreening	44
4.3	Feinscreening (Darstellung in Kurzsteckbriefen)	48
5	Ergebnis	49
6	Dokumentation der Abstimmung zu Kapitel 3.3	49

Anlagen (Tabelle und Karten)

Anlage zur Tabelle 1

Anlagen (Karten) zu Tabellen 1, 2, 3a und 3b:

- Übersichtskarte des Polizeiabschnitts mit zu untersuchenden Flächen des Landes Berlin oder landeseigener Unternehmen
- Einzelflächen

Anlagen (Karten) zu Tabelle 4

- Übersichtskarte des Polizeiabschnitts mit zu untersuchenden Flächen von Eigentümern anderer als Berlin
- Übersichtskarte des Polizeiabschnitts mit zu untersuchenden Flächen von Eigentümern anderer als Berlin - ohne Wohnnutzung
- Einzelflächen (ohne Wohnen)

1 Zweck der Untersuchung

1.1 Ausgangssituation

1.1.1 Vorbereitende Untersuchungen

Im Rahmen der 2016 bis 2018 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für die "Neue Mitte Tempelhof" wurden in einer begleitenden Machbarkeitsstudie die Entwicklungsoptionen der öffentlichen Gebäude in diesem Bereich untersucht. Das sind das Rathaus Tempelhof, das Stadtbad Tempelhof und die Bezirkszentralbibliothek sowie der dortige Polizeistandort des Abschnittes 44 (AS 44) in der Götzstraße 6. Das Polizeigebäude bildet mit der Bezirkszentralbibliothek ein bauliches Ensemble. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie galt es, die Instandhaltungs-, Modernisierungs- sowie Raum- und Erweiterungsbedarfe für das Polizeiabschnittsgebäude zu definieren. Im Ergebnis zeigte sich, dass das Bestandsgebäude über einen erheblichen Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf verfügt. Es kann nicht umgebaut oder erweitert werden, um den zusätzlichen Raumbedarf unterzubringen. Mit der Verlagerung des Polizeiabschnitts werden wichtige zusammenhängende Flächen an der Götzstraße für den Wohnungsneubau frei.¹ Vor diesem Hintergrund und aus städtebaulichen sowie (stadt-)wirtschaftlichen Gesichtspunkten wurde eine Standortuntersuchung für die Verlagerung des Polizeistandorts durchgeführt.

Im Rahmen der Standortuntersuchung wurden durch die Machbarkeitsstudie die Anforderungen an einen neuen Standort ermittelt und in umfangreichen Gesprächen mit den fachlich zuständigen Stellen der Berliner Polizei und der BIM abgestimmt. Anhand der Standortkriterien wurden mögliche Alternativstandorte ermittelt und zusammen mit den vorab genannten Beteiligten sowie dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg einer Eignungsprüfung unterzogen².

Nach intensiver Prüfung und Abwägung zahlreicher Belange, Interessen und Bedenken wurde gemeinsam mit der Polizei Berlin schließlich das landeseigene Grundstück in der Götzstraße 36 als Standort für den Neubau der Polizeidienststelle identifiziert. In Hinblick auf die oben genannten Kriterien handelt es sich bei diesen Flächen von allen untersuchten Einzelstandorten um das geeignetste Grundstück: Es liegt zentral im Planungsgebiet auf einer landeseigenen also verfügbaren, gut zugeschnittenen Fläche. Es ist für polizeiliche Belange gut angebunden und für alle Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar.³ Dieser Standortvorschlag ging in den Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-

¹ Ff-Architekten PartGmbH mit Andreas Schwarz Architekt: Machbarkeitsstudie Neue Mitte Tempelhof, Entwicklungsoptionen der öffentlichen Gebäude; Kapitel 3.1 Polizeiabschnitt 44 S. 16-21, Berlin September 2017

² SenStadtWohn IVD35: VU Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld, Standortfestsetzung des Polizeiabschnittes 44 mit Erläuterungstext, Untersuchungselemente und Bewertungstabelle, Berlin, Vermerk vom 4. Januar 2018

³ Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, i.A. SenStadtWohn IV 35: Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld S. 132-134, Berlin 2018

Schöneberg von Juli 2018 über das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ein, welches die Handlungsgrundlage für die Festlegung der Neuen Mitte Tempelhof als Stadtumbaugebiet (heute: Programm Nachhaltige Erneuerung) bildet.

1.1.2 Bebauungsplanverfahren

Mit dem Beschluss über das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der „Neuen Mitte Tempelhof“ und der Festlegung als Stadtumbaugebiet wurde auch das Prinzip der „Rochade“ beschlossen, das heißt, die schrittweise Verlagerung der öffentlichen Gebäude und die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers an der Götzstraße. Ein erster Baustein dieser Neuordnung ist die Verlagerung des Polizeistandortes (Abschnitt 44) vom Standort Götzstraße 6 auf das landeseigene Grundstück Götzstraße 36. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg im Juli 2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 7-82 gefasst. Mit Festlegung des Bereichs als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im November 2018 liegt die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Am 20. August 2019 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 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/Tempplerzeile sowie die Grundstücke Tempplerzeile 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. Derzeit werden die ersten Verfahrensschritte der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB vorbereitet.

und

Bebauungsplan 7-82b

für den Neubau einer Polizeidienststelle auf dem Grundstück Götzstraße 36 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof.

Die Teilung des Geltungsbereichs war erforderlich, um für die Umsetzung des Polizeistandortes als erste Voraussetzung für den künftigen Wohnungsbau frühzeitig Planungsrecht zu schaffen und damit insgesamt eine zügige Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Im Bebauungsplanverfahren 7-82b ist - Stand Ende Dezember 2020 - folgender Verfahrensstand erreicht: die frühzeitigen Verfahrensschritte der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB sind abgeschlossen; die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB befindet sich in der Vorbereitung.

2 Anlass, Ziel und Methode dieser Standortuntersuchung

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 7-82b im Januar/Februar 2020 hat es zum vorgesehenen Standort aus der Bürgerschaft Hinweise gegeben, die sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte beziehen:

- Lage des Standorts in der Götzstraße (Quartiersstraße, 30er Zone) und damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen bspw. der Verkehrssicherheit oder des Verkehrsablaufs, die aus der zügigen Erreichbarkeit der übergeordneten Hauptverkehrsstraßen (Tempelhofer Damm, Germaniastraße) resultieren können⁴,
- Befürchtung signifikanter Lärmbelastungen der angrenzenden Wohngebiete durch die Verwendung des Martinshorns beim Durchfahren von Götzstraße und Werberg- bzw. Felixstraße zur Erreichung des Hauptverkehrsstraßennetzes (Tempelhofer Damm, Germaniastraße).

Ziel der vorliegenden Standortuntersuchung ist es –auch angesichts der im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan geäußerten Hinweise - die Standortentscheidung nochmals strukturiert und transparent zu prüfen. Aufbauend auf der bereits erfolgten Prüfung von geeigneten Standorten (s.o.) soll durch die erneute Standortuntersuchung sichergestellt werden, dass es kein besser geeignetes Grundstück innerhalb der Abschnittsgrenzen des Polizeiabschnitts 44 gibt. Innerhalb der erneuten Untersuchung wird

- eine räumlich umfassende Suche nach geeigneten landeseigenen Flächen sowie Flächen von Privaten vorgenommen,
- eine möglichst aktuelle Aussage zur Verfügbarkeit von bereits untersuchten bzw. neuen Standortoptionen vorliegen,
- die aktuelle Neuabgrenzung des AS 44 berücksichtigt.

⁴ Dieser Hinweis war schon im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen mit der Polizei erörtert worden, wurde von dieser aber als nicht relevant bewertet.

2.1 Untersuchungsraum

Den Untersuchungsraum bildet das Abschnittsgebiet des neu zugeschnittenen Abschnitts 44. Das Abschnittsgebiet umfasst den Ortsteil Tempelhof, den nördlichen Teil Mariendorfs und den östlich der Hauptstraße bzw. östlich der S-Bahnstrecke S2 gelegenen Teil Schönebergs bis zur S1. Gegenüber dem bisherigen Abschnittszuschnitt hat sich das Gebiet um den Bereich westlich der S2 vergrößert. Flächen außerhalb wurden nicht betrachtet.



Abbildung 1: Neue Abschnittsgrenzen Abschnitt 44. Quelle: Der Polizeipräsident/in. in Berlin, Direktion 4 (Süd)

2.2 Vorgehen

Im ersten Schritt wurden systematisch grundsätzlich geeignete Grundstücke im Untersuchungsraum erfasst und in einem **Flächenpool** zusammengefasst. Dies erfolgte im ersten Schritt durch elektronische Auswertung nach festgelegten Grundstücksgrößen. Das genaue Vorgehen wird im nachfolgenden Punkt 2.3 beschrieben.

Es wurde des Weiteren ein Katalog an **Untersuchungskriterien** (s. Pkt. 2.4) entwickelt, der als Grundlage für die weitere Prüfung der Flächen (s. Kap. 3) dient. Die Flächen wurden in drei Schritten (Vorsondierung, Grobscreening, Feinscreening) geprüft. Die aus dem Feinscreening resultierenden Standorte wurden durch SenStadtWohn, Sonderreferat Wohnungsbau, mit dem Bezirk bzw. den für den Standort relevanten Fachverwaltungen oder landeseigenen Betrieben auf Verfügbarkeit geprüft.

2.3 Flächenpool

Als **Grundstücksanforderungen** für die Ermittlung eines Flächenpools aus geeigneten Standorten wurden die bereits 2017/18 abgestimmten **Anforderungen** zugrunde gelegt. Diese waren:

- baulich selbstständiges Dienstgebäude auf eigenem Grundstück mit mindestens 3.000 m² Grundstücksfläche (für rund 5.000 m² Geschossfläche),
- regelmäßiger Grundstückszuschnitt (quadratisch oder Rechteckform),
- zwei Zu-/Abfahrten vom Grundstück möglich,
- Stellplatzflächen für Einsatzfahrzeuge möglich⁵,
- Einhaltung der hausintern hohen Sicherheitsanforderungen der Polizei, Einzäunung gemäß jetzigem Standard,
- kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit (3-5 Jahre).

Untersuchungsgegenstand waren Flächen im Eigentum des Landes Berlin oder landeseigener Institutionen, weiterer öffentlicher Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder Privater. Es wurden ausschließlich als Baugrundstück geprägte Grundstücke und keine in Nutzung befindlichen Verkehrsflächen in die Suche einbezogen.

Vorgehen: Es wurden zunächst elektronisch alle Flächen im Abschnitt 44 ermittelt, die dem Land Berlin oder landeseigenen Institutionen gehören und der Größenvorgabe (mindestens 3.000 m² plus) entsprachen. Die im Rahmen der ersten Standortuntersuchung geprüften Grundstücke wiesen im Schnitt eine

⁵ Stellplätze für Mitarbeiter/innen erschienen hingegen zugunsten einer guten Erreichbarkeit des ÖPNV (U- oder S-Bahn) verzichtbar.

Größe von 3.500 – 4.000 m² auf. Für die Betrachtung einer Maximalgröße wurde demnach eine Grundstücksobergrenze von 5.000 m² gewählt.

Für die Grundstücke anderer Eigentümer/Privater wurde ein eingeschränkter Suchkorridor von 3.500 m² - 4.500 m² gewählt. Dadurch sollte sichergestellt werden, dass einerseits eine möglicherweise anzukaufende Fläche in jedem Fall die Erfordernisse der Polizei erfüllt und andererseits nicht unnötig viel Fläche erworben werden muss.

Bei mehreren zusammenhängenden Teilflächen derselben Eigentümerinnen bzw. Eigentümer wurden diese als eine Fläche fiktiv zusammen betrachtet.

Der Standort Götzstraße 36 und die 2017/18 bereits untersuchten Standorte wurden einbezogen.

Die Flächen wurden in Übersichtskarten (nach Eigentumsverhältnissen) auf der Ebene des AS44 dargestellt. Sodann wurde für alle Flächen ein Standortblatt mit Kartenausschnitt und Flächengröße erstellt (s.u. Anlagen).

Die Überlegung, die Suche auf nicht genutzte bzw. nicht baulich genutzte Grundstücke zu konzentrieren und dies als Anforderung bzw. Bewertungskriterium zu definieren, hat sich als nichtergiebig herausgestellt. Bei den ermittelten potenziellen Standorten im Landeseigentum bzw. im Eigentum landeseigener Institutionen konnten nur zwei ermittelt werden. Bei einem weiteren scheinbar ungenutzten Grundstück wurde, über die Recherche zum Planungsrecht ermittelt, dass die Flächen bereits verkauft wurden und für den Wohnungsbau genutzt werden sollen.

Bei den betrachteten Flächen anderer Eigentümerinnen bzw. Eigentümer ergab sich ein vergleichbares Bild. Die Potenzialflächen weisen mithin nahezu alle eine Nutzung auf.

