



| | | | |
|---|---|----------------|-----------------------|
| Vorlage zur Kenntnisnahme und Empfehlung von Ausschüssen | Drs. Nr: 1866/II Status: öffentlich Datum: 26.01.2006 Verfasser: Bezirksamt | | |
| vom / der Bezirksamt | | | |
| Bebauungsplan X-32-1-1 [„Zehlendorfer Welle“, Clayallee] | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| <u>Datum</u> | <u>Ausschuss</u> | <u>Sitzung</u> | <u>Erledigungsart</u> |
| 15.02.2006 | BVV | 43. | Überwiesen |
| 21.02.2006 | Stapl | 42. | Kenntnis genommen |
| 15.03.2006 | BVV | 44. | Kenntnis genommen |

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan X – 32-1-1**
[„Zehlendorfer Welle“, Clayallee]
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglin**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gemäß § 15 BezVG gebeten, von nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 17.01.2006 Folgendes beschlossen:

- I. **Das Ergebnis**
 - a) der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** (Anhörung) gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB).
 - b) der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 a BauGB.
 - c) der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- II. Den Bebauungsplan-Entwurf X – 32-1-1, dessen Geltungsbereich das Grundstück Clayallee 328/334 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf umfasst und durch den Bezirksamtsbeschluss Nr. 36/2005 vom 08.03.2005 eingeleitet wurde, auf der Grundlage der Ergebnisse der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** sowie der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** und der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** weiterzuführen und die öffentliche Auslegung vorzubereiten.

Auf die **als Anlage** beigefügte Zusammenfassung der Ergebnisse der Anhörung und der beiden Behördenbeteiligungen sowie die überarbeitete Begründung – Stand Dezember 2005 – mit integriertem Umweltbericht und dem dazugehörigen Bebauungsplan-Entwurf wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglin
Bezirksstadtrat

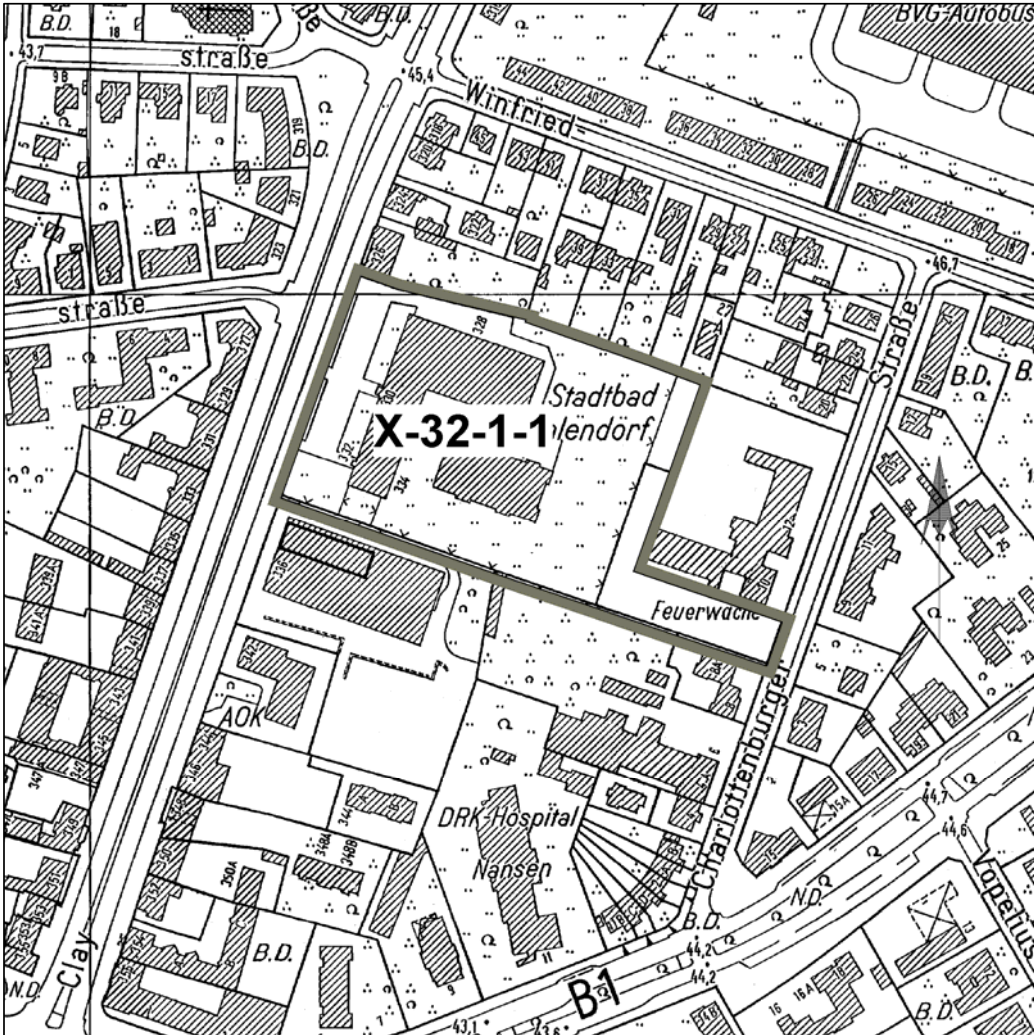
Die Vorlage zur Kenntnisnahme wurde am 21.02.2006 in der 42. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege beraten und zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverordnetenversammlung wird die Kenntnisnahme der Vorlage empfohlen.

Dreyer
Ausschussvorsitzender

Begründung zum Bebauungsplan X – 32-1-1

für das Grundstück Clayallee 328/334
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf



Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB –

Inhaltsübersicht

| | | |
|--------|---|----|
| I. | PLANUNGSGEGENSTAND | 6 |
| 1 | Veranlassung und Erforderlichkeit | 6 |
| 2 | Plangebiet | 6 |
| 2.1 | Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation | 6 |
| 2.2 | Erschließung | 7 |
| 2.3 | Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung | 7 |
| 2.4 | Planerische Ausgangssituation | 8 |
| 2.4.1 | Vorbereitende Bauleitplanung | 8 |
| 2.4.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 9 |
| 2.5 | Denkmalschutz | 9 |
| 2.6 | Altlasten / Boden | 9 |
| II. | UMWELTBERICHT | 10 |
| 1 | Einleitung..... | 10 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans..... | 10 |
| 1.2 | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung..... | 10 |
| 1.3 | Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung | 11 |
| 1.3.1 | Landschaftsprogramm..... | 11 |
| 1.3.2 | Bezirkliche Nachhaltigkeitsziele | 12 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 12 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme des Umweltzustands | 12 |
| 2.1.1 | Schutzgut Geologie und Boden..... | 12 |
| 2.1.2 | Schutzgut Wasser | 13 |
| 2.1.3 | Schutzgut Klima, Lufthygiene | 14 |
| 2.1.4 | Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt..... | 15 |
| 2.1.5 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild | 21 |
| 2.1.6 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 22 |
| 2.1.7 | Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen..... | 22 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung..... | 23 |
| 2.2.1 | Auswirkungen auf den Boden | 24 |
| 2.2.2 | Auswirkungen auf das Grundwasser..... | 24 |
| 2.2.3 | Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene..... | 25 |
| 2.2.4 | Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere..... | 26 |
| 2.2.5 | Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild | 27 |
| 2.2.6 | Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter | 27 |
| 2.2.7 | Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen | 27 |
| 2.2.8 | Wechselwirkungen | 33 |
| 2.2.9 | Zusammenfassung der erheblichen Umweltauswirkungen..... | 34 |
| 2.2.10 | Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung..... | 35 |
| 2.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... | 35 |
| 2.3.1 | Eingriffsregelung | 35 |
| 2.3.2 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 38 |
| 2.3.3 | Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen | 40 |
| 2.3.4 | Voraussichtliche Erfordernisse gem. der Baumschutzverordnung..... | 41 |
| 2.3.5 | Voraussichtliche Erfordernisse zum Artenschutz | 41 |
| 2.3.6 | Sonstige Empfehlungen | 42 |
| 2.4 | In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten | 42 |
| 3 | Zusätzliche Angaben..... | 42 |
| 3.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..... | 42 |
| 3.1.1 | Erschließung | 43 |
| 3.1.2 | Haustechnik / Ver- und Entsorgung | 43 |

