

13 - Neue Mitte Tempelhof Tempelhof-Schöneberg - Tempelhof

Flächengröße

Kernbereich (blau) ca. 10 ha, Stadtumbaugebiet (rot) ca. 62 ha

Eigentumsverhältnisse

landeseigen (Kernbereich)

Anzahl Wohneinheiten

Ca. 500

Baubeginn

Ca. 2028

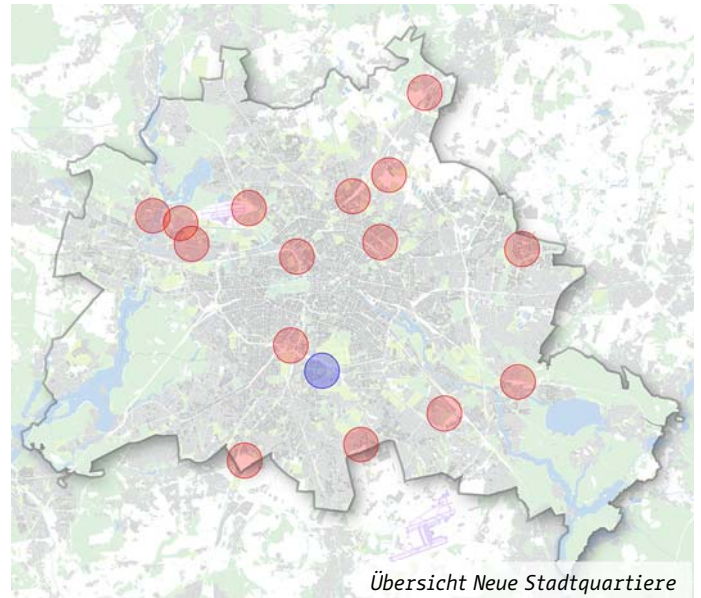
Flächennutzungsplan

Gewerbliche und gemischte Bauflächen, Wohnbaufläche, Grünflächen

Bebauungsplanverfahren

Bebauungspläne 7-82a (Wohnungsbau/ Kultur/ Bildung/ Verwaltung) und 7-82b (Polizeidienststelle Götzstraße);

§ 9 AGBauGB Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (Zuständigkeit SenStadtWohn)