Im Flächenpool befanden sich 41 Standorte im Eigentum des Landes Berlin oder landeseigener Institutionen sowie 44 Flächen anderer Eigentümer.

2.4 Untersuchungskriterien

Untersuchungskriterien waren die bereits 2017/18 zugrunde gelegten Kriterien, die z.T. weiterentwickelt bzw. differenziert wurden. Nach Erfüllung der o.a. Anforderungen waren dies folgende Aspekte:

- Planungsrecht und verbindliche planerische Ziele für den Standort,
- Lage (aus Einsatzsicht bzw. Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Besucherinnen bzw. Besucher),
- Nutzung auf den Grundstücken im Bestand (mit Blick auf Neuordnungsaufwand und städtebauliche Ausnutzungsmöglichkeiten),

- Nutzung im Umfeld (mit Blick auf Ein- und Auswirkungen auf bzw. durch den Polizeibetrieb).

Bei der Anwendung der Kriterien wurde auf folgende Grundlagen zurückgegriffen:

- Auswertung vorhandener Beschlüsse, Planwerke, Gutachten, Datenbanken,
- Informationen und Aussagen von Verwaltungen, landeseigenen Betrieben und Weiteren,
- Auswertung von Luftbildern und Karten,
- eigene gutachterliche Annahmen und Bewertungen.

Es wurden Ausschluss-("K.o.") Kriterien definiert, die rasch eine Aussage über die grundsätzliche Zweckmäßigkeit der Weiterverfolgung zuließen. Die Ausschlusswirkung der insgesamt acht K.o.-Kriterien wirkt ausschließlich im ersten Prüfschritt, der Vorsondierung. In den darauffolgenden beiden Prüfschritten Grobscreening und Feinscreening werden alle Grundstücksanforderungen zu Grunde gelegt.

Die nachfolgende Tabelle benennt die Kriterien, begründet/erläutert diese und zeigt die K.o.-Kriterien auf.

Tabelle 1 Kriterien

Nr.	Kriterium	Begründung/Erläuterung	Eignung/Anwendung als K.o.-Kriterium
A	Grundstücksanforderungen		
A 1	Grundstücksgröße (Zielgröße: mind. 3.000 m², max. 5.000 m² bei landeseigenen Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. –Betrieben/mind. 3.000 m² und max. 4.500 m² bei Privaten)	Die Größenanforderung wird abgeleitet aus Raumprogramm und anhand Abstimmungen mit Polizei und BIM. Es werden eine Minimal- und eine Maximalgröße definiert (Definition einer Minimalgröße, um alle Funktionen unterbringen zu können/Definition einer Maximalgröße, um den Suchkorridor zu begrenzen; bei landeseigenen Grundstücken ist die Obergrenze großzügig gefasst, um den Suchkorridor zu erweitern; bei Grundstücken Dritter wird die Obergrenze auf die tatsächlich max. erforderliche Größe beschränkt, um Kaufpreis zu begrenzen und stadtwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen) Die Ermittlung der Grundstücksgröße erfolgt mittels GIS-Auswertung; im Einzelfall werden benachbarte Grundstücke des gleichen Eigentümers zusammenge-rechnet	Ja für Mindestgröße, weil sonst nicht alle Funktionen unterbringbar (K.o.1)

Nr.	Kriterium	Begründung/Erläuterung	Eignung/Anwendung als K.o.-Kriterium
A 2	Regelmäßiger Grundstückszuschnitt (keine Schlauch- oder Dreiecksform)	Ein regelmäßiger Grundstückszuschnitt ist nötig, um eine funktionsgerechte Unterbringung des Raumprogrammes zu ermöglichen	
A 3	Mindestbreite des Grundstücks für zwei Einfahrten (mindestens also 7 m)	Eine Ein- und Ausfahrt und eine zusätzliche Notausfahrt müssen stets möglich sein, falls ein Zugang blockiert ist.	(K.o.1)
A 4	Kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit	Angesichts des hohen Mod.-Inst-Stau und Raumengpässen am jetzigen Standort bzw. um eine geordnete Gesamtentwicklung der NMT zu gewährleisten, ist eine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit des Ersatzstandortes innerhalb der kommenden 3-5 Jahre erforderlich.	
A 5	Sicherheit/Eigenständigkeit (vorzugsweise offene Bauweise)	Dies umfasst Sicherheitsanforderungen der Polizei bzgl. Einblick, Kontrollierbarkeit Zu-/Abgang des Grundstücks	
B	Planungsrecht		
B 1	Geltendes Planungsrecht für möglichen Polizeistandort	Dies umfasst die ermittelte gegenwärtige planungsrechtliche Situation, um auszuschließen, dass bereits andere entgegenstehende Planungsziele umgesetzt werden bzw. um den Aufwand einer voraussichtlichen Veränderung der Festsetzungen ermessen zu können.	Ja, bei folgenden Nutzungen/plannerischen Festlegungen: - anderer Gemeinbedarf (z.B. Kitas, Schulfächen) oder technische Infrastruktur (K.o. 2) - Kleingarten laut KEP6 (Kategorien 1 bis 3) oder als solche in einem B-Plan (K.o. 3) - Gewerbe laut EPB7/B-Plan (K.o. 4) bzw. Planungsverfahren, die weit im Verfahren vorangeschritten sind, etwa erste Abwägungsprozesse bzw. Beteiligungsprozesse durchlaufen haben/andere Planungsbefangenheit (K.o. 7) - Wohnnutzung im Bestand (K.o. 8); nur bei privaten Grundstücken relevant
C	Lage		
C 1	Lage aus Einsatzsicht		
C 1.1	Kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz (mindestens eine Fahrspur pro Richtung, keine Einbahnstraßen, keine	Eine Zu- und Abfahrt bei Einsatzfahrten soll möglichst unbehindert erfolgen können; insb. bei Standorten im untergeordneten Straßennetz (Behinderungen	

⁶ Der Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030 des Landes Berlin unterscheidet 7 Kategorien (zuzüglich Ersatzflächen). Die Kategorien 1 (dauerhaft gesichert), 2 (dauerhaft zu erhalten mit Handlungsbedarf) und 3 (... mit langfristiger Nutzungsperspektive) werden hier als K.o.-Kriterium verwendet.

⁷ Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 des Landes Berlin, Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich; dies sind Flächen, die für die Erhaltung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Berlin besonders wichtig sind (Größe, Lage/Erreichbarkeit, Nutzbarkeit für Industrie und Gewerbe).

Nr.	Kriterium	Begründung/Erläuterung	Eignung/Anwendung als K.o.-Kriterium
	komplizierten Knoten, beidseitiges Abbiegen aus der Ausfahrt möglich)	durch Ver-/Entsorgungsfahrzeuge, Fahrzeuge in 2. Reihe, Befahrbarkeit nur in eine Richtung).	
C 1.2	Wegelänge bis zu den Randbereichen (≤ 44 min gut, > 44 min mäßig, >47 min schlecht)	Der Standort soll möglichst so liegen, dass alle Teilräume des AS 44 gut erreicht werden können. Bei Abschnitts-Zuschnitt und realer Ausgestaltung des Verkehrsnetzes ist eine einfache geografische Einordnung wenig zweckmäßig. Als Maß wird deshalb eine Fahrzeitermittlung an alle vier Abschnittsgrenzen (Himmelsrichtungen NOSW) vorgenommen und ein Gesamtzeitaufwand dargestellt. ⁸ Im Ergebnis ergibt sich als Summe der Zielfahrten ein Vergleichswert von 45 min. Dies erfolgte digital über google und stellt wegen der unterschiedlichen Fahrzeiten je nach Belastung des Netzes oder anderer Einschränkungen (z.B. durch Baumaßnahmen) einen Annäherungswert dar.	
C 1.3	Schnelle Erreichbarkeit übergeordneter oder örtlicher Straßenverbindungen (bei <100 m gut, <500 m mäßig, >500 m schlecht)	Dieser Punkt ergänzt den Punkt C 1.1	
C 2	Lage aus Besucher-/Mitarbeitersicht		
C 2.1	Lage im Straßen-Netz (bei <100 m gut, <500m mäßig, >500 m schlecht)	Dieser Punkt spiegelt den Punkt C 1.1 aus Sicht von Mitarbeitenden und Besuchenden.	
C 2.2	Lage im ÖPNV-Netz: bis 500 m gut/akzeptabel, darüber: mäßig bzw. schlecht (bis bzw.>1000 m schlecht)	Angesichts der angestrebten Mobilitätswende und dem (weitgehenden) Verzicht auf Mitarbeiterparkplätze spielt die bequeme Erreichbarkeit (Wegedauer) mit den übergeordneten Angeboten des ÖPNV, konkret S- und U-Bahn (ausreichendes Angebot auch in Tagesrandzeiten) eine wichtige Rolle.	Ja (K.o. 5)** ⁹
C 2.3	Lage im Standortgefüge der Polizei (zu anderen Abschnitten)	Die Standorte sollen eine möglichst gleichmäßige Abdeckung des Stadtgebietes sicherstellen, um möglichst rasch Ereignisorte zu erreichen bzw. gut für	Ja (K.o.6)

⁸ Vergleichsmaßstab bei der Beurteilung der Wegelänge bis zu den Randbereichen ist die Gesamtsumme der Zielfahrten in alle Himmelsrichtungen vom Standort Götzstraße 36, der geografisch nahezu zentral im Abschnitt liegt. Diese sind: 1. Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 14 min); 2. Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 8 min); 3. Süden: Großbeerstraße 168 (ca. 15 min); 4. Osten: Treseburger Ufer/Tempelhofer Weg (ca. 8 min)

⁹ Vgl. Anlage zu Tabelle 1; Grobcheck zur Überprüfung der Eignung von Grundstück mit Entfernung von 1,0 -1,3 km zum schienengebundenen Nahverkehr; ** Kennzeichnung der Grundstücke in Tab. 1

Nr.	Kriterium	Begründung/Erläuterung	Eignung/Anwendung als K.o.-Kriterium
		alle Bürgerinnen und Bürger erreichbar sein (korrespondiert mit C 1.2). Die Lage eines Standortes an oder nahe der Grenze des Abschnittes (z.B. im Bereich des ehem. Flughafen Tempelhof mit seinen verschiedenen Polizei-Einrichtungen) widersprüche - so die Polizei - dieser Intention.	
D	Nutzung		
D 1	Nutzung im Bestand (Veränderungsbedarf)		
D 1.1	Dichte, Höhe (bis eingeschossig noch gut, zwei- bis dreigeschossig mäßig, > dreigeschossig schlecht)	Je höher die vorhandene Ausnutzung des Grundstückes und die Qualität der Nutzung im Bestand ist, umso höher werden der Aufwand für Abbruch/bauliche Anpassung, Verlagerung und ggf. auch Kaufpreiserwartung (bei Erwerb) sein.	
D 2	Nutzung im Umfeld		
D 2.1	Art und Dichte der Nutzung	Dies gibt einen Hinweis, wie sich die angestrebte Nutzung und Geschossfläche planerisch und städtebaulich einfügen wird.	
D 2.2	Könnte städtebauliche Aufwertung des Umfelds bewirken	Der Neubau kann ein Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung eines Raumes sein.	
D 2.3	Immissionsempfindlichkeit des Umfelds durch Schallbelastung infolge des Einsatzsignales	Dieses Kriterium (Grundlage: planungsrechtliche Bewertung/Darstellung) gibt einen Hinweis, wo aus der Nachbarschaft kritische Einwendungen/Widersprüche gegen die Planung und den praktischen Betrieb kommen könnten. Dies gilt insbesondere für Wohnnutzung.	
D 2.4	Emissionen aus dem Umfeld	Aus dem Umfeld könnten sich Belastungen für das AS 44 als Arbeitsstättenstandort ergeben (z.B. durch BAB oder Gewerbe), die unter Umständen besondere Maßnahmen (z.B. Schallschutz) erforderlich machen und eine Qualitätsminderung der Arbeitssituation darstellen.	

3 Untersuchung von Flächen Berlins und landeseigener Unternehmen

Die Flächen wurden in drei Schritten geprüft:

- **Vorsondierung** des ermittelten Flächenpools nach K.o.-Kriterien,
- **Grobscreening** der verbliebenen Flächen unter Zugrundelegung aller Kriterien,
- **Feinscreening** der aus dem Grobscreening ermittelten Flächen.

Das Feinscreening umfasste eine verbale Beurteilung, Abwägung und Bewertung nach den Kriterien und ein daraus abgeleitetes Ergebnis der Eignungsprüfung als Empfehlung. Diese Ergebnisse wurden durch SenStadtWohn, Sonderreferat Wohnungsbau, mit dem Bezirk bzw. den für den Standort relevanten Fachverwaltungen oder landeseigenen Betrieben auf Verfügbarkeit geprüft.