| | | |
|-------|--|----|
| 3.2 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt | 43 |
| 3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 44 |
| 4 | Quellen zum Umweltbericht | 48 |
| III. | PLANINHALT | 50 |
| 1 | Entwicklung der Planungsüberlegungen | 50 |
| 1.1 | Städtebauliches Konzept | 50 |
| 1.2 | Überlegungen zum Einzelhandel | 50 |
| 2 | Intention des Plans | 51 |
| 2.1 | Zielvorstellungen | 51 |
| 3 | Wesentlicher Planinhalt | 52 |
| 4 | Begründung der einzelnen Festsetzungen, Abwägung | 52 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 52 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 53 |
| 4.3 | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 54 |
| 4.4 | Grünfestsetzungen | 54 |
| 4.4.1 | Dachbegrünung | 54 |
| 4.4.2 | Flächen für Pflanzgebote | 55 |
| 4.5 | Textliche Festsetzungen | 55 |
| 4.6 | Hinweise zum Bebauungsplan | 57 |
| 4.6.1 | Pflanzliste | 57 |
| 4.6.2 | Weitere Hinweise | 57 |
| 4.7 | Übergeordnete Planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 57 |
| 4.7.1 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 57 |
| 4.7.2 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Berlin | 58 |
| 4.8 | Auswirkungen auf die Umwelt | 58 |
| 4.8.1 | Verkehr | 58 |
| 4.8.2 | Lärmimmissionen | 60 |
| 4.8.3 | Lichtimmissionen | 60 |
| 4.8.4 | Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit | 61 |
| 4.8.5 | Eingriffe in Natur und Landschaft | 61 |
| 4.8.6 | Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 62 |
| 4.8.7 | Sparsame Nutzung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien | 62 |
| 4.8.8 | Wechselwirkungen | 62 |
| 4.9 | Abwägungsergebnisse in den Beteiligungsverfahren | 63 |
| 4.9.1 | Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | 63 |
| 4.9.2 | Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung | 63 |
| 4.9.3 | Ergebnisse der Behördenbeteiligung | 63 |
| IV. | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 64 |
| 1 | Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung | 64 |
| 1.1 | Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben | 64 |
| 1.2 | Personalwirtschaftliche Auswirkungen | 64 |
| V. | VERFAHREN | 64 |
| VI. | RECHTSGRUNDLAGEN | 65 |
| VII. | ANLAGEN | 66 |
| | Textliche Festsetzungen | 66 |

Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Betrieb des Stadtbades Zehlendorf wurde durch Beschluss des Aufsichtsrates der Berliner Bäderbetriebe am 30.04.2002 eingestellt. Zuvor hatte sich der Bezirk bemüht, bei den Bäderbetrieben eine Verfügung über das Bad zu erreichen, um ein privat betriebenes öffentlich zugängliches Hallenbad auszuschreiben. Das Grundstück ging zunächst an den Bezirk, später an den Liegenschaftsfonds.

Um an diesem Standort weiterhin den Bürgerinnen und Bürgern ein öffentlich zugängliches Hallenbad bereitstellen zu können, ist vom Bezirk ein Interessenbekundungsverfahren zur Vergabe des Grundstücks des Stadtbades Zehlendorf (Clayallee 328/334) eingeleitet und dann im Frühjahr 2003 in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsfonds durchgeführt worden. Eine Auswahlkommission entschied sich am 12.02.2003 für die Arbeit der Architekten KSP Engel und Zimmermann GmbH, die in der Bezirksamtssitzung am 18.02.2003 mit Beschluss-Nr. 27/2003 bestätigt wurde. Es handelt sich zum einen um einen rechteckigen dreibis viergeschossigen Baukörper mit Atriumhof und aufgesetztem quadratischem Staffelgeschoss im Süden und zum anderen um ein Schwimmbad parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze.

Nach einer längeren Überarbeitungsphase, verbunden mit einem Wechsel innerhalb der Bietergemeinschaft, wurde der Entwurf modifiziert. Es wurde neben dem zweigeschossigen Schwimmbadbau ein rechteckiger ebenfalls zweigeschossiger Baukörper entwickelt, der teilweise vier- und fünfgeschossige aufgesetzte Baukörper erhalten kann. Auf der Dachfläche des zweiten Obergeschosses soll innerhalb der einzelnen Gebäudekörper ein zusätzlicher Grünraum (Dachgarten) entstehen.

Mit dem Inhalt des am 06.08.1981 festgesetzten Bebauungsplans X – 32-1 ist diese Bebauung nicht vereinbar. Es ist daher erforderlich, diesen Bebauungsplan im Verfahren des § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen.

Das Plangebiet soll als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden. Das öffentlich nutzbare Schwimmbad und die Wohnnutzung sollen planungsrechtlich gesichert werden. Der durch den Bebauungsplan X – 32-1 planungsrechtlich gesicherte Sporthallenstandort wird aufgegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nach § 7 AGBauGB durchgeführt werden, da es mit der Clayallee an eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe 2 angrenzt. Demzufolge könnten gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden.

2 Plangebiet

2.1 Lagebeschreibung, Bestand, Ausgangssituation

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Clayallee 328/334. Dazu gehört auch das Flurstück 366 (ehemalige Teilfläche des Grundstücks Charlottenburger Straße 10/12). Dieses ist auf das Grundstück Clayallee 328/334 übertragen worden.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Zentrums von Zehlendorf-Mitte.