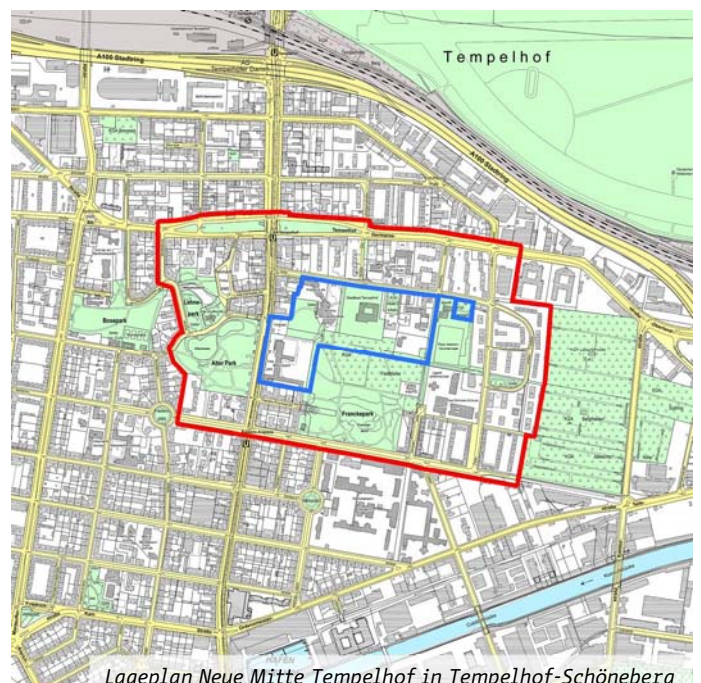
Übersicht Neue Stadtquartiere



Luftbild Neue Mitte Tempelhof mit Geltungsbereichen B-Pläne



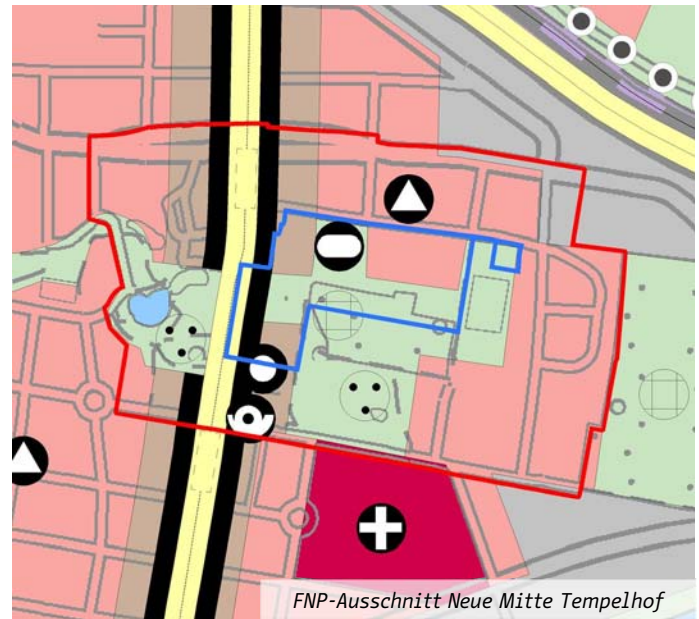
Luftbild Neue Mitte Tempelhof



Lageplan Neue Mitte Tempelhof in Tempelhof-Schöneberg

1.1 Stadträumliche Einordnung

Die Plangebiete sind Teil des rund 62 Hektar großen, am Rand der Berliner Innenstadt südlich der Ringbahn gelegenen Stadtumbaugebietes. Dieses erstreckt sich rund um das Rathaus Tempelhof vom Lehne-, bzw. Alten Park westlich bis zur Götzstraße östlich des Tempelhofer Damms. Der Bereich rund um das Rathaus zeichnet sich durch seine besondere stadträumliche Lagegunst aus. Er ist zentral gelegen und gut erschlossen. Der Tempelhofer Damm hat die Funktion eines Stadtteilzentrums und dient der Versorgung mit lokalen Angeboten, wie auch der Bereitstellung überörtlicher öffentlicher und gewerblicher Funktionen. Die vielfältigen Parks und Grünanlagen sowie der alte Dorfkern sind für diesen Bereich prägend.



1.2 Städtebauliche Zielsetzungen und Qualitäten

Die Zentralität des Bereichs wird aufgrund seiner Bedeutung für den Ortsteil Tempelhof gestärkt. Durch eine städtebauliche Neuordnung wird der öffentliche Gebäudebestand erneuert bzw. erweitert und Flächen für geförderten Wohnungsbau entstehen. Dies betrifft vor allem den Kernbereich (rd. 10 ha) zwischen Götz- und Albrechtstraße mit den öffentlichen Funktionen Rathaus Tempelhof, Polizei, Stadtbad Tempelhof und Bezirkszentralbibliothek (BZB). Darüber hinaus sollen Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr verbessert und die Querung des Tempelhofer Damms am neuen Stadtplatz vor Rathaus/Kultur- und Bildungshaus attraktiver werden. Die vorhandenen Freiflächen werden ökologisch aufgewertet, vernetzt und für die Erholungsnutzung qualifiziert.

Zur Umsetzung sowie zur städtebaulichen Aufwertung und Stärkung des Gesamtgebiets wurde im September 2018 durch den Senat von Berlin ein Stadtumbaugebiet (heute: Programm Nachhaltige Erneuerung) nach §171b BauGB festgelegt. Das Entwicklungskonzept beinhaltet 20 Umsetzungsprojekte, die teilweise aus Städtebaufördermitteln (ko-) finanziert werden sollen.