Beim **Vorgehen** wurden **zunächst landeseigene Flächen** betrachtet, weil hier anzunehmen war, dass diese grundsätzlich leichter verfügbar sind und keinen Erwerb (und einen entsprechenden Verhandlungszeitraum) erforderlich machen. Erst danach erfolgte die Prüfung anderer öffentlicher Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder Privater.

3.1 Vorsondierung

Es wurden die in der Tabelle "Kriterien" genannten Kriterien angewandt. Wichtig war in diesem Schritt der Blick auf die K.o.-Kriterien. Es ist dabei möglich, dass sich einzelne Aspekte auf einzelnen Standorten überlagern.

Bei der Vorsondierung wurden die ermittelten Flächen in drei Kategorien eingeteilt:

- Rot: nicht geeignet (Es gibt ein oder mehrere K.o.- Kriterien, neben einer zu geringen Größe sind dies weitere Aspekte/Setzungen, die nachfolgend benannt werden).
- Gelb: unter Umständen geeignet (diese Einstufung findet für bestehende Standorte mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen Anwendung, die sich bei nachfolgender Prüfung ebenfalls als K.o.-Kriterium erweisen könnten).
- Grün: grundsätzlich geeignet (Lage und Erschließung, Größe, Umfeld, gegenwärtige Nutzung, Planungsrecht lassen eine weitere Untersuchung sinnvoll erscheinen).

Tabelle 2: Vorsondierung - Übersicht der ausgewählten Grundstücke¹⁰

Nr.	Grundstück	Flächen- größe	Nutzung	Eigentum	Für Untersuchung ...		
					geeignet	unter Um- ständen geeignet	nicht geeig- net, weil...
Kategorie 1: ermittelte landeseigene Grundstücke							
1	Alboinplatz 17, 18; Eythstraße 2, 4	3.526 m ²	Fläche besonderer funk- tionaler Prägung	Land Berlin			C.2.2.: 1,1 km, K.o. 5**
2	Bayernring 44; Tem- pelhofer Damm 20	3.720 m ²	Fläche besonderer funk- tionaler Prägung	Land Berlin			B 1: K.o. 2 und 6; Parkhaus LKA
3	Blumenweg 4, 5, 6, 7; Ringstraße 87, 88, 89, 90	3.712 m ²	Industrie- und Gewerbe- fläche	landeseige- ner Betrieb		C 2.2.: 700 m; BWB; B- Plan WA	
4	Bosestraße 3, 5	4.418 m ²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin	x		
7	Gradestraße 141, 153	4.624 m ²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			C 2.2.: 1,8 km, K.o. 5
8	Großbeerenstraße 132	3.974 m ²	Industrie- und Gewerbe- fläche	Land Berlin			C 2.2.: 1 km K.o. 5**
9	Hessenring 29, 37; Werner-Voß-Damm 13	4.107 m ²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			B 1: K.o. 3; nach KEP gesichert
10	Kosleckweg 27A	3.505 m ²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			B 1: K.o. 3; nach KEP gesichert
11	Kurfürstenstraße 53, 54	3.707 m ²	Fläche besonderer funk- tionaler Prägung	Land Berlin			B 1: K.o. 2, Schule
12	Oberlandstraße 19, 20, 21	3.916 m ²	Industrie- und Gewerbe- fläche	Land Berlin			C 2.2.: 1,3 km K.o.5
14	Paul-Schmidt-Straße 4	4.714 m ²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			C.2.2.: 1,1 km, K.o. 5**
15	Ringstraße 15	4.039 m ²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			B 1: K.o. 3, nach KEP gesichert
16	Ringstraße 18, 19, 20, 21	3.974 m ²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin	x		

¹⁰ Die Flächen 5, 6 und 13 sind im Zuge des Bearbeitungsprozesses umbenannt worden und heißen nunmehr 23-25.

Nr.	Grundstück	Flächen- größe	Nutzung	Eigentum	Für Untersuchung ...		
					geeignet	unter Um- ständen geeignet	nicht geeig- net, weil...
17	Rohrbeckstraße	4.424 m²	Straßenverkehr; Sport-, Freizeit- und Erholungs- fläche	Land Berlin			B 1: K.o. 2, Spielplatz; C 2.2.: 1,3 km K.o. 5
18	Seelbuschring 19	4.834 m²	Fläche besonderer funk- tionaler Prägung	Land Berlin			B 1: K.o. 2, Kita
19	Ullsteinstraße 51, 63	3.735 m²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			C 2.2.: 1,5 km, K.o. 5
20	Werner-Voß-Damm 55, 57	3.795 m²	Industrie- und Gewerbe- fläche	landeseige- ner Betrieb	x		
21	Wolfsburger Weg 9	4.497 m²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			C 2.2.: 1,5 km, K.o. 5
22	Gebäudekomplex des ehemaligen Flughafen Tempelhof	k.A. ausrei- chend große Flä- che wird aber vo- rausgesetzt	Fläche besonderer funk- tionaler Prägung	Land Berlin			C 2.3: K.o. 6
23	Eisenacher Straße 32	3.285 m²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			B 1: K.o. 3, nach KEP gesichert
24	Götzstraße 36	3.254 m²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin	x		
25	Oberlandstraße 22, 23, 24, 25	3.280 m²	Industrie- und Gewerbe- fläche	Land Berlin			C 2.2.: 1,3 km, K.o. 5**
Kategorie 2: Zusammengelegte, landeseigene Grundstücke							
01	Tempelhofer Weg 63- 64	5.876 m²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			B1: Sportfläche, K.o. 2
02	Sachsendamm 89	5.734 m²	Industrie- und Gewerbe- fläche	Land Berlin	x		
03	Gotenstraße 50,51; Tempelhofer Weg 27	8.558 m²	Industrie- und Gewerbe- fläche	Land Berlin			B 1: K.o. 7 (Wohnen in Realisie- rung)
04	Burchhardstraße	2.695 m²	Platz	Land Berlin			A1: K.o. 1
05	Borussiastraße 16	2.914 m²	Fläche besonderer funk- tionaler Prägung	Land Berlin			A1: K.o. 1
06	Oberlandstraße 36, 37, 38, 39, 40, 41	3.688 m²	Fläche gemischter Nut- zung	Land Berlin			C 2.2.: 1,1 km, K.o. 5**

Nr.	Grundstück	Flächen- größe	Nutzung	Eigentum	Für Untersuchung ...		
					geeignet	unter Um- ständen geeignet	nicht geeig- net, weil...
07	Kurfürstenstraße 42	4.861 m ²	Fläche besonderer funk- tionaler Prägung	Land Berlin			B 1: K.o. 2; B-Plan JFH
08	Rathausstraße 57	6.045 m ²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			A1 K.o. 1, und teilw. nach KEP gesichert
09	Straße 229	10.189 m ²	Sport-, Freizeit- und Er- holungsfläche	Land Berlin			A1: K.o. 1; B 1: K.o. 3 und KEP gesichert
Kategorie 3 (Nr. U1 bis U10): bereits untersuchte Grundstücke im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung 2018							
U 1	Rathausstraße 70	4.588 m ²		Land Berlin		Grund- stück Feuer- wehr, ggf. nicht in Nutzung	
U 2	Großbeerenstraße 1	2.357 m ²		Stadt und Land			A 1: K.o. 1
U 4	Gottlieb-Dunkel- Straße 26	740 m ²		Land Berlin			A 1: K.o. 1
U 5	Ringstraße/Gewerbe- park "Marienpark"	9.807 m ²		privat, teil- weise landes- eigene Flä- chen an Ringstraße, die als Grün- zug erhalten bleiben sollen			C 2.2.: 1,2 km, K.o. 5**
U 6	Schätzbergstraße 17/ Ullsteinstraße	3.420 m ²		Stadt und Land			C 2.2.: 1,1 km, K.o. 5; K.o. 2 Friedhof
U7	Götzstraße 20	2.100 m ²		Land Berlin			A 1: K.o. 1
U 8	Tempelhofer Damm, Parkplatz vor dem Rathaus	4.090 m ²		Land Berlin			B 1: K.o. 7 Planungs- befangen durch Stad- tumbau
U 9	Tempelhofer Damm 171-173	2.380 m ² Mietfläche: 2.059 m ²		privat			A 1: K.o. 1

Nr.	Grundstück	Flächen- größe	Nutzung	Eigentum	Für Untersuchung ...		
					geeignet	unter Um- ständen geeignet	nicht geeig- net, weil...
U 10	Wenckebach-Straße 23	Grund- stück: 4.960 m²		Vivantes GmbH		x Khs- Standort mit Ver- ände- rungspo- tenzial	
U 11	Götzstraße 34	3.230 m²		Land Berlin			B 1: K.o. 7 Planungs- befangen Stadum- bau

3.2 Grob screening Flächen Berlins und landeseigener Unternehmen mit Darstellung in Steckbriefen

Nach der Vorsondierung verbleiben – neben dem bereits als neuem Standort im B-Plan-Verfahren vorgesehenen Grundstück Götzstraße 36 (hier mit **grüner Schrift** hervorgehoben) - die nachfolgenden acht Grundstücke.

Die farbige Markierung dient der raschen Erfassung der Einschätzung der Eignung im jeweiligen Kriterium.

Tabelle 3: Grob screening - Übersicht der dafür ausgewählten Flächen

Nr.	Grundstück	Flächengröße	Nutzung	Eigentum	Für Untersuchung ...		
					geeignet	unter Um- ständen ge- eignet	nicht geeignet, weil...
Kategorie 1: Ermittelte landeseigene Grundstücke							
3	Blumenweg 4, 5, 6, 7; Ringstraße 87, 88, 89, 90	3.712 m²	Industrie- und Gewerbefläche	Landeseige- ner Betrieb		C 2.1: 700 m; BWB; B- Plan WA	

Nr.	Grundstück	Flächengröße	Nutzung	Eigentum	Für Untersuchung ...		
					geeignet	unter Um- ständen ge- eignet	nicht geeignet, weil...
4	Bosestraße 3, 5	4.418 m²	Sport, Freizeit- und Erholungs- fläche	Land Berlin	x		
16	Ringstraße 18, 19, 20, 21	3.974 m²	Sport, Freizeit- und Erholungs- fläche	Land Berlin	x		
20	Werner-Voß-Damm 55, 57	3.795 m²	Industrie- und Gewerbefläche	Landeseige- ner Betrieb	x		
24	Götzstraße 36	3.254 m²	Sport, Freizeit- und Erholungs- fläche	Land Berlin	x		
Kategorie 2: Zusammengelegte, landeseigene Grundstücke							
02	Sachsendamm 89	5.734 m²	Industrie- und Gewerbefläche	Land Berlin	x		
Kategorie 3 (Nr. U1 bis U10): bereits untersuchte Grundstücke im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung 2018							
U 1	Rathausstraße 70	4.588 m²		Land Berlin		B 1: K.o. 2 Feuerwehr	
U 10	Wenckebach-Straße 23	Grundstück: Unklar; da Khs- Areal (in früherer Untersu- chung Grund- stück von 4.960 m² ge- prüft.)		Vivantes GmbH		x Khs-Stand- ort mit Ver- änderungs- potenzial	

Tabelle 3a: Grobscreening der ausgewählten Flächen 3,4,16,20

		3	4	16	20
Nr.	Grundstück:	Blumenweg 4, 5, 6, 7; Ringstraße 87, 88, 89, 90	Bosestraße 3, 5	Ringstraße 18, 19, 20, 21	Werner-Voß-Damm 55, 57
A 1	Grundstücksgröße (Zielgröße: mind. 3.000 m²),	erfüllt; 3.712 m²	erfüllt; 4.418 m²	erfüllt; 3.974 m²	erfüllt; 3.795 m²
A 2	regelmäßiger Grundstückszuschnitt (keine Schlauch- oder Dreiecksform)	gut, leicht trapezförmig	gut, rechteckig	gut, rechteckig	Gut, nicht ganz rechteckig, leicht schlauchförmig
A 3	Mindestbreite des Grundstücks 7 m	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt
A 4	Kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit	noch zu klären	noch zu klären	noch zu klären	noch zu klären
A 5	Sicherheit/Eigenständigkeit (vorzugsweise offene Bauweise)	offene Bauweise möglich	offene Bauweise möglich	offene Bauweise möglich	offene Bauweise möglich
B 1	geltendes Planungsrecht für Polizeistandort	Art der Nutzung: B-Plan 7-37: Allgemeines Wohngebiet WA Maß der Nutzung: BNP Berlin: Baustufe III/3 - bebaubare Fläche 0,3 - 3 Vollgeschosse	Fläche laut Baunutzungsplan "Nichtbaugebiet". Somit gilt §§ 34 und 35 BauGB. ggf. Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.	Fläche laut Baunutzungsplan "Nichtbaugebiet". Somit gilt §§ 34 und 35 BauGB. ggf. Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.	Baunutzungsplan: Beschränktes Arbeitsgebiet mit Baustufe III/3, BMZ 3,6 und einer bebaubaren Fläche von 0,5 Außerdem B-Plan mit Aufstellungsbeschluss vom 13. Mai 1985, nicht festgesetzt.
C 1.1	kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz (mindestens eine Fahrspur pro Richtung, keine Einbahnstraßen, keine komplizierten Knoten, Abbiegen in beide Richtungen aus der Ausfahrt möglich)	gut; je eine Fahrspur pro Richtung,	mäßig; zwar in beide Richtungen befahrbar, jedoch nur eine Fahrspur in 30-Zone kein direkter Abfahrtsweg auf T-Damm	gut; je eine Fahrspur pro Richtung,	gut; auf Ballonfahrerweg je eine Fahrspur pro Richtung. Gute Einsehbarkeit, da kein Parken am Straßenrand