Der Geltungsbereich grenzt:

- im Norden zum einen an die durch den Bebauungsplan X – 23 vom 22. Oktober 1956 festgesetzte Wohnbaufläche mit einem 7,5 m breiten begrünten privaten Vorgartenbereich (Clayallee 326/318), zum anderen an die durch den Baunutzungsplan (BNP) ausgewiesene gemischte Baufläche der Baustufe II/3. Die Grundstücke sind ein- bis viergeschossig und in offener Bauweise bebaut. In diesem Bereich des Baublockes wird überwiegend gewohnt;
- im Osten an die durch den Bebauungsplan X – 32-1 vom 06. August 1991 festgesetzte und dementsprechend bebaute Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwache sowie die Straßenverkehrsfläche der Charlottenburger Straße;
- im Süden an die durch den Bebauungsplan X – 32 vom 06. April 1967 festgesetzten Misch-, Wohn- und Sondergebietsflächen sowie an die privaten mit Bindungen für Bepflanzungen nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die direkt hier an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke sind planungsrechtlich als Mischgebiet und als private nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt;
- im Westen an die durch den Bebauungsplan X – 23 vom 22. Oktober 1956 festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Clayallee. Das Gebiet jenseits der Clayallee ist im BNP als Mischgebiet der Baustufe III/3 und der Bereich zwischen Scharfe- und Riemeisterstraße als allgemeines Wohngebiet der Baustufe II/2 ausgewiesen.

Auf dem Grundstück steht noch das Gebäude des ehemaligen Stadtbades Zehlendorf, dessen Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen im Jahr 2002 eingestellt wurde. Auf der Rückseite des Gebäudes liegt eine Wiese, die zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze hin von vielen Bäumen eingfasst wird.

Die Westseite der Clayallee ist von einer geschlossenen Bebauung mit Mietshäusern geprägt. Demgegenüber erfährt die Ostseite der Clayallee zwischen dem Gebäude eine Versicherung (Nr. 342) und dem Mietshaus Nr. 326 durch das elfgeschossige, im rechten Winkel zur Clayallee angeordnete Hochhaus, dem angelagerten Verbrauchermarkt mit Stellplatzflächen und dem zurückgesetzten, flachen, kubischen Stadtbad einen deutlichen städtebaulichen Bruch.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Clayallee und die Charlottenburger Straße erschlossen. Zehlendorf-Mitte ist mit der Clayallee, dem Teltower Damm, der Berliner und der Potsdamer Straße (Bundesstraße 1) gut an das Berliner Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Durch die S-Bahnlinie 1 und eine Vielzahl von Buslinien ist es außerdem an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück.

2.3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das von der Planung betroffene ehemals berlineigene Grundstück, das aus drei Flurstücken besteht, ist durch den Liegenschaftsfonds am 31.01.2005 an die Rolandufer GmbH & Co. KG, die zur OFB-Gruppe, einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Landesbank Hessen-Thüringen, gehört, veräußert worden. Das Flurstück 366 an der Charlottenburger Straße wurde bis Sommer 2005 von einem Autohändler genutzt, ist aber inzwischen bräumt. Derzeit wird nur der Stellplatz vor dem Stadtbad genutzt. Das ehemalige Stadtbad ist geschlossen.

2.4 Planerische Ausgangssituation

2.4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

2.4.1.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV)

Laut zeichnerischer Darstellung der Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) vom 02. März 1998 (GVBl. II S. 186) ist Zehlendorf-Mitte als Siedlungsbereich und Städtisches Zentrum in Berlin und die Bundesstraße 1 als großräumig bedeutsame Trasse des Straßenverkehrs dargestellt.

Die textlichen Festlegungen gliedern sich in abwägungspflichtige Grundsätze, die bei Planungsentscheidungen in die Abwägung einzustellen sind, und in beachtungspflichtige Ziele, die als sach- oder raumkonkrete Entscheidungen der Landesplanung zu beachten, das heißt konkret umzusetzen sind. Für das Plangebiet sind die folgenden Ziele und Grundsätze von Interesse:

Ziel 1.0.1: In Siedlungsbereichen sind für die Siedlungstätigkeit vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Grundsatz 1.0.6: Zur Vermeidung von Verkehr sind die Funktionen des Wohnens und Arbeitens, der Versorgung und Erholung einander räumlich zuzuordnen und quantitativ ausgewogen zu entwickeln. (...)

Grundsatz 4.2.1: Die Metropole Berlin ist Oberzentrum und hat zentralörtliche Bedeutung im europäischen Maßstab. Die im Sinne des Leitbildes relevanten städtischen Zentren sollen als Grundgerüst der polyzentrischen Siedlungs- und Versorgungsstruktur für die Stadt Berlin in ihrer Funktion erhalten und entwickelt werden.

Grundsatz 4.2.2: (...) Gleichzeitig (zum Ausbau von Berlins Innenstadt) sind alle Berliner städtischen Zentren entsprechend ihrer Bedeutung ausgewogen zu entwickeln.

Ziel 4.2.4: Landesplanerisch bedeutsam im Sinne einer polyzentralen Siedlungsstruktur ist u. a. das B-Zentrum Zehlendorf-Mitte.

2.4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlins in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) stellt für das Grundstück Gemischte Baufläche M2 mit der Signatur Gedeckte Sportanlage dar. Zudem liegt der Bereich am Nordrand des als Einzelhandelskonzentration dargestellten Besonderen Stadtteilzentrums Zehlendorf-Mitte.

2.4.1.3 Stadtentwicklungsplan (StEP)

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel wird Zehlendorf-Mitte als „Besonderes Stadtteilzentrum“ definiert. Als Bestand der Verkaufsfläche werden 19.000 m² angegeben, für das Jahr 2010 sind 21.000 m² prognostiziert.

2.4.1.4 Zentrenkonzept des Bezirks Steglitz-Zehlendorf

Das Zentrenkonzept des Bezirks Steglitz-Zehlendorf (Bezirksamtsbeschluss vom 01.02.2005) definiert Zehlendorf-Mitte als „B-Zentrum“ im Sinne des FNP.

Mit einer Bestands-Bruttogeschossfläche (Bestands-BGF) von ca. 29.000 m² (ca. 19.000 m² Verkaufsfläche – VK) gehört Zehlendorf-Mitte zu den flächenmäßig kleineren Berliner Einkaufsstraßen.

Das Zentrenkonzept benennt für den Gesamtbereich Zehlendorf-Mitte ein Entwicklungspotenzial von ca. 8.000 m² VK, für das ehemalige Stadtbad-Grundstück von ca. 5.000 m² VK. Die Verträglichkeit der Überschreitung dieses Entwicklungsrahmens auf ca. 6.100 m² VK ist gutachterlich nachgewiesen worden.

2.4.1.5 Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm enthält in den Programmplänen „Naturhaushalt / Umweltschutz“, „Biotop- und Artenschutz“, „Landschaftsbild“ sowie „Erholung und Freiraumnutzung“ Aussagen zum Plangebiet. Diese werden im Umweltbericht (II 1.3) näher ausgeführt.

2.4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtsgültige Bebauungsplan X – 32-1 setzt für den Planungsbereich, der die Flurstücke 1001, 1002 (Clayallee 328/334) und 366 (ehemalige Teilfläche des Grundstücks Charlottenburger Straße 10/12) umfasst, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Hallschwimmbad und Sporthalle“ fest. Das auf den Flurstücken 1001 und 1002 liegende Baufeld ist dreigeschossig, in offener Bauweise sowie mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bebaubar. Der Bereich des Flurstücks 366 ist von einer Bebauung freizuhalten. Entlang der südlichen Grenze zum Grundstück Charlottenburger Straße 8, 8 A ist ein 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der dicht mit hoch wachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist (Planergänzungsbestimmung Nr. 2).