Im Ergebnis eines kooperativen Werkstattverfahrens liegt seit September 2020 ein städtebaulicher Entwurf für das Gebiet vor, der als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und für Hochbauplanungen der öffentlichen Einrichtungen dient. Mit dem Kon-

zept „Grüne Mitte Tempelhof“ werden die Qualitäten des Ortes weiterentwickelt: kompakte, vielseitige Wohnblöcke lassen Freiraum für einen großzügigen, zentralen Grünraum.

1.3 Wohnungspolitische Ziele

Das Ziel, auf den freiwerdenden landeseigenen Flächen rd. 500 neue Wohneinheiten (ca. 50.000 m² Geschossfläche brutto) zu realisieren, kann mit dem im Ergebnis des kooperativen Werkstattverfahrens ausgewähltem städtebaulichen Entwurf „Grüne Mitte Tempelhof“ umgesetzt werden. Auf den landeseigenen Flächen sollen bezahlbare Wohnungen durch den Einsatz von sozialer Wohnraumförderung im Zusammenhang mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ entstehen. Um gemeinwohlorientierten Wohnraum zu schaffen, sollen bei der Grundstücksvergabe primär Genossenschaften und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt werden.

1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die U-Bahnstationen Alt-Tempelhof und Kaiserin-Augusta-Straße (U-Bahnlinie 6) liegen in ca. 250-350 m Entfernung zum Rathaus Tempelhof. Am Tempelhofer Damm sowie Alt-Tempelhof verkehren die Buslinien 140, 184, 246, M46, N6 und N84, über die u.a. auch die nächstgelegenen S-Bahnstationen Tempelhof, Südkreuz und Herrmannstraße gut zu erreichen sind. Über den Tempelhofer Damm (B 96) in Nord-Süd-Richtung bzw. Germaniastraße/Alt-Tempelhof in Ost-West-Richtung ist das Gebiet gut an den motorisierten Verkehr angebunden. Übergeordnete Verkehrswege sind schnell erreichbar. Im Ergebnis einer verkehrlichen Ersteinschätzung wurde festgestellt, dass die bestehenden Verkehrsflächen die zusätzlichen durch den Wohnungsneubau bzw. die Neuerrichtung der öffentlichen Einrichtungen entstehenden Verkehre grundsätzlich aufnehmen können.

Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV ist die Entwicklung eines autoarmen Wohnquartiers mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel vorgesehen.

Insgesamt soll die Vernetzung innerhalb des Gebiets in Bezug auf Durchwegungen für den Fuß- und Radverkehr sowie Querungsmöglichkeiten des Tempelhofer Damms, der eine Barrierewirkung zwischen den östlich und westlich gelegenen Grünräumen darstellt, verbessert werden.

Durch den Verkehrsversuch Tempelhofer Damm (Federführung Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) werden neue Möglichkeiten zur Verbesserung des Radverkehrs auf dem Tempelhofer Damm getestet.

Durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wird derzeit die Ausschreibung eines integrierten Mobilitätskonzepts für das Gesamtgebiet vorbereitet.

1.5 Soziale Infrastruktur und Grünräume

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung werden das Rathaus saniert und die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen Bezirkszentralbibliothek, Stadtbad und Polizeigebäude an andere Standorte im Gebiet verlagert. Das Angebot an kulturellen Nutzungen wird erheblich erweitert:

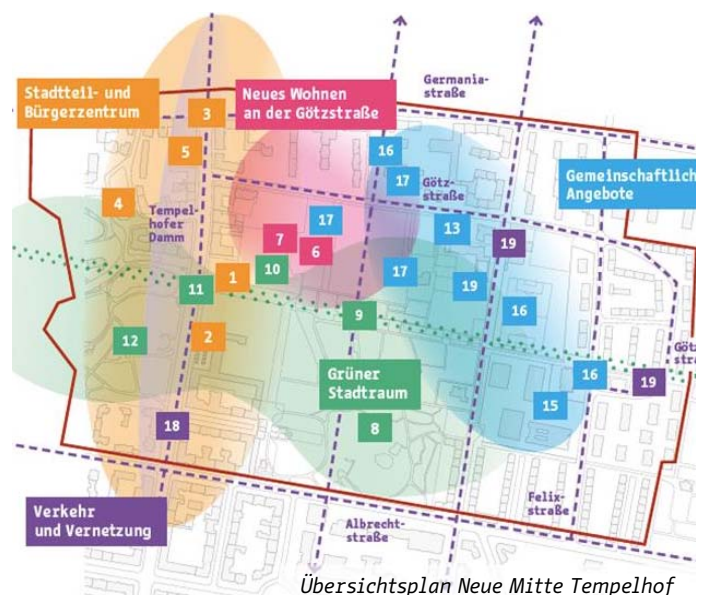
Das Gebäude der Bezirkszentralbibliothek soll durch einen Neubau mit weiteren Raumangeboten für Volkshochschule, Musikschule und Kunst, Kultur, Museen als integriertes „Kultur- und Bildungshaus“

am Tempelhofer Damm ersetzt werden. Die Polizei erhält einen Ersatzbau in der Götzstraße 36. Das Stadtbad wird in das neue Wohnquartier integriert. Dadurch werden die Flächenpotenziale für den Bau von Wohnungen an der Götzstraße geschaffen.

Mit der Rathausenerweiterung wird auf den dringenden Flächenbedarf an bezirklichen Verwaltungsflächen im Bezirk reagiert und im Zusammenspiel mit dem künftigen Kultur- und Bildungshaus der Bereich rund um das Rathaus baulich und funktional gestärkt.

Mit den vorhandenen Schulen kann der durch den geplanten Wohnungsneubau entstehende Mehrbedarf an Grundschulplätzen voraussichtlich abgedeckt werden. Im Zuge der Gebietsentwicklung sollen rund 130 neue Kita-Plätze im Gebiet entstehen, um die aus dem Wohnungsneubau resultierenden Bedarfen zu decken und vorhandene Defizite zu beheben. Die Kita-Plätze sollen wohnortnah, dezentral und nach Möglichkeit integriert in den Wohnungsneubau oder in bestehenden Einrichtungen untergebracht. Vorgesehen ist darüber hinaus die Errichtung einer neuen Jugend- und Freizeiteinrichtung. Neben dem Pfadfinderheim, das im Gebiet erhalten bleibt, wird damit das Angebot an sozialer Jugendarbeit für den Bezirk und das Quartier gestärkt.

Die denkmalgeschützten Parkanlagen werden aus Mitteln des BENE-Programms bzw. des Programms Nachhaltige Erneuerung saniert. Der städtebauliche Entwurf „Grüne Mitte Tempelhof“ sieht die Erweiterung des zentral gelegenen Grünraums vor.



1.6 Ökologische Zielsetzungen und Qualitäten

Auf der Grundlage von ersten Fachkonzepten zu den Themen Landschaftsökologie, Energie und Regenwasserbewirtschaftung werden im Zuge der Bebauungsplanung vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren ermittelt.

Mit den Planungen zur Neuen Mitte Tempelhof werden unter anderem derzeit unbebaute Flächen in Anspruch genommen, deren Böden größtenteils eine mittlere Schutzwürdigkeit aufweisen. Die vielfältigen Parkanlagen sowie die Kleingartenanlage „Feldblume“, deren Böden eine sehr hohe Schutzwürdigkeit haben, bleiben erhalten und werden im Rahmen der Gebietsentwicklung verbessert. Zudem soll die akustische Qualität der Ruhe- und Erholungsräume gesichert beziehungsweise aufgewertet und für die Anwohnenden komfortabel zugänglich gemacht werden.

Die Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet soll dezentral erfolgen. Ergebnis der Erstuntersuchung ist, dass dies grundsätzlich durchführbar ist. Die Umsetzungsmöglichkeiten werden im Zusammenhang mit den weiteren Planungen vertieft.