		3	4	16	20
Nr.	Grundstück:	Blumenweg 4, 5, 6, 7; Ringstraße 87, 88, 89, 90	Bosestraße 3, 5	Ringstraße 18, 19, 20, 21	Werner-Voß-Damm 55, 57
C 1.2	Wegelänge bis zu den Randbereichen (Gesamtsumme der Zielfahrten in alle Himmelsrichtungen NOSW: ≤ 44 min gut, > 44 min mäßig, > 47 min schlecht)	gesamt 42 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 14 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 11 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 5 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 12 min)	gesamt 42 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 11 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 10 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 11 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 10 min)	gesamt 42 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 14 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 11 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 5 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 12 min)	gesamt 44 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 8 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 8 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 17 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 11 min)
C 1.3	schnelle Erreichbarkeit übergeordneter oder örtlicher Straßenverbindungen (bei ≤ 100 m gut, < 500 m mäßig, > 500 m schlecht)	gut direkt an übergeordneter Straßenverbindung (Stufe 2)	mäßig; 220 m zur nächsten übergeordneten Straßenverbindung	gut, direkt an übergeordneter Straßenverbindung (Stufe 2)	gut, direkt an örtlicher Straßenverbindung (Stufe 3), nächste übergeordnete Straßenverbindung (Stufe 2) in 150 m und Autohofauffahrt Alboinstraße in ca. 500m
C 2.1	Lage im Straßen-Netz (bei < 100 m gut, < 500 m mäßig, > 500 m schlecht)	gut	mäßig	gut	gut
C 2.2	Lage im ÖPNV-Netz (bei ≤ 500 m gut, < 1000 m mäßig, > 1000 m schlecht)	mäßig; 700 m	gut; 500 m	gerade noch gut; 550 m	gut; 50 m
C 2.3	Lage im Standortgefüge der Polizei	gut, 3,4 km zur Polizeistation Abschnitt 46	gut, 3,6 km zur Polizeistation Abschnitt 52	gut, 3,2 km zur Polizeistation Abschnitt 46	mäßig, 2,4 km zur Polizeistation Abschnitt 52
D 1.1	Dichte, Höhe (bis 1-geschossig noch gut, 2-3-geschossig mäßig, > 3-geschossig schlecht)	mäßig; 1-geschossiger Funktionsbau mit Deckenhöhe > 4m;	gut; 1-geschossiges Vereinshaus	gut, unbebaut, lediglich Sandaufschüttungen für Nutzung als BMX-Bahn	mäßig; überwiegend Stellplätze, 1-geschossiger Funktionsbau mit Deckenhöhe > 4 m;

		3	4	16	20
Nr.	Grundstück:	Blumenweg 4, 5, 6, 7; Ringstraße 87, 88, 89, 90	Bosestraße 3, 5	Ringstraße 18, 19, 20, 21	Werner-Voß-Damm 55, 57
D 2.1	Art der Nutzung und Dichte	Art der Nutzung: Unmittelbar angrenzend Wohnnutzung in Blockrandbebauung, teilweise aufgebroschen sowie Freizeit- und Erholungsnutzung im Süden Dichte: 2 bis 5-geschossig	Art der Nutzung: Östlich und südlich in Blockrandbebauung. Westlich angrenzend Kita Dichte: Wohnen 5- bis 6-geschossig, Kita 1-geschossig	Art der Nutzung: Nördlich Wohnnutzung in aufgebroschener Blockrandbebauung, östlich und westlich Freizeit- und Erholungsnutzung, südlich Gewerbenutzung Dichte: Nördlich 2 bis 5-geschossig, ansonsten unbebaut bzw. 1-geschossig	Art der Nutzung: Nördlich Wohnnutzung in offener Bauweise. Östlich Gewerbenutzung. Westlich und südlich Bahnanlagen Dichte: Nördlich 3-geschossig, östlich 2-geschossig
D 2.2	Könnte städtebauliche Aufwertung des Umfelds bewirken	neutral	neutral	neutral	positiv
D 2.3	Immissionsempfindlichkeit des Umfelds, Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft	hoch	hoch	mäßig	gering
D 2.4	Emissionen des Umfelds (z.B. BAB, Gewerbe...)	nicht zu erwarten	nicht zu erwarten	Lärmpotenzial durch Logistiknutzung südlich (Rewe Logistik)	Lärmpotenzial durch Gewerbenutzung östlich
	Gesamteinschätzung:	Ein insgesamt noch gut erschlossener und ausnutzbarer Standort, der jedoch in einem immissionsempfindlichen Wohngebiet liegt	Ein aus Einsatzsicht mäßig erschlossener Standort in einer Umgebung, die immissionsempfindlich erscheint	Ein aus Einsatz- und Besuchersicht sehr gut erschlossener Standort in näherer Umgebung zu einem immissionsempfindlichen Wohngebiet. Südlich angrenzender Logistikbetrieb möglicherweise lärmintensiv.	Ein aus Einsatz- und Besuchersicht sehr gut erschlossener Standort in einer Umgebung, die wenig immissionsempfindlich erscheint

		3	4	16	20
Nr.	Grundstück:	Blumenweg 4, 5, 6, 7; Ringstraße 87, 88, 89, 90	Bosestraße 3, 5	Ringstraße 18, 19, 20, 21	Werner-Voß-Damm 55, 57
	Bewertung, Vgl. Götzstraße 36:	Im Vergleich zum Standort Götzstraße aufgrund der Lärmempfindlichkeit des Umfelds als gleichwertig zu bewerten.	Im Vergleich zum Standort Götzstraße aufgrund der Lärmempfindlichkeit und der schlechten Erschließungssituation höchstens als gleichwertig zu bewerten.	Im Vergleich zum Standort Götzstraße aufgrund der guten Erschließung als gleichwertig oder besser zu bewerten.	Im Vergleich zum Standort Götzstraße aufgrund der guten Erschließung und der geringeren Emissionsempfindlichkeit des Umfelds als besser zu bewerten.
	Empfehlung:	Eine weitere Verfolgung wird empfohlen.	Eine weitere Verfolgung für eine genauere Prüfung wird empfohlen.	Eine weitere Verfolgung wird empfohlen.	Eine weitere Verfolgung wird empfohlen.

Tabelle 3b: Grobscreening der ausgewählten Flächen 24, 02, U 1, U 10

Grobscreening					
		24	02	U 1	U 10
Nr.	Grundstück:	Götzstraße 36 *	Sachsendamm 89	Rathausstraße 70	Wenckebachstraße 23
A	Grundstücksanforderungen				
A 1	Grundstücksgröße (Zielgröße: mind. 3.000 m²),	erfüllt; 3.253 m² aber relativ geringe Grundstücksgröße	erfüllt; 5.734 m²	erfüllt; 4.588 m²	unklar; da großflächiges Areal (in früherer Untersuchung Teilfläche von 4.960 m² geprüft.)
A 2	regelmäßiger Grundstückszuschnitt (keine Schlauch- oder Dreiecks-form)	gut, rechteckig	gut, nicht ganz rechteckig	gut, nicht ganz rechteckig	zu prüfen, ggf. wäre separate Grundstücksbildung erforderlich
A 3	Mindestbreite des Grundstücks 7 m	erfüllt	erfüllt	erfüllt	unklar
A 4	Kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit	erfüllt	noch zu klären	noch zu klären	noch zu klären, voraussichtlich nicht
A 5	Sicherheit/Eigenständigkeit (vorzugsweise offene Bauweise)	offene Bauweise möglich	offene Bauweise möglich; Hochhaus südwestlich im Bestand, sowie westlich in Planung	Grundstück bebaut	Grundstück bebaut, bei Neuordnung und Herauslösung geeigneter Fläche aber grundsätzlich möglich
B	Planungsrecht				
B 1	Geltendes Planungsrecht für Polizeistandort	B-Plan XIII-209 mit Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte"; B-Plan 7-82b für Polizei in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss vom 3 Juli 2018)	festgesetzter B-Plan XI-113 funktionslos. Aufstellung eines neuen B-Plans erforderlich.	Art der Nutzung: B-Plan 7-37 Be allgemeines Wohngebiet Maß der Nutzung: BNP Berlin: Baustufe III/3 - bebaubare Fläche 0,3 - 3 Vollgeschosse	laut Baunutzungsplan allgemeines Wohngebiet in der Baustufe III/3

Grob screening					
		24	02	U 1	U 10
Nr.	Grundstück:	Götzstraße 36 *	Sachsendamm 89	Rathausstraße 70	Wenckebach- straße 23
C	Lage				
C 1	Lage aus Einsatzsicht				
C 1.1	kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz (mindestens eine Fahrspur pro Richtung, keine Einbahnstraßen, keine komplizierten Knoten, Abbiegen in beide Richtungen aus der Ausfahrt möglich)	eine Fahrspur pro Richtung, Abbiegen in beide Richtungen aus der Ausfahrt möglich	mäßig; zwei Fahrspuren pro Richtung, gute Einsehbarkeit, aber Lage innerhalb eines Verkehrsknotens und Mittelinsel vorhanden. Umsetzbarkeit zu prüfen	Eine Fahrspur pro Richtung, Abbiegen in beide Richtungen aus der Ausfahrt möglich	Kreisverkehr, einspurig, Abbiegen nur in eine Richtung
C 1.2	Wegelänge bis zu den Randbereichen (Gesamtsumme der Zielfahrten in alle Himmelsrichtungen NOSW: ≤ 44 min gut, > 44 min mäßig, >47 min schlecht)	gesamt: 43 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 13 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 8 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 14 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 8 min)	gesamt: 47 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 11 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 4 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 19 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 13 min)	gesamt: 43 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 16 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 11 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 4 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 12 min)	gesamt: 49 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 13 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 13 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 10 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 9 min)
C 1.3	schnelle Erreichbarkeit übergeordneter oder örtlicher Straßenverbindungen (bei ≤100 m gut, <500m mäßig, >500 m schlecht)	mäßig, 240 m zur nächsten örtlichen Straßenverbindung (Stufe III) bzw. 550 m zur nächsten übergeordneten Straßenverbindung (Stufe II)	gut, direkt an übergeordneter Straßenverbindung (Stufe 2)	gut, direkt an übergeordneter Straßenverbindung (Stufe 2)	mäßig; 280 m zur übergeordneten Straßenverbindung (Stufe II)

	Grobscreening				
		24	02	U 1	U 10
Nr.	Grundstück:	Götzstraße 36 *	Sachsendamm 89	Rathausstraße 70	Wenckebach- straße 23
C 2	Lage aus Besuchersicht				
C 2.1	Lage im Straßen-Netz (bei <100 m gut, <500m mäßig, >500 m schlecht)	mäßig	gut	gut	mäßig
C 2.2	Lage im ÖPNV-Netz (bei ≤ 500m gut, <1000 m mäßig, >1000 m schlecht)	gerade noch gut 550 m	gut, 350 m	gerade noch gut, 550 m	gut 400 m
C 2.3	Lage im Standortgefüge der Polizei	gut, 3,6 km zur Polizeista- tion Abschnitt 52	gut, 4,2 km zur Polizeistation Abschnitt 52	gut, 4,4 km zur Polizeistation Abschnitt 46	gut, 4,2 km zur Polizeistation Abschnitt 52
D 1	Nutzung im Bestand (Veränderungsbedarf):				
D 1.1	Dichte, Höhe (bis 1-geschossig noch gut, 2-3-geschossig mäßig, > 3-geschossig schlecht)	KGA, 1-ge- schossig	Gewerbenut- zung, Fuß- und Basketballfeld, Straßenver- kehrflächen, Brachfläche	3,5-geschos- sige Feuerwa- che, denkmal- geschützt	zum Teil mehr- geschossige Gebäude; Denkmalbe- reich
D 2	Nutzung im Umfeld:				
D 2.1	Art der Nutzung und Dichte	Art der Nut- zung: Östlich und nördlich Wohnnutzung unmittelbar anliegend, westlich und südlich Frei- zeit und Er- holung Dichte: 3 bis 6-ge- schossige Zeilenbauten	Art der Nut- zung: Gewerbenut- zung, Freizeit- und Erholung, keine unmittel- bar angren- zende Wohn- nutzung Dichte: Südwestlich 11- geschossig, an- sonsten max. 1- bis 3-ge- schossig	Art der Nut- zung: unmittelbar an- grenzende Wohnnutzung, Oberschule, Kirche, soziale Infrastruktur Dichte: Blockrandstruk- turen, zum Teil aufgebrochen, mit 3-4 Ge- schossen, teil- weise Solitär- gebäude Wohnkomplex mit bis zu 10- geschossige Wohnbauten	Art der Nut- zung: Krankenhaus- nutzung, Wohnnutzung (Umfeld) Dichte: Blockrandstruk- turen mit bis zu 6 Geschossen in Nachbar- schaft
D 2.2	könnte städtebauliche Aufwertung des Umfelds bewirken	neutral	positiv	neutral	neutral
D 2.3	Immissionsempfindlichkeit des Umfelds, Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft	hoch	gering	hoch	hoch
D 2.4	Emissionen des Umfelds (z.B. BAB, Gewerbe...)	nicht zu er- warten	Lärmpotenzial durch Auto- bahnauffahrt	nicht zu erwar- ten	nicht zu erwar- ten