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

2.6 Altlasten / Boden

Nach den dem Umweltamt vorliegenden Erkenntnissen vom 08.1.2002 besteht für das Grundstück des Stadtbades kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen. Ergebnisse von Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen dem Umweltamt nicht vor.

Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 20.345 m². Das Grundstück hat längs der Clayallee eine Breite von ca. 110 m.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans X – 32-1-1 soll ein Kerngebiet MK festgesetzt werden, in dem Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zugelassen sind. Das Gebäude des ehemaligen Stadtbads von Zehlendorf soll abgerissen werden.

Geplant ist ein tonnenförmig zweigeschossiges Gebäude im nördlichen Teil des Kerngebiets (MK 2) und ein zweigeschossiger rechteckiger Gebäudekörper (Kerngebiet MK 1), auf den teilweise vier- bis fünfgeschossige Baukörper aufgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Kerngebiet MK 2 auf drei Geschosse und für das Kerngebiet MK 1 auf sechs Geschosse begrenzt. Bezüglich der Bauweise wird abweichend festgesetzt, dass die Länge des Gebäudes mehr als 50 m betragen darf. Die überbaubare Fläche wird durch zwei Baugrenzen entlang der Clayallee und im Abstand von 130 m zur Clayallee im hinteren Grundstücksbereich festgelegt.

Bei einer GRZ von 0,5 können maximal 10.173 m² überbaut werden. Die GFZ beträgt 1,65, dies erlaubt eine Geschossfläche (ohne Tiefgarage) von 33.500 m². Die Unterbauung mit einer Tiefgarage kann 15,0 m über die hintere Baugrenze herausgehen.

Die Bebauung einschließlich der privaten Erschließungsflächen kann bei einer GRZ von 0,5 sowie der zulässigen 50%igen Überschreitung gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung zu einer 75%igen Versiegelung des Geltungsbereichs führen. Das entspricht einer Gesamtgröße von 15.259 m².

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auf 1.641 m² Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie auf 478 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Dachflächen im MK 1 sollen in einem Umfang von mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche begrünt werden (3.090 m²), davon mindestens zwei Drittel extensiv (2.060 m²).

1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind abhängig vom Umfang und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans, vom gegenwärtigen Wissenstand und von den allgemein anerkannten Prüfmethode.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans soll zwar das Projekt „Zehlendorfer Welle“ ermöglicht werden, der Bebauungsplan, der eine Angebotsplanung ist, ermöglicht jedoch auch grundsätzlich andere Varianten. Dem ist in der Umweltprüfung Rechnung zu tragen.

Dennoch entspricht es allgemeinen Prüfmethode, anhand des derzeitigen Projektstandes, Prognosen zu erstellen, um die Auswirkungen abzuschätzen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung zu formulieren.

Der Umfang der Umweltprüfung zu den Themen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes entspricht dem allgemeinen Standard der auch für die Bestandserhebung, Wirkungsanalyse und die Eingriffsbewältigung in landschaftsplanerischen Begleitplänen angelegt wird. Darüber hinaus werden die naturschutzrechtlichen Belange zum Artenschutz mit einer Untersuchung der Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie die Belange des Baumschutzes im Hinblick auf die erforderlich werdenden Ausnahmegenehmigungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen werden anhand von Projektparametern, die im Mai 2005 vorlagen, die Verkehrsentwicklung prognostiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Auswirkungen formuliert. Ebenfalls aus den im Mai 2005 bekannten Projektparametern sowie den prognostizierten Verkehrszahlen werden in einem schalltechnischen Gutachten die Lärmimmissionen prognostiziert. Die konkrete Planung kann sich im Rahmen der geplanten Festsetzungen jedoch noch verändern. So kann es zum Beispiel sein, dass auf ein Außenbecken, das im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt wurde, verzichtet wird. Für die Abschätzung der Auswirkungen durch Lichtimmissionen werden in einem lichttechnischen Gutachten Annahmen zur Beleuchtungsstärke, Lage und Größe von Schaufenstern und Werbeanlagen getroffen. Die Annahmen zu den schalltechnischen und lichttechnischen Gutachten sind konservativ getroffen worden, das heißt, es wurde in der Regel von hohen Belastungen ausgegangen, um potenzielle Konflikte herausarbeiten zu können.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Lufthygiene werden allgemein gültige Betrachtungen auf der Grundlage von in Berlin abgestimmten CO₂-Emissionsfaktoren angestellt, weil ein detaillierter Untersuchungsumfang nach derzeitigem Wissensstand nicht angemessen ist.

Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird vom Umweltamt eine vertiefte Diskussion der sich ergebenden Abhängigkeiten mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen für erforderlich gehalten.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten liegen dieser Studie zugrunde:

- Ornithologische Beurteilung gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse (AVES ET AL. 2005),
- Baugrundgutachten Bauvorhaben Zehlendorfer Welle, Clayallee 328 – 334 (BURMANN MANDEL + PARTNER 2005),
- Zehlendorfer Welle - Verkehrsplanerischer Beitrag (FGS 2005),
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Umweltprüfung (MÜLLER-BBM 2005a),
- Grundsätzliche Beurteilung der Lichtimmissionen durch ortsfeste Beleuchtungsanlagen im Rahmen der Umweltprüfung (MÜLLER-BBM 2005b).

1.3 Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

1.3.1 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro, SENSTADTUM 1994) weist das Plangebiet in seinem Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung aus. Gefordert wird u. a. die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, etwa durch Entsiegelung, Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung. Das Plangebiet liegt im Grenzbereich eines Vorranggebietes Klimaschutz. Weitere Forderungen sind die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, die Förderung emissionsarmer Heizsysteme sowie eine dezentrale Regenwasserversickerung.

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ wird das Plangebiet als Parkbaumsiedlungsbereich eingestuft. Dafür werden die Ergänzung des Parkbaumbestandes in Hausgärten, Straßen- und Siedlungsfreiräumen sowie der Erhalt ökologischer Strukturelemente gefordert. Bauliche Verdichtung soll vermieden werden.

Auch der Programmplan „Landschaftsbild“ stuft das Gebiet als Parkbaumsiedlungsbereich ein und fordert Erhalt und Entwicklung der besonderen Siedlungsgrünstruktur / des besonderen Siedlungszusammenhangs, Erhalt und Ergänzung des Parkbaumbestandes in Gärten, Siedlungsfreiräumen und Straßenräumen sowie Erhalt und Wiederherstellung von Schmuckplätzen, Vorgärten und siedlungstypischen Elementen der Straßenraumgestaltung.

Im Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ fordert das LaPro als Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume, da das Quartier mit öffentlichen Freiflächen nicht bzw. unterversorgt ist (Dringlichkeitsstufe III). Daneben wird der Erhalt und die Entwicklung des historischen Siedlungskerns als bedeutendes städtisches und siedlungsgeprägtes Strukturelement gefordert.