Im Rahmen eines Energiekonzepts wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Energieversorgung für das Wohnquartier und die öffentlichen Gebäude gegenübergestellt und Handlungsempfehlungen zur energetischen Versorgung (Strom, Wärme, Kälte und Elektromobilität) herausgearbeitet. Aufbauend auf dem derzeit in Arbeit befindlichen städtebaulichen Konzept bereitet das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg derzeit die Ausschreibung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes für das Quartier vor. Die Entwicklung eines klimafreundlichen Stadtquartiers ist auch Ziel des Bebauungsplanverfahrens.

1.7 Öffentlichkeitsbeteiligung / Partizipation

Bereits seit den vorbereitenden Untersuchungen findet eine intensive Beteiligung und laufende Information der Öffentlichkeit und vor Ort ansässiger Akteure statt.

Auf der Grundlage wurde für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts das Format eines städtebaulichen kooperativen Werkstattverfahrens entwickelt, das zwischen Oktober 2019 bis September 2020 - zuletzt mit Unterstützung digitaler Techniken - stattfand. Beim kooperativen Werkstattverfah-

ren haben vier unterschiedliche Planungsteams parallel jeweils ein städtebauliches Konzept für das Gebiet erarbeitet. Die Öffentlichkeit erhielt dabei die Möglichkeit, den Entstehungsprozess der von den Planungsteams entwickelten Konzepte zu begleiten und ihre Hinweise und Anforderungen an das Gebiet mit Planenden und Fachleuten zu diskutieren. In insgesamt vier öffentlichen Werkstätten und begleitenden Ausstellungen hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Anregungen einzubringen. Darüber hinaus haben interessierte Bürgerinnen und Bürger außerdem als Sprecherin bzw. Sprecher der Öffentlichkeit auch die internen Sitzungen des Beratungsgremiums begleitet. Im Rahmen einer öffentlichen Gremiensitzung wurde im September 2020 der Entwurf des Teams Teleinternetcafe mit Treibhaus Landschaftsarchitektur durch ein unabhängiges Beratungsgremium ausgewählt. Der Entwurf dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sowie die weiteren hochbaulichen Planungen. Für den Bebauungsplan 7-82b (Polizeidienststelle Götzstraße) wurde Anfang 2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist für Herbst/Winter 2021 vorgesehen.

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms Nachhaltige Erneuerung (bisher: Stadtumbau) wird jährlich in einer öffentlichen Informationsveranstaltung über anstehende und abgeschlossene Projekte berichtet. Aufgrund der Pandemie wurde im Jahr 2020 stattdessen eine Freiluftausstellung mit Informationen zum aktuellen Projektstand erarbeitet, die seit Dezember 2020 an verschiedenen Orten im Gebiet bzw. der Umgebung öffentlich im Außenraum zugänglich ist. Weiterhin bestehen für die Öffentlichkeit zahlreiche dauerhaft zugängliche Möglichkeiten, sich über das Projekt und den Projektfortschritt zu informieren. Hierzu zählen unter anderem eine Informationsbroschüre, Flyer sowie ein Informationsstand in der Bezirkszentralbibliothek. Auf der Projektwebseite wird umfassend informiert und aktuelle Informationen zusätzlich über einen Newsletter verschickt.

1.8 Arbeitsstand und Zeitplan

Mit dem Abschluss des kooperativen Werkstattverfahrens ist ein weiterer Meilenstein für die Umsetzung der Neuen Mitte Tempelhof erreicht. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs von Teleinternetcafe und Treibhaus Landschaftsarchitekturen werden im Bebauungsplanverfahren 7-82a verschiedene fachliche Fragestellungen, unter anderem hinsichtlich der Erschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der Freiräume, der Umwelt- und Naturschutzbelange bzw. Kompensationserfordernisse für die weitere Umsetzung geklärt. In diesem Zusammenhang wird auch die Sicherung der städtebaulichen- und freiräumlichen Qualitäten thematisiert. Im Bebauungsplanverfahren 7-82a sind die frühzeitigen Beteiligungsschritte für das II. Quartal 2021 vorgesehen. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll Ende 2023 / Anfang 2024 erfolgen.