Grob screening					
		24	02	U 1	U 10
Nr.	Grundstück:	Götzstraße 36 *	Sachsendamm 89	Rathausstraße 70	Wenkebachstraße 23
	Gesamteinschätzung:	Ein aus Besuchersicht gut, aus Einsatzsicht mäßig bis gut erschlossener Standort in einer Umgebung, die immissionsempfindlich erscheint.	Ein aus Besuchersicht sehr gut, aus Einsatzsicht mäßig bis gut erschlossener Standort in einer Umgebung, die wenig immissionsempfindlich erscheint.	Ein aus Besuchersicht und Einsatzsicht gut erschlossener Standort in einer immissionsempfindlichen Umgebung.	Ein aus Besuchersicht sehr gut, aus Einsatzsicht mäßig bis gut erschlossener Standort in einer Umgebung, die immissionsempfindlich erscheint. Erheblicher baulicher und rechtlicher Neuordnungsbedarf und Abstimmung mit Denkmalschutz wären erforderlich.
	Bewertung, Vgl. Götzstraße 36:		Im Vergleich zum Standort Götzstraße 36 besser hinsichtlich Erreichbarkeit und Immissionsempfindlichkeit geeignet. Nach weiteren Analysen (z.B. hinsichtlich konkurrierender Planungen anderer Infrastrukturbedarfsträger) eventuell als gleichwertig oder besser zu betrachten.	Im Vergleich zum Standort Götzstraße 36 besser hinsichtlich Erreichbarkeit, gleichwertig in Bezug auf die Immissionsempfindlichkeit des Umfelds. Weitere Analysen zur Nutzung des Bestandsgebäudes nötig.	Nur bei kurzfristiger Aufgabe der Krankenhausnutzung und einem Nachnutzungskonzept, dass die Polizei berücksichtigt, wäre dieser Standort verfolgenswert. Dies scheint aber nicht absehbar.
	Empfehlung:	Eine weitere Verfolgung wird empfohlen.	Eine weitere Verfolgung wird empfohlen.	Eine weitere Verfolgung wird empfohlen - wenn Feuerwehnutzung (K.o.-Kriterium) aufgegeben wird.	Eine weitere Verfolgung wird nicht empfohlen.

Zusammenfassung und Fazit

Aus der Liste der acht Standorte sind im Weiteren sechs Standorte (einschließlich der Götzstraße 36) für die weitergehende Überprüfung im Feinscreening geeignet. Der Standort 16 Bosestraße 3,5 wird trotz der o.a. Bewertung, die dem Standort im Vergleich zur Götzstraße 36 eine leicht schlechtere Erschließungssituation bescheinigt, mit in das Feinscreening aufgenommen, um dies nochmals genauer zu betrachten. Der Standort U 10 Wenckebachstraße 23 wird nicht weiter betrachtet, da einer Verfügbarkeit umfangreiche planerische Vorleistungen vorausgehen müssten und die letztlich Verfügbarkeit ungewiss ist (siehe oben). Im Ergebnis werden sieben Standorte im Feinscreening betrachtet.

In mehreren Fällen sind im weiteren Schritt auch K.o.-Kriterien zu prüfen:


- Alle Standorte sind mehr oder (eher) weniger genutzt und unterliegen unter Umständen weiteren noch zu ermittelnden bzw. zu beachtenden Planungsabsichten.
- Kein Standort erfüllt in idealer Weise das Programm, eine Abwägung zwischen den Vor- und Nachteilen ist erforderlich.
- Die mittelfristige Verfügbarkeit der Standorte (neben der Götzstraße 36) ist zu klären.


3.3 Feinscreening (Darstellung in Kurzsteckbriefen)


Für die abschließende Prüfung sind die wichtigsten Gesichtspunkte zur Bewertung der Standorte in Steckbriefen zusammengefasst. Ein Luftbild dient der Orientierung.


Für die als geeignet bezeichneten landeseigenen Grundstücke (Grundstücke 3, 16, 20, 24, 02, U1) wurde jeweils die aktuelle Verfügbarkeit und ggf. Planungsbefangenheit bei den zuständigen Fachbehörden abgefragt.


Daraus wurde eine Gesamtbewertung abgeleitet.


<p>Potenzialfläche 3</p> <p>Adresse: Blumenweg 4, 5, 6, 7; Ringstraße 87, 88, 89, 90</p> <p>Flächengröße: 3.712 m²</p>	
<p>Grundstücksanforderung:</p>	<p>Das Grundstück ist mit 3.712 m² von ausreichender Größe. Der Grundstückszuschnitt lässt eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche zu. Auf beiden Seiten ist die Breite des Grundstücks mit 50 m (Norden) bzw. 70 m (Süden) sehr großzügig. Der Bau eines eigenständigen Gebäudes in offener Bauweise ist möglich.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Die Fläche liegt im Geltungsbereich des am 11. Oktober 2011 festgesetzten Bebauungsplans 7-37 Be (GVBl. S. 499), der das im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Baugebiet in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) überführt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Vorgaben des Baunutzungsplans (Baustufe III/3).</p>
<p>Lage</p>	<p>Die kleinräumige Erschließungssituation im Straßennetz sowie die Erreichbarkeit der Abschnittsbereiche ist gut. Auf der Ringstraße besteht je eine Fahrspur pro Richtung, ein Abbiegen in beide Richtungen ist möglich. Die Wegelänge bis zu den Randbereichen des Abschnitts ist trotz der peripheren Lage noch als gut zu bewerten (Vergleichswert: 42 min). Das Grundstück liegt mit der Ringstraße direkt an einer übergeordneten Straßenverbindung (Stufe 2). Der S-Bahnhof Attilastraße ist etwa 700m entfernt, was aus Besuchersicht als mäßig zu bewerten ist.</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Auf dem Grundstück besteht ein sich in Nutzung befindlicher eingeschossiges Gebäude der Berliner Wasserbetriebe. In der Umgebung nördlich der Ringstraße liegt überwiegend Wohnnutzung als bis zu fünfgeschossige Blockrandbebauung vor. Südlich der Ringstraße bestehen Freizeit- und Erholungsnutzungen.</p>
<p>Ergebnis der Eignungsprüfung</p>	<p>Das Grundstück ist insgesamt noch als gut erschlossen und ausnutzbar zu bewerten. Es liegt jedoch in einem Wohngebiet in einer Randlage des Abschnittsgebiets. Die Eignung hängt insbesondere von der Integrationsfähigkeit der vorhandenen Nutzung der BWB (Abwasserpumpwerk) ab.</p>
<p>Ergebnis nach Verfügbarkeitsabfrage</p>	<p>Das Grundstück ist mit einem Abwasserpumpwerk und einem Wohnhaus der BWB bebaut. Die bestehende Freifläche dient als Reservestandort für eine Erneuerung des dort vorhandenen, im Jahr 1964 in Betrieb gegangenen Abwasserpumpwerkes. Sobald das Pumpwerk erneuert werden muss, wird die vorhandene Reservelfläche benötigt. Im Falle einer Erneuerung eines Pumpwerks wird zunächst das neue Pumpwerk gebaut und angeschlossen, anschließend wird das alte Pumpwerk zurückgebaut. Der Standort ist mithin nicht verfügbar.</p>


<p>Potenzialfläche 4</p> <p>Adresse: Bosestraße 3, 5</p> <p>Flächengröße: 4.418 m²</p>	
<p>Grundstücksanforderung:</p>	<p>Das Grundstück ist mit 4.418 m² von ausreichender Größe. Der Grundstückszuschnitt lässt eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche zu. Die Breite des Grundstücks an der Straße beträgt ca. 80 m. Der Bau eines eigenständigen Gebäudes in offener Bauweise ist möglich.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Baunutzungsplan, ist jedoch dort als Nichtbaugelände festgelegt. Somit findet §§ 34 und 35 BauGB Anwendung. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wäre ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hinzu käme die Entwidmung von Sportflächen im Zuge eines formalen Verfahrens.</p>
<p>Lage</p>	<p>Die kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz ist schlecht, da nur eine Fahrspur vorliegt, die für beide Richtungen genutzt wird. Dies kann regelmäßig zu Behinderungen oder Verzögerungen bei Einsatzfahrten führen. Die Wegelänge bis zu den Randbereichen des Abschnitts (Vergleichswert 42 min) als gut bzw. hinsichtlich der Entfernung zu den nächstgelegenen Straßenverbindungen (220m) als mäßig zu bewerten. Es besteht allerdings keine direkte An- und Abfahrtsmöglichkeit zum Tempelhofer Damm und keine weiteren geeigneten Optionen, um die übergeordneten Verkehrswege auf alternativen Routen zu erreichen. Der U-Bahnhof Kaiserin-Augusta-Straße ist etwa 500 m entfernt, was aus Besuchersicht als gut zu bewerten ist.</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Auf dem Grundstück besteht ein sich in Nutzung befindliches eingeschossiges Vereinshaus eines Tennisvereins. In der Umgebung liegt überwiegend Wohnnutzung in fünf- bis sechsgeschossiger Blockrandbebauung vor.</p>
<p>Ergebnis der Eignungsprüfung</p>	<p>Das Grundstück selbst ist als gut ausnutzbar zu bewerten. Es liegt jedoch in einem immissionsempfindlichen Wohngebiet. Das Grundstück ist zwar im Hinblick auf Lage und Erreichbarkeit als mäßig bis gut erschlossen zu beurteilen. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass die verkehrlichen Bedingungen des Standorts unzureichend für den Betrieb der Polizei sind. Der Standort kommt daher für eine weitere Untersuchung nicht in Frage.</p>
<p>Ergebnis nach Verfügbarkeitsabfrage</p>	<p>Da der Standort im Feinscreening als ungeeignet bewertet ist, ist eine Abfrage der Verfügbarkeit nicht erforderlich.</p>

<p>Potenzialfläche 16</p> <p>Adresse: Ringstraße 18, 19, 20, 21</p> <p>Flächengröße: 3.974 m²</p>	
<p>Grundstücksanforderung:</p>	<p>Das Grundstück ist mit 3.974 m² von ausreichender Größe. Der Grundstückszuschnitt lässt eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche zu. Die Breite des Grundstücks an der Straße beträgt ca. 75 m. Der Bau eines eigenständigen Gebäudes in offener Bauweise ist möglich.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Baunutzungsplan, ist jedoch dort als Nichtbaugelände festgelegt. Somit findet §§ 34 und 35 BauGB Anwendung. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit wäre voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.</p>
<p>Lage</p>	<p>Die kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz sowie die Erreichbarkeit der Abschnittsbereiche ist gut. Auf der nördlich des Grundstücks gelegenen Ringstraße besteht je eine Fahrspur pro Richtung, ein Abbiegen in beide Richtungen ist möglich. Die Wegelänge bis zu den Randbereichen des Abschnitts ist trotz der peripheren Lage noch als gut zu bewerten (Vergleichswert 42 min). Das Grundstück liegt mit der Ringstraße direkt an einer übergeordneten Straßenverbindung (Stufe 2). Der S-Bahnhof Attilastraße ist etwa 550 m entfernt, was aus Besuchersicht als gut zu bewerten ist.</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Das Grundstück ist unbebaut, es bestehen lediglich Aufschüttungen für die Nutzung als BMX-Bahn.</p>
<p>Ergebnis der Eignungsprüfung</p>	<p>Das Grundstück ist als sehr gut erschlossen zu beurteilen. Das Grundstück selbst ist als gut ausnutzbar zu bewerten. Es liegt in der Nähe zu einem Wohngebiet in einer Randlage des Abschnittsgebiets. Durch die Logistiknutzung südlich des Grundstücks sind Lärmemissionen zu erwarten.</p>
<p>Ergebnis nach Verfügbarkeitsabfrage</p>	<p>Die Fläche liegt im Versorgungsbereich 070501 A Rathausstraße, der derzeit ein Defizit an öffentlichen Spielflächen aufweist. Die Fläche wird derzeit als BMX Rad-Strecke in der Versorgungsanalyse berücksichtigt. Der Wegfall dieser Fläche von ca. 4.000 m² würde den Versorgungsgrad mit Spielflächen erheblich verringern. Dementsprechend ist eine Umwidmung des Grundstücks mit dem Ziel einer bedarfsorientierten Spielplatzversorgung nicht vereinbar. Zudem wäre die Kündigung der Götzestraße 36 als Kleingartenfläche zugunsten einer öffentlichen Grünanlage nicht möglich, da der B-Plan nicht Grünanlagen festsetzt, sondern soziale Infrastruktur, worunter öffentliche Grünanlagen nicht subsumiert werden können. Es gäbe also keine rechtliche Grundlage für eine Kündigung der Kleingärten zur Umsetzung einer öffentlichen Grünanlage und würden bei Aufgabe von Teilflächen an der Ringstraße definitiv an der Götzestraße keine Ersatzfläche eingerichtet werden können, dies ausgleicht. Der Bereich Götzestraße ist zudem ein anderer Versorgungsbereich. Der Standort ist mithin nicht verfügbar.</p>