1.3.2 Bezirkliche Nachhaltigkeitsziele

Folgende Nachhaltigkeitsziele, die in dem Vermerk der Abteilungen Bauen, Stadtplanung und Naturschutz sowie Jugend, Gesundheit und Umwelt vom 10.02.2004 formuliert wurden, sind für den Bebauungsplan relevant:

- Verdreifachung des Fahrradverkehrs im Bezirk bis 2020
- Verbesserung des Informationsstandes über umweltschonende Maßnahmen des ökologischen Bauens.

Mit dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Nr. 943 der Drucksache Nr. 1581/1 vom 21.09.2005 wird das Bezirksamt ersucht, bei allen Beschlüssen des Bezirksamtes die Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung zu überprüfen und Nachhaltigkeitsziele für jede Abteilung zu formulieren.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Die Erfassung und Bewertung der aktuellen Situation erfolgte im Sommer 2005. Auf diesen Zeitpunkt der Ersterfassung beziehen sich alle nachfolgenden Darstellungen.

Grundsätzlich ist die Datenlage ausreichend, um die aktuelle Situation beschreiben und bewerten zu können.

2.1.1 Schutzgut Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt auf der diluvialen Hochfläche des Teltow. Das Gelände steigt kontinuierlich in Richtung Osten an. Die Geländehöhen im Gebiet liegen zwischen 44 m über NNH und 47 m über NNH.

Der Untergrund besteht aus Wechsellagerungen von Sanden, Kies sowie Geschiebelehm bzw. -mergel der Weichseleiszeit. An der Erdoberfläche stehen meistens schwach humose oder schwach lehmige Feinsande mit einer Mächtigkeit von 0,35 m bis 1,45 m an. Die darunter anstehende Geschiebelehm- und -mergelschicht weist wechselnde Mächtigkeiten bis zu 2,5 m auf. An einigen Stellen tritt stark lehmiger Sand unmittelbar an der Erdoberfläche auf.

Drei Rammkernsondierungen mit 10 m Tiefe haben unter sandigen Auffüllungen, die z.T. Bauschutt enthalten, gewachsene Feinsande und Geschiebelehm gezeigt (BURMANN, MANDEL + PARTNER 2005). Die Basis der wasserstauenden Geschiebelehme ist dabei in Tiefen zwischen 1,9 m und 8,0 m angetroffen worden. In Altaufschlüssen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind ab Tiefen 9,2 m organische Weichschichten aus Mudde, Torf und Kalkmudde erbohrt worden.

Da es sich überwiegend um anthropogen beeinflusste Böden handelt, bestehen im Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Boden nur geringe Bestandswertigkeiten und Empfindlichkeiten.

2.1.1.1 Vorbelastungen und Bewertung

Die Überbauung und Versiegelung des Plangebiets beträgt derzeit rd. 8.500 m². Diese völlige Überformung der Böden auf ca. 42 % des Plangebiets hat zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen geführt.

Tab. 1 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Plangebiet

| Flächenkategorie / Art der Beeinträchtigung | Plangebiet | |
|--|----------------|------------|
| | m ² | % |
| Überbaute Fläche | 4.525 | 22,3 |
| Vollversiegelte Fläche (Asphalt, Beton) | 3.990 | 19,6 |
| Teilversiegelte Fläche (Großpflaster, Rasengittersteine) | 35 | < 0,1 |
| Vegetationsflächen auf anthropogen beeinflussten Böden | 11.795 | 58,0 |
| Summe | 20.345 | 100 |

Bei einer äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit von > 300 cm/d (höchste Wertstufe) wird das Filtervermögen (d.h. mechanische Filterung von Schmutz- oder Schadstoffpartikeln z.B. aus Niederschlagswasser im Boden) des unversiegelten Bodens als gering eingestuft (SENSTADT, Karte 01.06.10). Die Puffer- und Filterfunktion (Bindung von Schadstoffen oder überschüssigen Nährstoffen durch Adsorption im Boden) wird vom Umweltatlas als mittel eingestuft (SENSTADT, Karte 01.12.3). Im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Archivfunktion für die Naturgeschichte) wird eine geringe Leistungsfähigkeit im Umweltatlas angegeben.

Es liegt kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor; eine Eintragung im Bodenbelastungskataster existiert nicht.

2.1.2 Schutzgut Wasser

2.1.2.1 Oberflächengewässer / Trinkwasserschutzzonen

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet gehört weder zu einem Wasserschutzgebiet noch wird in der engeren oder weiteren Umgebung Trinkwasser gewonnen.

2.1.2.2 Grundwasser

Der aktuelle Grundwasserstand liegt bei 34,82 m über NHN (SENSTADT 2005) beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet mindestens 9 m. Der höchste Grundwasserstand seit Beginn der Messungen trat im Jahre 1949 bei etwa 36,5 m über NHN auf (SENSTADT 2005). Im Bereich des Grundstücks ist zusätzlich oberflächennahes schwebendes Grundwasser (Schichtenwasser) zu erwarten (BURMANN MANDEL + PARTNER 2005).

Nach BURMANN, MANDEL + PARTNER (2005) wurde Grundwasser bei den im April 2005 ausgeführten, 10 m tiefen Bohrungen nicht angetroffen. Oberhalb der wasserstauenden Geschiebemergelböden muss nach langanhaltenden Niederschlägen mit Stauwasserbildung gerechnet werden. In den Altaufschlüssen (Datum unbekannt) sind Wasserstände zwischen 35,2 m über NHN und 35 m über NHN gemessen worden, das entspricht einem Flurabstand von ca. 10 m.

Das Grundwasser ist durch den 20 – 80prozentigen Anteil bindiger Bildungen gegenüber Verunreinigungen relativ geschützt bis geschützt; die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mittel bis gering (SENSTADT 1993, Karte 02.05).

2.1.2.3 Oberflächenabfluss und Entwässerung

Im langjährigen Mittel beträgt der Oberflächenabfluss > 50 – 100 mm/a und die Versickerungsmenge 200 – 250 mm/a. Die Entsorgung von Regen- und Abwasser erfolgt in Zehlendorf über Trennkanalisation. Der Umweltatlas gibt für das Plangebiet Regenwasserkanalisation (mit Schmutzwasserkanalisation) an (SENSTADT 2004, Karte 02.09.1).

2.1.2.4 Grundwasserneubildung

Die Grundwasserneubildungsrate ist abhängig von der Höhe des Niederschlags, von der Verdunstung, vom Wasserhaushalt der Böden sowie vom Wasserverbrauch der vorhandenen Vegetation. Außerdem wird sie von der Art und vom Maß der Versiegelung bestimmt.

Da das Niederschlagswasser von überbauten und versiegelten Flächen in den Regenkanal eingeleitet wird, entfallen diese Flächen für die Grundwasserneubildung, die Grundwasserneubildungsrate beträgt 0 mm. Niederschlagswasser versickert also vor allem im Bereich der Vegetationsflächen und wird dort dem Grundwasser zugeführt. Die Grundwasserneubildung beträgt lt. Umweltatlas 100 – 150 mm/a (SENSTADT 2003, Karte 02.13.5).