Das durch Teilung des Bebauungsplans 7-82 seit 2019 separat geführte Bebauungsplanverfahren 7-82b für die Polizeidienststelle in der Götzstraße 36 wurde parallel zum kooperativen Werkstattverfahren begonnen, um für die Umsetzung der Maßnahme frühzeitig Planungsrecht zu schaffen und insgesamt eine zügige Gesamtentwicklung zu gewährleisten. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll im April 2021 stattfinden; die öffentliche Auslegung ist für Herbst/Winter 2021 vorgesehen, damit eine Festsetzung in 2022 erfolgen kann.

Das Polizeigebäude für den Abschnitt 44 und die bezirklichen Hochbauten (Kultur- und Bildungshaus sowie Rathausenerweiterung) wurden im Jahr 2019 in die Investitionsplanung 2020-23 aufgenommen. Die Anforderungen an die Hochbauten werden gegenwärtig konkretisiert. Die Raum- und Bedarfsprogramme sollen im II. Quartal 2021 zur Prüfung eingereicht werden. Der Beginn der baulichen Umsetzung der Hochbauten ist für die Jahre 2024/25 vorgesehen. Im Rahmen des Programms Nachhaltige Erneuerung wurde in 2020 das erste Projekt, die Sanierung des Spielplatzes im Franckepark eröffnet und die Machbarkeitsstudie zur Nutzungsmischung des Stadtbads abgeschlossen bzw. weitere Projekte wie die Erarbeitung eines Parkpfliegerwerks für die denkmalgeschützten Parkanlagen auf den Weg gebracht. In 2021 wird die Errichtung eines Pavillons, als Informations- und Beteiligungsmoduls vor dem Rathaus Tempelhof vorbereitet.

1.9 Klärungsbedarf

Wesentliche Voraussetzung für die Realisierung des Wohnungsneubaus ab 2028 an der Götzstraße ist die Verlagerung der öffentlichen Hochbauten und demnach insbesondere eine zügige Hochbauplanung bzw. die Realisierung der öffentlichen Einrichtungen. Durch ein abgestimmtes, zügiges Bebauungsplanverfahren 7-82a werden hierfür erste Grundlagen gelegt. Im Hinblick auf den komplexen Planungsprozess und das anspruchsvolle Nutzungsprogramm mit einer Vielzahl an beteiligten Akteuren besteht ein hoher Abstimmungsaufwand. Dies betrifft neben den Vorhabenträgern der öffentlichen Einrichtungen auch die Integration der sozialen Infrastrukturen wie Kita und Seniorenwohnen. Insbesondere die Integration des Stadtbads in den Wohnungsbau wird einen erhöhten Abstimmungs- und Planungsaufwand erfordern. Der Bebauungsplan 7-82a wird zudem die Grundlage für die künftige Grundstücksbildung und Vergabe der Grundstücke des Wohnungsneubaus bilden.

Um mit der Verlagerung der Polizeidienststelle den ersten Baustein der städtebaulichen Neuordnung umzusetzen, werden die Bebauungsplan- und Hochbauplanung intensiv betrieben. Eine zügige Festsetzung des Bebauungsplans 7-82b ist die Voraussetzung für die erforderliche Inanspruchnahme der bestehenden Kleingartenanlage Germania (insgesamt 10 Parzellen). Parallel sind die weiteren Schritte zwischen den beteiligten Akteuren zu klären. Dazu gehören insbesondere die Bereitstellung von Ersatzflächen sowie Entschädigungszahlungen für die betroffenen Kleingärtnerinnen und Kleingärtner.

Aufgrund der Pandemie haben sich Verzögerungen von einem halben Jahr bis Jahr ergeben, die in den oben genannten Zeitrahmen berücksichtigt sind.