<p>Potenzialfläche 20</p> <p>Adresse: Werner-Voß-Damm 55, 57</p> <p>Flächengröße: 3.795 m²</p>	
<p>Grundstücksanforderung:</p>	<p>Das Grundstück ist mit 3.795 m² von ausreichender Größe. Der Grundstückszuschnitt lässt eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche zu. Die Breite des Grundstücks am Ballonfahrerweg beträgt ca. 110 m, am Werner-Voß-Damm ca. 60 m. Der Bau eines eigenständigen Gebäudes in offener Bauweise ist möglich.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Baunutzungsplan und ist als Art der Nutzung als beschränktes Arbeitsgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt mit BMZ 3,6 und einer bebaubaren Fläche von 0,5 (Baustufe III/3).</p>
<p>Lage</p>	<p>Die kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz sowie die Erreichbarkeit der Abschnittsbereiche ist gut. Auf dem westlich des Grundstücks gelegenen Ballonfahrerweg besteht je eine Fahrspur pro Richtung, ein Abbiegen in beide Richtungen ist möglich. Die Wegelänge bis zu den Randbereichen des Abschnitts ist trotz der Randlage im Abschnittsgebiet noch als gut zu bewerten (Vergleichswert 44 min), auch wenn geographisch der Standort im Abschnittsgebiet nicht zentral liegt. Die nächstgelegene Polizeistation (Abschnitt 52) ist mit 2,4 km Entfernung vergleichsweise nah. Das Grundstück liegt mit dem Ballonfahrerweg direkt an einer örtlichen Straßenverbindung (Stufe 2). Die nächste übergeordnete Straßenverbindung liegt etwa 150 m entfernt. In ca. 550 m ist die Autobhnauffahrt Alboinstraße zu erreichen. Der U- und S-Bahnhof Südkreuz liegt direkt gegenüber, was aus Besuchersicht als sehr gut zu bewerten ist.</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Das Grundstück ist überwiegend unbebaut. Es befinden sich ein eingeschossiger Funktionsbau und mehrere Container auf dem Grundstück. Durch die benachbarte Gewerbenutzung des Grundstücks sind unter Umständen Lärmemissionen zu erwarten.</p>
<p>Ergebnis der Eignungsprüfung</p>	<p>Das Grundstück ist als sehr gut erschlossen zu beurteilen. Das Grundstück selbst ist als gut ausnutzbar zu bewerten, liegt aber in einer Randlage des Abschnittsgebiets. Das Umfeld erscheint wenig immissionsempfindlich. Die Eignung hängt insbesondere davon ab, inwiefern die aktuelle Nutzung durch die Berliner Wasserbetriebe an anderer Stelle oder in anderer Form ausgeübt werden kann.</p>
<p>Ergebnis nach Verfügbarkeitsabfrage</p>	<p>Für das Grundstück wird ein Architekturwettbewerb für eine komplette Umstrukturierung und bauliche Verdichtung ausgeschrieben. Der Standort ist mithin nicht verfügbar.</p>

<p>Potenzialfläche 24</p> <p>Adresse: Götzstraße 36</p> <p>Flächengröße: 3.254 m²</p>	
<p>Grundstücksanforderung:</p>	<p>Mit 3.254 m² ist das Grundstück vergleichsweise klein. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen hat die Polizei die Fläche aber als ausreichend groß eingestuft. Der Grundstückszuschnitt lässt eine sehr gute Ausnutzung der Fläche zu. Die Breite des Grundstücks an der Götzstraße beträgt ca. 60 m. Der Bau eines eigenständigen Gebäudes in offener Bauweise ist möglich.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Die Fläche liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIII-209 mit einer Festsetzung für eine "Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte". Aktuell ist ein Bebauungsplan B-Plan 7-82b für einen Polizeistandort in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss vom 3. Juli 2018).</p>
<p>Lage</p>	<p>Die kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz sowie die Erreichbarkeit ist aufgrund der zentralen Lage im Gebiet gut. Auf der nördlich des Grundstücks gelegenen Götzstraße besteht je eine Fahrspur pro Richtung, ein Abbiegen in beide Richtungen ist möglich. Die Wegelänge bis zu den Randbereichen des Abschnitts ist als gut zu bewerten (Vergleichswert 45 min). Die nächste örtliche Straßenverbindung liegt etwa 240 m, die nächste übergeordnete Straßenverbindung liegt etwa 550 m entfernt. Der U-Bahnhof Alt-Tempelhof liegt in etwa 550 m Entfernung, was als noch gut zu bewerten ist.</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Das Grundstück ist aktuell durch Kleingartennutzung belegt, jedoch im Kleingartenentwicklungsplan 2030 für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Es befinden sich mehrere eingeschossige Gartenlauben und Schuppen auf dem Grundstück. Das Grundstück ist umgeben von immissionsempfindlicher Wohnnutzung.</p>
<p>Ergebnis der Eignungsprüfung</p>	<p>Das Grundstück ist als gut erschlossen zu beurteilen. Der Grundstückszuschnitt ist sehr gut. Die vergleichsweise geringe Grundstücksgröße lässt, wie schon die Prüfung im Zeitraum der vorbereitenden Untersuchungen zeigte, eine Unterbringung der Standortanforderungen der Polizei zu. Maßnahmen zur Begrenzung möglicher Immissionen sind im weiteren Verfahren zu prüfen.</p>
<p>Ergebnis nach Verfügbarkeitsabfrage</p>	<p>Der Standort wird derzeit durch die Kleingartenanlage „Germania“ genutzt. Da das Grundstück nach dem aktuellen Kleingartenentwicklungsplan 2030 für eine bauliche Nutzung durch soziale Infrastruktur, so auch eine Polizeidienststelle, vorgesehen ist, ist das Grundstück unter der Voraussetzung einer Ersatzlandbereitstellung für der derzeitige Kleingartenanlage verfügbar.</p>

<p>Potenzialfläche 02</p> <p>Adresse: Sachsendamm 89</p> <p>Flächengröße: 5.734 m²</p>	
<p>Grundstücksanforderung:</p>	<p>Das Grundstück ist mit 5.734 m² von ausreichender Größe. Trotz Geländesprung und Bestand einer Straßenverkehrsfläche auf dem Grundstück lässt der Grundstückszuschnitt voraussichtlich noch eine gute Ausnutzung zu. Die Breite des Grundstücks am Sachsendamm beträgt ca. 90 m. Der Bau eines eigenständigen Gebäudes in offener Bauweise ist möglich. In Bezug auf die Sicherheit bzw. Einsehbarkeit ist das gegenüber liegende Hochhaus sowie ein weiteres sich in Planung befindliches Hochhaus westlich des Grundstücks zu beachten.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan XI-113, der dort eine Verkehrsfläche für die ehemals geplante Westtangente festsetzt. Der Bebauungsplan ist als funktionslos anzusehen, da die Planung einer Westtangente nicht mehr existiert. Zwischenzeitlich befand sich die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-29 (Euref-Campus), ist jedoch kürzlich aus diesem entlassen worden ist. Darüber hinaus liegt die Fläche im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen B-Plans XI-231 aa (Aufstellungsbeschluss vom 11.04.1995; letzter Aufstellungsbeschluss vom 22.01.2008). Dort ist die Fläche als "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" dargestellt.</p>
<p>Lage</p>	<p>Die kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz ist mäßig, die Erreichbarkeit für Besucher ist gut, aus Einsatzsicht jedoch als mäßig zu beurteilen. Auf dem Sachsendamm bestehen zwar zwei Fahrspuren pro Richtung, jedoch stellt die Lage in einem Verkehrsknoten unter Umständen eine Herausforderung dar. Die Umsetzbarkeit ist noch zu prüfen. Positiv hervorzuheben ist, dass eine ergänzende Erschließung auch im nördlichen Grundstücksteil möglich wäre. Die Wegelänge bis zu den Randbereichen des Abschnitts ist als mäßig zu bewerten (Vergleichswert: 47 min); Grund dafür ist auch die periphere Lage im Abschnittsgebiet. Die direkte Lage an einer übergeordneten Straßenverbindung sowie die Nähe zum 350 m entfernten S-Bahnhof Schöneberg ist jedoch von Vorteil.</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Das Grundstück ist aktuell durch einen Kfz-Betrieb sowie Freizeinutzungen (Fuß- und Basketballfeld, Kletterfelsen) belegt. Im vorderen Grundstücksteil liegt ein Teil der Fläche brach, im Osten führt eine Straßenverkehrsfläche über das Grundstück. In der unmittelbaren Umgebung liegt keine immissionsempfindliche Wohnnutzung vor. Durch Autobahnauffahrt und Sachsendamm sind möglicherweise erhebliche Lärmemissionen zu erwarten.</p>
<p>Ergebnis der Eignungsprüfung</p>	<p>Das Grundstück ist aus Besuchersicht als gut erschlossen zu beurteilen, aus Einsatzsicht jedoch aufgrund der Randlage nur mäßig bis gut. Die Realisierbarkeit hängt insbesondere von einer zufriedenstellenden Erschließungslösung ab. Der Grundstückszuschnitt ist noch gut ausnutzbar. Das Umfeld ist als nicht als immissionsempfindlich einzuschätzen. Die Emissionen des Umfelds, insbesondere der Autobahnauffahrt und des Sachsendamms, sind zu untersuchen.</p>
<p>Ergebnis nach Verfügbarkeitsabfrage</p>	<p>Für diesen Standort wird die Errichtung einer sozialen Einrichtung (Haus der Jugend) vorbereitet. Konzeptionell ist eine Kombination aus sozialen Einrichtungen in den unteren Geschossen und betreutes Wohnen bzw. Trägerwohnen in den oberen Geschossen vorgesehen. Der Standort ist mithin nicht verfügbar.</p>

<p>Potenzialfläche U 1</p> <p>Adresse: Rathausstraße 70</p> <p>Flächengröße: 4.588 m²</p>	
<p>Grundstücksanforderung:</p>	<p>Das Grundstück ist mit 4.588 m² von ausreichender Größe. Die Ausnutzbarkeit des bestehenden Gebäudes ist noch zu prüfen. Das Grundstück ist von drei Seiten erschließbar. Eine Herausforderung stellt die Nutzbarkeit des denkmalgeschützten, in den Jahren 1911-12 errichteten Gebäudes dar.</p>
<p>Planungsrecht</p>	<p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist aufgrund des bestehenden Gebäudes nicht vordergründig relevant (Die Fläche liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans 7-37 Be. Somit besteht hinsichtlich der Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet. Das Maß der Nutzung richtet sich nach der Baustufe III/3 Baunutzungsplan (bebaubare Fläche 0,3; 3 Vollgeschosse).)</p>
<p>Lage</p>	<p>Die kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz ist gut. Es besteht eine Fahrspur pro Richtung und Abbiegen aus der Ausfahrt ist in beide Richtungen möglich. Die Wegelänge zu den Randbereichen des Abschnitts ist gut (Vergleichswert 43 min). Die Lage des Standorts ist sowohl aus Einsatz- als auch aus Besuchersicht als gut zu bewerten. Der Standort liegt direkt an einer übergeordneten Straßenverbindung (Stufe 2), der U-Bahnstation Westphalweg liegt in ca. 550 m Entfernung.</p>
<p>Nutzung</p>	<p>Auf dem Grundstück steht ein ehemaliges denkmalgeschütztes Feuerwehr- und Polizeidienstgebäude (Denkmal-Nr.: 09055071). Unmittelbar angrenzend bestehen immissionsempfindliche Wohnnutzung als drei-bis-viergeschossige Blockrandbebauung sowie soziale Infrastruktur. In der näheren Umgebung existiert außerdem ein Wohnkomplex mit bis zu zehngeschossigen Gebäuden.</p>
<p>Ergebnis der Eignungsprüfung</p>	<p>Das Grundstück ist aus Besuchersicht und Einsatzsicht als gut zu bewerten. Die Realisierbarkeit hängt insbesondere von der Verfügbarkeit (Aufgabe der Feuerwehrrnutzung) und der Nutzbarkeit des bestehenden Gebäudes ab. Die Umgebung ist als immissionsempfindlich zu beurteilen.</p>
<p>Ergebnis nach Verfügbarkeitsabfrage</p>	<p>Das Grundstück ist derzeit durch die Feuerwehr in Nutzung. Auf der Fläche sind sowohl Rettungswagen stationiert als auch verschiedene Serviceeinheiten der Feuerwehr. Da die Feuerwehr derzeit wächst und selbst zusätzliche Flächen benötigt, ist eine Aufgabe des Objektes nicht möglich. Der Standort ist mithin nicht verfügbar.</p>