2.1.3 Schutzgut Klima, Lufthygiene

2.1.3.1 Klima

Als Wirkungsraum wird der Block zwischen Clayallee, Winfriedstraße, Charlottenburger Straße und Berliner Straße, in dem das Plangebiet liegt, betrachtet.

Das Plangebiet gehört laut Berliner Umweltatlas zur einer stadtklimatischen Zone 3 mit mäßigen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen (SENSTADT 2001, Karte a04.05). Bei geringer nächtlicher Abkühlung ist die Schwülegefährdung mittel.

Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt im Gebiet zwischen 590 – 595 mm bei einem jährlichen Abfluss (Niederschlag abzüglich Verdunstung) von 295 mm/a (SENSTADT 1994, Karte 04.08).

Der Umweltatlas weist für das Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsinintensivierung aus und fordert für den Bereich keine weitere Verdichtung und klimaverbessernde Maßnahmen.

2.1.3.2 Lufthygiene

In der Umgebung des Plangebiets wird lt. Umweltatlas überwiegend mit Öl und Gas geheizt. Im Block nördlich der Winfriedstraße und östlich der Charlottenburger Straße liegt eine Fernwärmeleitung (SENSTADT 2005, Karte a08.02.1).

Der Bericht „Luftgütemessdaten 2003“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung enthält die relevanten Luftschadstoffe aus Fahrzeugen und Feuerungsanlagen. Da es jedoch weder in der Umgebung des Plangebiets eine Messstelle gibt noch eine hinsichtlich der

Verkehrbelastung vergleichbare Verkehrsmessstation im gesamten Stadtgebiet von Berlin, können keine adäquaten Messdaten auf das Plangebiet übertragen werden.

Für das klimarelevante Gas Kohlendioxid - weist die Umweltatlaskarte Emissionen > 5.000 – 10.000 t pro Block für das Plangebiet aus, das entspricht > 50 – 75 kg/m², davon entstammen > 30 – 40 kg/m² aus dem Stromverbrauch und > 1.000 – 2000 t aus den sonstigen Privathaushalten sowie > 2.000 – 3.000 t aus öffentlichen Einrichtungen, Industrie /Gewerbe, Handel und Dienstleistungen. Die CO₂-Emissionen an der Clayallee betragen pro km mehr als 2.500 – 3000 t (SENSTADT 1998, Karten 08.03 und 08.04).

2.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1.4.1 Tiere

Für das Vorhandensein streng geschützter Tierarten gibt es nach Auswertung der Daten, Befragen der Fachverwaltungen und eigener Beobachtungen keine Hinweise.

Gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse

Begehungen Ende Juni 2005 und Anfang Juli 2005 durch die zuständige Artenschützerin des Bezirksamtes haben ergeben, dass das Vorhandensein von Niststätten gebäudebewohnender Vogelarten als auch von Fledermäusen nicht deutlich erkennbar ist. Daraufhin wurde im Juli 2005 eine Untersuchung der Gebäudebrüter sowie der Fledermausquartiere durchgeführt (AVES ET AL. 2005). Die Kontrolle erfolgte durch gezielte Absuche aller Gebäudeteile von außen, inklusive Begehung der Innenhöfe, des Umlaufes am Schwimmbad selbst, einer Dachbegehung, der Kontrolle von Kellerfenstern und Eingängen. Gleichzeitig wurden im gesamten Plangebiet singende, rufende oder sonst wie vorkommende Vogelarten sowie Niststätten in Höhlungen, Spalten, Nischen etc. registriert.

Untersuchungsergebnisse Gebäudebrüter 2005

Vom Star (*Sturnus vulgaris*) wurden insgesamt acht Niststätten ermittelt, davon sieben in den Eckpfeilern der Schwimmhalle in ca. neun Meter Höhe, wobei nicht zu klären war, wie viel im Jahr 2005 tatsächlich als Brutplatz genutzt wurden.

Ein Brutpaar des Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) mit mindestens zwei flüggen Jungtieren wurden in der Nähe des Kellereingangs auf der nördlichen Gebäudeseite des Flachbaus gesichtet. Ein Nest konnte 2005 nicht festgestellt werden.

Ein Nest der Kohlmeise (*Parus major*) mit einem unbefruchteten Ei wurde in einem Nistkasten an der südöstlichen Ecke des Flachbaus gefunden. Drei Jungvögel wurden beobachtet (wahrscheinlich Zweitbrut).

Ein Nestfund des Feldsperlings (*Passer montanus*) wurde in einem Nistkasten an der Süd-südwest-Außenfassade im Innenhof des Flachbaus ermittelt. Angaben zur Brut oder zum Bruterfolg im Jahre 2005 liegen jedoch nicht vor.

Weitere Untersuchungsergebnisse

Im Juli 2005 wurden für das Plangebiet weitere Vogelarten im Gebiet gesichtet. Dabei handelt es sich um die gebüsch- oder baumbrütenden Arten Amsel, Blaumeise, Elster, Gelbspötter, Girlitz, Grünfink und Ringeltaube sowie die bodenbrütende Art Rotkehlchen. Während der Begehung konnte aufgrund der fortgeschrittenen Zeit nur jeweils ein Brutpaar von Amsel und Blaumeise mit Jungtieren im Plangebiet nachgewiesen werden.

Für Fledermausquartiere ist der gesamte Gebäudekomplex ungeeignet, da er keine relevanten Einflugmöglichkeiten besitzt. Alle potenziellen Einflüge sind entweder verschlossen oder vergittert. Geeignete Quartiersstrukturen an den Außenfassaden sind nicht vorhanden. Kot von Fledermäusen wurde, trotz gezielter Nachsuche, nirgendwo gefunden.

Das Vorhandensein von Baumhöhlen ist trotz des umfangreichen Baumbestandes nicht sehr wahrscheinlich. Der Zustand der meisten Bäume und insbesondere auch der stattlichen Altbäume ist überwiegend gut. Astausbrüche oder Faulstellen wurden im Zuge der Baumkartierung nur bei drei Bäumen festgestellt. Der gute Zustand der Bäume ist vermutlich auf die

intensive Baumpflege zurückzuführen, die bei der früheren Schwimmbadnutzung insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht erforderlich war.

2.1.4.2 Biotope

Im Frühjahr 2005 erfolgte im Plangebiet eine Biotopkartierung nach dem neuen Berliner Kartierschlüssel (KÖSTLER et al. 2003). Die Biotope sind in der Karte 1 dargestellt.

Ruderales Wiese (Biototyp 051132)

Der Bereich hinter der ehemaligen Schwimmhalle besteht aus einer großen, relativ artenarmen Rasenfläche, die mit einzelnen Bäumen überstellt ist und sich mittlerweile zu einer ruderalisierten Wiese entwickelt hat. Der Flächenanteil am Plangebiet ist mit ca. 0,75 ha sehr groß und umfasst ca. 37 % der Plangebietsfläche.