4 Untersuchung von Flächen privater bzw. weiterer Eigentümerinnen und Eigentümer

4.1 Vorsondierung

Um das Spektrum zu untersuchender Standorte im Vergleich zur vorangegangenen Standortsuche zu erweitern, wurden alle Grundstücke einbezogen, die nicht dem Land Berlin oder landeseigenen Gesellschaften gehören. Da diese zunächst zu erwerben wären, wurde hier der Auswahlkreis auf Grundstücke zwischen 3.500 m² und 4.500 m²¹¹ eingengt. Innerhalb dieser Über- und Untergrenze ist gewährleistet, dass ausreichend viel Grundstücksfläche zur Unterbringung des Vorhabens zur Verfügung steht und andererseits nicht zu viel nicht zwingend erforderliche Fläche zu erwerben wäre. Dabei ist zu bedenken, dass bei Erwerb deutlich größerer Flächen voraussichtlich Restgrundstücke entstünden, für die ihrerseits neue Nutzungen zu finden wären. Dies widerspräche dem Anspruch auf eine möglichst zeitnahe, effiziente und wirtschaftliche Umsetzbarkeit.

Im ersten Prüfschritt wurden die Grundstücke, die über die erforderliche Größe verfügen, systematisch erfasst. Es zeigte sich, dass es fast keine ungenutzten Grundstücke gibt. Für die Vorsondierung wurden daher auch Potentialflächen mit einer bestehenden Nutzung betrachtet.

Dabei wurden Grundstücke mit Wohnnutzung vorab aussortiert. Die Umnutzung von Wohngrundstücken widerspricht den wohnungspolitischen Zielen des Landes Berlin, angesichts des Bevölkerungszuwachses und der angespannten Wohnungsmarktsituation den Verlust von Wohnraum zu vermeiden bzw. zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Folglich wäre die Inanspruchnahme von bestehendem Wohnraum - bei Bereitstellen mindestens eines Alternativstandortes - stadtesellschaftlich schwer vermittelbar. Ungeachtet dessen, wäre eine Umnutzung auch mit einem hohen Umsetzungsaufwand und erheblichen Kosten verbunden. Für die Vorsondierung wurden zunächst die Grundstücke unabhängig von einer ggf. bestehenden Bebauung systematisch erfasst. Im Rahmen des Grob- / bzw. Feinscreenings wird geprüft, ob es sich um eine werthaltige Nutzung handelt, d.h. eine aktive, wertschöpfende Nutzung und wie der Neubau einer Polizeidienststelle mit einer ggf. vorhandenen Bebauung des Grundstücks / Nutzung kombinierbar wäre. Grundstücke auf denen sich eine werthaltige Nutzung befindet und durch Grundstückszonierung oder -teilung kein eigenständiges Polizeigebäude untergebracht werden kann, werden ausgeschlossen.

¹¹ Das in einigen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung genannte Grundstück in der Germaniastraße 12-13 (Supermarkt mit Parkplatz) als möglicher Standort für den AS 44 besitzt eine Grundstücksfläche von 6.244 m². Es wurde wegen dieser - gegenüber den polizeilichen Anforderungen - deutlich größeren Grundstücksgröße nicht aufgenommen. Es könnten keine Aussagen über die Nutzung einer verbleibenden Restfläche von rund 2.500 m² gemacht werden. Dies widerspräche dem Sinn einer Prüfung auf Machbarkeit.

Der Katalog der Untersuchungskriterien (vgl. Kap. 2.4) gilt gleichermaßen.
Die farblichen Markierungen folgen der in Kapitel 3.1. dargestellten Systematik.

Aus deren Kartendarstellungen (s.u., Anlage) sind ersichtlich:

- die Eigentümerin bzw. der Eigentümer (nach Gruppen) und
- die Nutzung.

Tabelle 4: Vorsondierung - Übersicht der ausgewählten nicht-landeseigenen Grundstücke

Nr.	Grundstück	Flächen- größe	Nutzung (dort einge- tragen, wo weitere Prüfung möglich scheint)	Für Untersuchung ...		
				geeignet	unter Um- ständen geeignet	nicht ge- eignet, weil...
P1	Werdauer Weg 3, 3A	4.001 m ²				B 1: K.o.7
P2	Sachsendam 93; Tempelhofer Weg 69, 70, 70A	3.578 m ²				B 1: K.o.7
P3	EUREF-Campus 17	4.227 m ²				B 1: K.o.7
P4	EUREF-Campus 21, 22	3.598 m ²				B 1: K.o.7
P6	Wilhelm-Kabus- Straße 47	4.391 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P7	Kreuzbergstraße 40	3.833 m ²				C 2.3: K.o.6
P8	Bessemerstraße 76B	3.988 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P9	Bessemerstraße 76D	4.190 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P10	Schöneberger Straße 28	3.956 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P11	Ringbahnstraße 101, 103	3.583 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P12	Rohdestraße 17	3.919 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P13	Tempelhofer Weg 8	4.344 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P14	Industriestraße 35	4.375 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P15	Gottlieb-Dunkel- Straße 43, 44	3.570 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P16	Hoepfnerstraße 3, 13	3.832 m ²	Aldi-Markt und Park- platz	X		
P17	Tempelhofer Weg 14	4.249 m ²				B 1: K.o.4; EpB

Nr.	Grundstück	Flächen- größe	Nutzung (dort einge- tragen, wo weitere Prüfung möglich scheint)	Für Untersuchung ...		
				geeignet	unter Um- ständen geeignet	nicht ge- eignet, weil...
P18	Germaniastraße 140	3.916 m²				B 1: K.o.4; EpB
P19	Teilestraße 32	4.154 m²				B 1: K.o.4; EpB
P20	Oberlandstraße 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	4.231 m²				B 1: K.o.4; EpB
P21	Manteuffelstraße 24, 25	3.805 m²	Lidl-Markt und Park- platz	X		
P22	Colditzstraße 30	4.251 m²				B 1: K.o.4; EpB
P23	Schätzelbergstraße 2	3.769 m²				B 1: K.o.4; EpB
P24	Ordensmeisterstraße 8	4.470 m²				B1: K.o.4; EpB
P26	Komturstraße 18A	4.417 m²				B 1: K.o.4; EpB
P27	Ordensmeisterstraße 24, 25, 26, 27, 28, 29	4.350 m²				B 1: K.o.4; EpB
P28	Tempelhofer Damm 24	4.333 m²				C 2.3: K.o. 6
P30	Röblingstraße 84, 86, 88	4.394 m²				B 1: K.o.7; B- Plan in Aufst
P31	Attilastraße 60A	3.668 m²	Dienstleistungen (Vo- dafone)		X	
P32	Colditzstraße 40, 42; Ullsteinstraße 68, 70, 72, 74	4.239 m²				B 1: K.o.4; EpB
P33	Ullsteinstraße 107, 109, 111	4.026 m²				B 1: K.o.4; EpB
P34	Küterstraße 7	4.349 m²				B 1: K.o.8
P35	Großbeerenstraße 90; Heusingerstraße 9; Kitzingstraße 8, 10, 12,	3.702 m²				B 1: K.o.4; EpB

Nr.	Grundstück	Flächen- größe	Nutzung (dort einge- tragen, wo weitere Prüfung möglich scheint)	Für Untersuchung ...		
				geeignet	unter Um- ständen geeignet	nicht ge- eignet, weil...
P36	Kitzingstraße 25, 27	3.969 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P37	Kitzingstraße 21, 23	4.217 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P38	Großbeerenstraße 38, 40	3.994 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P39	Großbeerenstraße 174, 176, 178, 180, 182, 184	4.291 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P40	Greinerstraße 18, 20	3.851 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P41	Kitzingstraße 29	4.383 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P42	Großbeerenstraße 142	3.748 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P43	Lankwitzer Straße 36, 37	3.704 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P44	Dederlingstraße 14	3.543 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P45	Großbeerenstraße 90; Heusingerstraße 9; Kitzingstraße 8, 10, 12,	4.012 m ²				B 1: K.o.4; EpB
P46	Rixdorfer Straße 67, 69	3.978 m ²				C 2.2.: K.o.5; >1,6 km
P47	Ullsteinstraße 85	3.833 m ²				B 1: K.o.4; EpB

4.2 Grobscreening

Für die drei in Kapitel 4.1 ermittelten Potenzialflächen erfolgt in den Tabellen auf den nachfolgenden Seiten das Grobscreening.

Tabelle 4 Grobscreening von Flächen, die nicht Landeseigentum sind

Grobscreening		P16	P21	P31
Nr.	Grundstück:	Hoepfnerstraße 3, 13	Manteuffelstraße 24, 25	Attilastraße 60A
A Grundstücksanforderungen				
A 1	Grundstücksgröße (Zielgröße: mind. 3.500 m²),	3.832 m²; allerdings durch bestehende Nutzung belegt; Grundstück für eine Kombination beider Nutzungen zu klein	3.805 m²; allerdings durch bestehende Nutzung belegt; Grundstück für eine Kombination beider Nutzungen zu klein	3.668 m²; allerdings durch bestehende Nutzung belegt; Grundstück für eine Kombination beider Nutzungen zu klein
A 2	regelmäßiger Grundstückszuschnitt (keine Schlauch- oder Dreiecksform)	mäßig, Dreiecksform	gut, rechteckig	mäßig, möglicherweise nicht ausreichend nutzbare Fläche
A 3	Mindestbreite des Grundstücks 7 m	erfüllt	erfüllt	erfüllt
A 4	Kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit	noch zu klären	noch zu klären	noch zu klären
A 5	Sicherheit/Eigenständigkeit (vorzugsweise offene Bauweise)	offene Bauweise möglich	Bestandsgebäude östlich ohne seitlichen Grenzabstand errichtet	offene Bauweise möglich
B Planungsrecht				
B 1	geltendes Planungsrecht für Polizeistandort	Art und Maß der Nutzung: Baunutzungsplan gemischtes Gebiet Baustufe III/3: bebaubare Fläche 0,3 3 Vollgeschosse	Art und Maß der Nutzung: B-Plan XIII-181 Mischgebiet 6 Vollgeschosse GRZ 0,3 GFZ 1,2	Art und Maß der Nutzung: Baunutzungsplan beschränktes Arbeitsgebiet Baustufe III/3: bebaubare Fläche 0,5 3 Vollgeschosse

Grobscreening		P16	P21	P31
Nr.	Grundstück:	Hoepfnerstraße 3, 13	Manteuffelstraße 24, 25	Attilastraße 60A
C	Lage			
C 1	Lage aus Einsatzsicht			
C 1.1	kleinräumliche Erschließungssituation im Straßennetz (mindestens eine Fahrspur pro Richtung, keine Einbahnstraßen, keine komplizierten Knoten, Abbiegen in beide Richtungen aus der Ausfahrt möglich)	gut, je eine Fahrspur pro Richtung	gut, östlich des Grundstücks zweispurige Straße mit begrünter Mittelinsel (Manteuffelstr.). Abbiegen in beide Richtungen auf nördliche Wohnstraße (Friedrich-Wilhelm-Str) möglich	gegenwärtig gut, Erschließung über die beidseitig befahrbare Attilastraße von Süden und die Stichstraße (ebenfalls Attilastraße) von Osten
C 1.2	Wegelänge bis zu den Randbereichen (Gesamtsumme der Zielfahrten in alle Himmelsrichtungen NOSW: ≤ 44 min gut, > 44 min mäßig, > 47 min schlecht)	Gesamt 44 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 8 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 10 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 16 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 10 min)	Gesamt 43 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 12 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 10 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 10 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 11 min)	Gesamt 45 min Norden: U-Bahnhof Yorckstraße (ca. 15 min) Westen: Mittelwert aus Innsbrucker Platz und S-Bahnhof Priesterweg (ca. 9 min) Süden: Großbeerenstraße 168 (ca. 8 min) Osten: Treseburger Ufer/ Tempelhofer Weg (ca. 13 min)
C 1.3	schnelle Erreichbarkeit übergeordneter oder örtlicher Straßenverbindung (bei ≤ 100 m gut, < 500 m mäßig, > 500 m schlecht)	gut, 50 m zur nächsten übergeordneten Straßenverbindung	gut, direkt an übergeordneter Straßenverbindung	gut, 50 m zur nächsten übergeordneten Straßenverbindung
C 2	Lage aus Besuchersicht			
C 2.1	Lage im Straßen-Netz (bei ≤ 100 m gut, < 500 m mäßig, > 500 m schlecht)	gut, 50 m zur nächsten übergeordneten Straßenverbindung	gut, direkt an übergeordneter Straßenverbindung	gut, 50 m zur nächsten übergeordneten Straßenverbindung
C 2.2	Lage im ÖPNV-Netz (bei ≤ 600 m gut, < 1000 m mäßig, > 1000 m schlecht)	gut, direkt am S-/U-Bahnhof Tempelhof	mäßig, ca. 750 m bis zum nächsten U-Bahnhof	gut, ca. 350 m S-Bahnhof Attilastraße