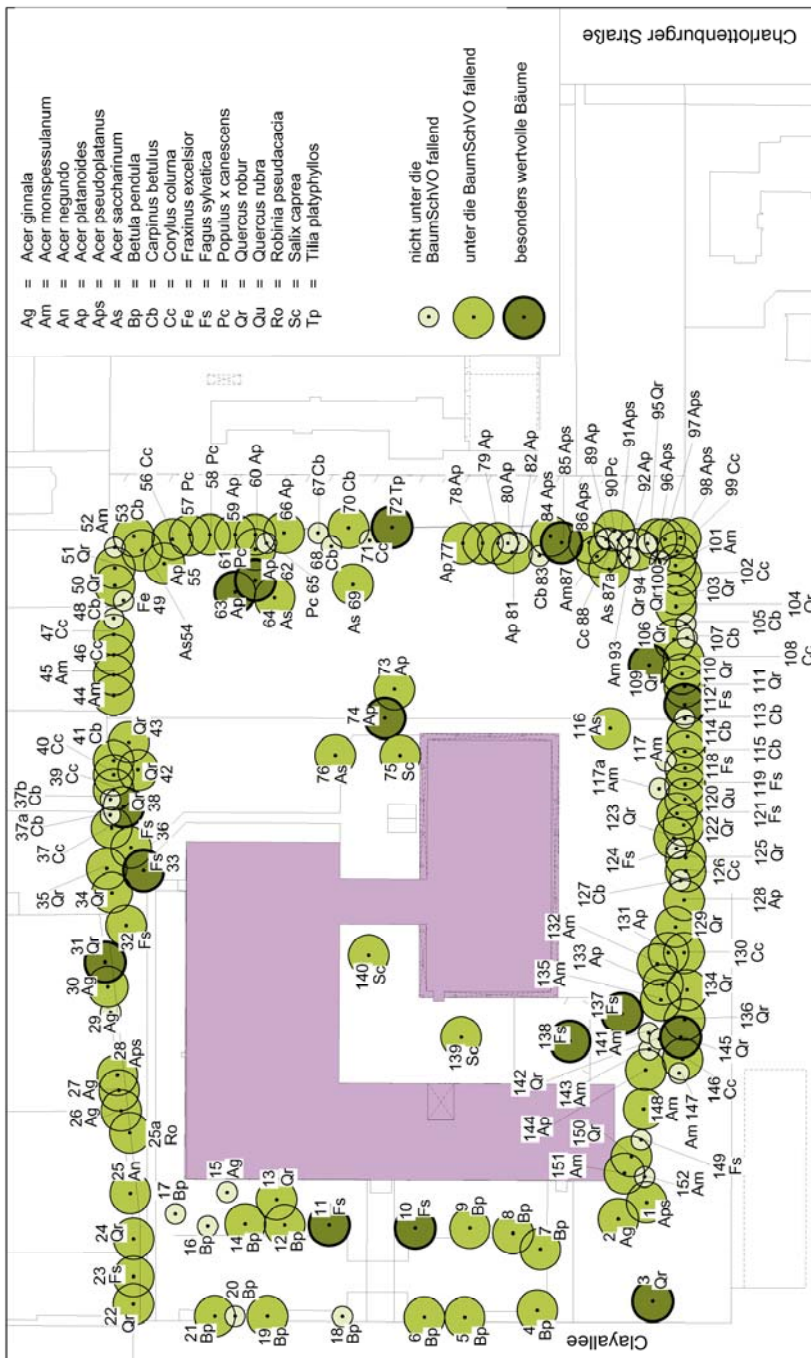
Hier finden sich neben Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) auch einige ältere Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*) und wenige Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Die Rasenflächen sind relativ wenig ruderalisiert. Vor allem in gebäudenahen Bereichen treten Arten der ausdauernden Ruderalgesellschaften wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Arten der ruderalen Halbtrockenrasen wie Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Behaarte Segge (*Carex hirta*) auf. Die Rasen bestehen hauptsächlich aus Deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*). Lokal sind Dominanzen von Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Rot-Straußgras (*Agrostis tenuis*) oder Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) ausgebildet. An krautigen Arten treten Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Klee (*Trifolium repens*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) häufig auf.

Tab. 2 Biotopflächenanteile im Plangebiet

| Biototyp | Biotop-Code | Fläche in m ² | Anteil in % |
|--|-------------|--------------------------|-------------|
| Ruderales Wiese, verarmte Ausprägung | 051132 | 7.480 | 36,8 |
| Artenarmer Zierrasen | 05162 | 1.070 | 5,3 |
| Mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten | 07310 | 1.075 | 5,3 |
| Pappel-Vorwald frischer Standorte | 082825 | 335 | 1,6 |
| Sonstiger Vorwald frischer Standorte | 082828 | 510 | 2,5 |
| Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1 m Höhe) | 10272 | 1.325 | 6,5 |
| Gewerbefläche | 12312 | 1.530 | 7,5 |
| Teilversiegelte Flächen | 12653 | 35 | < 0,1 |
| Parkplätze, versiegelt | 12643 | 940 | 4,6 |
| Vollversiegelte Wege | 12654 | 1.520 | 7,5 |
| Gebäude der Schwimmhalle | | 4.525 | 22,3 |
| Summe | | 20.345 | 100 |



Karte 1 Biotop



Ökologische Gutachten & Landschaftsplanung Margret Hemeier
im Auftrag von



M 1 : 1.000

Bebauungsplanentwurf X - 32-1-1
Umweltprüfung
Baumbestand

Karte 3

Karte 2 Baumbestand

Gärtnerische Grünflächen (Biotoptypen 051622, 10272)

An der Clayallee befinden sich um die versiegelten Stellplätze gärtnerisch angelegte Flächen mit artenarmen Zierrasen (Biotoptyp 051622) und Ziergebüsch (Biotoptyp 10272). Die Ziergebüsch setzen sich zusammen aus Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Böschungsmyrte (*Lonicera pileata*), Fingerkraut (*Potentilla fruticosa*), Berberitzen (*Berberis spec.*), Niedrige Purpurbeere (*Symphoricarpos chenaultii* ‚Hancock‘) und wenigen Kiefern (*Pinus mugo*). In den straßenbegleitenden Grünstreifen stehen Birken (*Betula pendula*) und beidseitig des früheren Hauptzuganges zum Bad zwei ältere Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) mit niedrigem Kronenansatz. Entlang des Zugangs an der südwestlichen Grundstücksgrenze wächst eine Hecke aus Ziergehölzen (Biotoptyp 10272).

Vorwald frischer Standorte (Biotoptypen 082825 / 8)

Im Nordosten der großen Wiese hat sich ein kleiner Vorwald aus Graupappeln (*Populus x canescens*) entwickelt. Auch die ursprüngliche ca. 10 m breite Rasenfläche hinter dem Zaun vor der östlichen Grundstücksgrenze zum benachbarten Grundstück der Feuerwache liegt seit längerer Zeit brach. Hier haben sich spontan junge Gehölze angesiedelt. Grau-Pappeln (*Populus x canescens*), Ahorn (*Acer platanoides*) und Stiel-Eichen (*Quercus robur*) sind die bestandsbildenden Arten. Im nördlichen Abschnitt hat sich daraus bereits ein kleiner Vorwald entwickelt; es handelt sich um Pappel-Vorwald (082825) und sonstigen Vorwald frischer Standorte (082828). Entlang des mittleren Zaunabschnittes steht eine Reihe durchgewachsener Hainbuchen (*Carpinus betulus*).