Grobscreening		P16	P21	P31
Nr.	Grundstück:	Hoepfnerstraße 3, 13	Manteuffelstraße 24, 25	Attilastraße 60A
C 2.3	Lage im Standortgefüge der Polizei	mäßig, 2,3 km zur Polizeistation Abschnitt 52	gut, 4,2 km zur Polizeistation Abschnitt 52	gut, 3,5 km zur Polizeistation Abschnitt 46
D	Nutzung			
D 1	Nutzung im Bestand (Veränderungsbedarf):			
D 1.1	Dichte, Höhe (bis 1-geschossig noch gut, 2- bis 3-geschossig mäßig, > 3-geschossig schlecht)	gut, 1-geschossig	gut, 1-geschossig	technische Infrastruktur, 3-geschossiges Funktionsgebäude sowie Sendemast mit 15-20 m Höhe
D 2	Nutzung im Umfeld:			
D 2.1	Art und Dichte der Nutzung	<u>Art der Nutzung:</u> nördlich und westlich angrenzend Wohnnutzung, östlich Restaurantbetrieb <u>Dichte:</u> 3- bis 4-geschossig	<u>Art der Nutzung:</u> Umgebung überwiegend Wohnnutzung, zum Teil Einzelhandel <u>Dichte:</u> überwiegend 5-geschossig	<u>Art der Nutzung:</u> Umgebung überwiegend Gewerbe, nördlich Wohnbebauung in Planung (B-Plan 7-95 "Marienhöfe") <u>Dichte:</u> 1- bis 3-geschossig
D 2.2	könnte städtebauliche Aufwertung des Umfelds bewirken	neutral	neutral	neutral
D 2.3	Immissionsempfindlichkeit des Umfelds (Schallbelastung durch Einsatzsignal) Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft	hoch	hoch	mäßig
D 2.4	Emissionen des Umfelds (z.B. BAB, Gewerbe...)	mäßig; südlich angrenzend verläuft die Ringbahnstrecke	gut, keine erheblichen Lärmemissionen zu erwarten	mäßig; Umgebung durch Gewerbenutzungen geprägt

Grobscreening		P16	P21	P31
Nr.	Grundstück:	Hoepfnerstraße 3, 13	Manteuffelstraße 24, 25	Attilastraße 60A
	Gesamteinschätzung:	<p>Aus Einsatz und Besucher-sicht gut erschlossener Standort. Im Norden befindet sich eine immissionsempfindliche Umgebung (Fliegersiedlung). Auf dem Grundstück befindet sich eine werthaltige Nutzung Privateigentum. Die Freiflächen sind mit zur Nutzung gehörenden, erforderlichen Stellplätzen belegt. Eine Kombination von Polizeidienststelle mit der bestehenden Nutzung ist im Hinblick auf die Grundstücksgröße nicht möglich bzw. wäre nur unter der Voraussetzung einer kompletten Neuordnung bzw. Aufgabe des Grundstücks möglich.</p>	<p>Insgesamt noch gut erschlossener Standort mit gutem Grundstückszuschnitt in verdichteter, immissionsempfindlicher Umgebung. Auf dem Grundstück befindet sich eine werthaltige Nutzung in Privateigentum. Die Freiflächen sind mit zur Nutzung gehörenden, erforderlichen Stellplätzen belegt. Eine Kombination von Polizeidienststelle mit der bestehenden Nutzung ist im Hinblick auf die Grundstücksgröße nicht möglich bzw. wäre nur unter der Voraussetzung einer kompletten Neuordnung bzw. Aufgabe des Grundstücks möglich.</p>	<p>Der Standort im Randbereich des Abschnittsgebiets ist mäßig erschlossen. Im direkten Umfeld wird voraussichtlich ein neues Wohnquartier entstehen (Aufstellungsbeschluss B-Plan 7-95). Auf dem Grundstück befindet sich ein kurzfristig errichtetes dreigeschossiges Funktionsgebäude.</p> <p>Eine Kombination von Polizeidienststelle mit der bestehenden Nutzung ist im Hinblick auf die Grundstücksgröße nicht möglich bzw. wäre nur unter der Voraussetzung einer kompletten Neuordnung bzw. Aufgabe des Grundstücks möglich.</p>
	Bewertung, Vgl. Grundstück Götzstraße 36	<p>Im Vergleich zum Standort Götzstraße ist das Grundstück aufgrund der guten Erschließung als gleichwertig oder besser zu bewerten. Allerdings ist das Grundstück durch werthaltige Nutzung</p>	<p>Im Vergleich zum Standort Götzstraße aufgrund der mäßigen Erschließung und des immissionsempfindlichen Umfelds höchstens als gleichwertig zu bewerten. Allerdings ist</p>	<p>Im Vergleich zum Standort Götzstraße aufgrund der Bestandsnutzung, der Grundstücksgröße und zukünftiger</p>

Grobscreening		P16	P21	P31
Nr.	Grundstück:	Hoepfnerstraße 3, 13	Manteuffelstraße 24, 25	Attilastraße 60A
		belegt und entsprechend nicht geeignet	das Grundstück durch werthaltige Nutzung belegt und entsprechend nicht geeignet	Wohnnutzung nicht als gleichwertig zu bewerten. Zudem ist das Grundstück durch werthaltige Nutzung belegt und entsprechend nicht geeignet
	Empfehlung:	Eine weitere Verfolgung wird daher nicht empfohlen.	Eine weitere Verfolgung wird daher nicht empfohlen.	Eine weitere Verfolgung wird daher nicht empfohlen.

4.3 Feinscreening (Darstellung in Kurzsteckbriefen)

Im Ergebnis des Grobscreenings wurde kein geeigneter Standort für die Betrachtung im Feinscreening empfohlen und der Prüfschritt erübrigt sich.

5 Ergebnis

Es wurden rund 40 als öffentlich (Land Berlin) definierte Grundstücke bzw. zusammengefasste Grundstücke ermittelt. Davon kamen als Ergebnis der Vorsondierung acht Grundstücke in die Phase des Grobscreenings, sechs wurden im Feinscreening beschrieben und mit den zuständigen Institutionen bewertet. Im Ergebnis wurde im landeseigenen Bestand **kein Standort** ermittelt, der als Ersatz für die Götzstraße 36 geeignet wäre.

Es wurden mehr als 40 nicht landeseigene/private Grundstücke im Rahmen der Vorsondierung ermittelt, drei wurden für das Grobscreening ausgewählt; keines erwies sich als geeignet für das Feinscreening. Also war auch im Bestand der nicht-landeseigenen bzw. privaten Flächen **kein Standort** ermittelbar, der als Ersatz für die Götzstraße 36 geeignet wäre.

Der **Standort Götzstraße 36** selbst wurde nach den o.a. Kriterien untersucht und erweist sich weiterhin **als geeigneter Standort**.

6 Dokumentation der Abstimmung zu Kapitel 3.3

Die Steckbriefe des Feinscreenings der Flächen Berlins oder landeseigener Institutionen wurden mit den fachlich bzw. immobilienwirtschaftlich Verantwortlichen hinsichtlich der Eignung bzw. Nichteignung der Standortvorschläge abgestimmt. Nachfolgend sind die hierzu erfolgten Austausche zusammengestellt.

Nr. Als	Grundstück	Flächen- größe	Gegenwärtige Nutzung	Eigentum	nicht geeignet, weil...	Schriftverkehr mit..	Schriftverkehr am ...
3	Blumenweg 4, 5, 6, 7; Ringstraße 87, 88, 89, 90	3.712 m ²	Industrie- und Gewerbefläche	landeseigener Betrieb	Fläche vollständig für den gegenwärtigen Betrieb bzw. für einen zukünftigen Ersatzbau des Pumpwerkes erforderlich.	BWB	09.11.2020
4	Bosestraße 3, 5	4.418 m ²	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	Land Berlin	Die straßenseitige Erschließungssituation ist schlechter als in der Götzstraße 36, die umgebende Nutzung (Wohnen) von gleicher Sensibilität.		nicht erforderlich, weil im Feinscreening verworfen
16	Ringstraße 18, 19, 20, 21	3.974 m ²	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	Land Berlin	Fläche als Spielplatz, der in einem bereits defizitären Versorgungsbereich dringend benötigt wird. Eine Verlagerung in die Götzstraße ist nicht möglich (anderer Versorgungsbereich; keine Handhabe zur Beendigung der Pachtverhältnisse der KGA).	BA T-S	20.11.2020
20	Werner-Voß-Damm 55, 57	3.795 m ²	Industrie- und Gewerbefläche	Landeseigener Betrieb	Der Standort wird für eine Weiternutzung durch die BWB gegenwärtig planerisch umstrukturiert (Wettbewerbsverfahren).	BWB	09.11.2020
24	Götzstraße 36	3.254 m ²	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche	Land Berlin	Eignung gegeben		Nicht erforderlich
02	Sachsendamm 89	5.734 m ²	Industrie- und Gewerbefläche	Land Berlin	Der Bezirk plant hier die Errichtung einer sozialen Einrichtung (Haus der Jugend) mit betreutem Wohnen in den Obergeschossen.	BA T-S	28.12.2020
U 1	Rathausstraße 70	4.588 m ²		Land Berlin	Die Fläche wird gegenwärtig bereits für unterschiedliche Zwecke der Feuerwehr genutzt. Die "wachsende Stadt" erfordert weitere Fläche für die Feuerwehr.	BIM	11.11.2020

Anlagen (Tabelle und Karten)

Anlage zu Tabelle 1**

Grobcheck / Einzelfallbetrachtung der Grundstücke mit Lage im ÖPNV-Netz (schienegebunden) zw. 1,0-1,3 km (K.O. 5)		
Nr. Grundstück	Adresse des Grundstücks	Gesamteinschätzung
1	Alboinplatz 17, 18; Eythstraße 2, 4	Werthaltige Nutzung auf dem Grundstück vorhanden; keine verbleibende Grundstücksfläche für zusätzliche Errichtung einer eigenständigen Polizeidienststelle; Grundstück nicht geeignet
8	Großbeerenstraße 132	Werthaltige Nutzung auf dem Grundstück; verbleibende Grundstücksfläche zu klein für zusätzliche Errichtung einer eigenständigen Polizeidienststelle; Grundstück nicht geeignet
14	Paul-Schmidt-Straße 4	Grundstückszuschnitt nicht geeignet; ungünstige Erschließung des Grundstücks; Grundstück nicht geeignet
25	Oberlandstraße 22, 23, 24, 25	Aktive (werthaltige) Nutzung auf dem Grundstück vorhanden; Grundstück nicht geeignet
06	Oberlandstraße 36, 37, 38, 39, 40, 41 //06	Werthaltige Nutzung des Grundstücks nicht erkennbar (Parkplatz); da Umgebung als Gewerbe-/Industriegebiet Erschließung und Besucherfreundlichkeit für Kundinnen und Kunden nicht gegeben; Grundstück nicht geeignet
U5	Ringstraße/Gewerbepark "Marienpark"	Grundstück mit denkmalgeschützter Villa in umgebendem Park, Ensembleschutz; Grundstück nicht geeignet

Anlagen (Karten) zu Tabellen zu Tabellen 1,2, 3a und 3b:

- Übersichtskarte des Polizeiabschnitts mit zu untersuchenden Flächen des Landes Berlin oder landeseigener Unternehmen
- Einzelflächen

Anlagen (Karten) zu Tabelle 4

- Übersichtskarte des Polizeiabschnitts mit zu untersuchenden Flächen von Eigentümern, andere als Berlin
- Übersichtskarte des Polizeiabschnitts mit zu untersuchenden Flächen von Eigentümern, andere als Berlin - ohne Wohnnutzung
- Einzelflächen (ohne Wohnen)