Mehrschichtige Gehölzbestände (Biotoptyp 07310)

Hinter dem Schwimmhallegebäude sind die Grundstücksgrenzen mehr oder weniger dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, die ein Alter bis zu ca. 40 Jahren aufweisen. Die häufigsten Baumarten dieser mehrschichtigen Gehölzbestände sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*).

Sonstige Flächen

Der Parkplatz vor dem Gebäude der Schwimmhalle einschließlich Zufahrten und die Wegeflächen sind vollversiegelt. Die Schwimmhalle hat eine Grundfläche von ca. 4.525 m², das entspricht ca. 22 % des Plangebiets. Die weiteren versiegelten Flächen einschließlich der Gewerbefläche des Flurstücks 366 umfassen insgesamt 3.990 m² bzw. fast 20 % des Plangebiets.

2.1.4.3 Einzelbaumbestand

Im Frühjahr 2005 wurden alle Einzelbäume im Plangebiet mit den Parametern Baumart, Stammumfang, Habitus und Schäden sowie Zustand des Baumes kartiert. Grundlage der Erfassung war die Baumschutzverordnung, nach der der Stammumfang der Bäume in 1,30 m Höhe zu messen ist. Insgesamt wurden im Plangebiet 157 Bäume erfasst, davon sind 119 nach der Baumschutzverordnung vom 04.03.2004 geschützt (siehe auch Tabelle 3). Die Einzelbäume sind in Karte 2 dargestellt.

Der überwiegende Teil der auf dem Grundstück befindlichen Bäume ist in einem guten Zustand und weist nur geringe Schäden auf.

Die meisten Bäume im Gebiet wurden vermutlich in den 1960er Jahren gepflanzt und weisen ein durchschnittliches Alter von 40 Jahren auf. Einige Bäume im Gebiet dürften jedoch älter sein. Eine Auswertung der Altersklassen des Baumbestandes nach Stammumfang zeigt, dass 28 Bäume Stammumfänge oberhalb 120 cm aufweisen, das entspricht einem prozentualen Anteil von ca. 18 % (vgl. Tabelle 3). Von den genannten 28 Exemplaren ist eine Rot-Eiche (Baum-Nr. 120) mehrstämmig, wobei der dickste Stämmling einen Stammumfang über 120 cm besitzt. Die stärksten Bäume sind eine Stiel-Eiche mit einem Stammumfang von 206 cm südöstlich der Schwimmhalle (Baum-Nr. 109) und eine Rot-Buche mit einem Stammumfang von 192 cm im Innenhof des Schwimmhallegebäudes (Baum-Nr. 138).

Sechzehn Bäume wurden als besonders wertvoll eingestuft. In die Bewertung einbezogene Faktoren waren neben dem Stammumfang (über 120 cm) der Zustand der Bäume (mindestens Zustandsstufe 1 bis 2) und die Zugehörigkeit zu heimischen Baumarten (Bäume, die bereits vor 1500 n. Chr. in unserer Region beheimatet waren).

Aufgrund des auffallend hohen Anteils an einheimischen Bäumen (123 Individuen bzw. 81 % des Gesamtbestandes), die zumeist in gutem Zustand sind und ein mittleres bis höheres Alter aufweisen, ist der Baumbestand insgesamt als wertvoll einzustufen. Einheimische Baumarten mit hohem Alter haben eine hohe Wertigkeit für den Naturschutz, da sie sich in die hiesigen Ökosysteme besser einfügen und für die heimische Tierwelt wichtige Lebensräume und Nahrungsquellen darstellen.

Tab. 3 Baumartenverteilung im Plangebiet

| Baumart | | Erst-auft. | StU < 80 cm | StU ≥ 80 - 120 cm | StU ≥ 120 - 200 cm | StU > 200 cm | Σ |
|---|-------------------|------------|-------------|-------------------|--------------------|--------------|------------|
| <i>Acer ginnala</i> | Japanischer Ahorn | T2 | 5 | 1 | | | 6 |
| <i>Acer monspessulanum</i> | Japanischer Ahorn | T2 | 14 | 2 | | | 16 |
| <i>Acer negundo</i> | Eschen-Ahorn | T2 | | 1 | | | 1 |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn | T1? | 10 | 7 | 3 | | 20 |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn | T1? | 4 | 5 | | | 9 |
| <i>Acer saccharinum</i> | Silber-Ahorn | T2 | | 3 | 3 | | 6 |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke | T1 | 4 | 10 | | | 14 |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | T1 | 11 | 4 | | | 15 |
| <i>Corylus colurna</i> | Baumhasel | T2 | 5 | 9 | | | 14 |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | T1 | 2 | 6 | 6 | | 14 |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche | T1 | 1 | | | | 1 |
| <i>Populus x canadensis</i> | Hybrid-Pappel | T2 | | 1 | | | 1 |
| <i>Populus x canescens</i> | Grau-Pappel | T2 | 1 | 3 | | | 4 |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche | T1 | 4 | 13 | 12 | 1 | 30 |
| <i>Quercus rubra</i> | Rot-Eiche | T2 | | | 1 | | 1 |
| <i>Robinia pseudacacia</i> | Robinie | T2 | | | 1 | | 1 |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide | T1 | | 3 | | | 3 |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde | T2 | | | 1 | | 1 |
| Summe | | | 61 | 68 | 27 | 1 | 157 |
| <u>Erläuterungen:</u> | | | | | | | |
| Erstauftr. = Erstauftreten im Gebiet; T1: bis 1500 n.Chr., T2: nach 1500 n.Chr. / StU = Stammumfang | | | | | | | |

2.1.4.4 Biologische Vielfalt

Im Umweltatlas ist das Gebiet nicht in der Karte wertvoller Flächen für Flora und Fauna aufgeführt. Die nächstgelegenen wertvollen Flächen befinden sich mit dem Dreipfuhl, dem Fischtalteich und dem Wäldchen am Oskar-Helene-Heim rd. 1 – 2 km nördlich des Plangebiets (SENSTADT 1995, Karte 05.03). Aufgrund der starken Isolation dieser Flächen ist eine Vernetzung mit dem Plangebiet nicht wahrscheinlich.

Die strukturelle Vielfalt der Vegetationsbestände im Gebiet ist relativ hoch. Dabei handelt es sich jedoch fast ausschließlich um gärtnerische Biotope.

2.1.4.5 Naturschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet gehört zu keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet.

Im Gebiet kommen keine nach § 26a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope oder nach der FFH-Richtlinie geschützten Lebensraumtypen vor.

Auf der Plangebietsfläche wurden während der Ortsbesichtigungen weder geschützte Pflanzenarten der Bundesartenschutzverordnung noch streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. § 10 Abs. (2) Nr. 11 NatSchGBln ermittelt.

Umweltqualitätsnormen der EU werden nicht berührt.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Wirkungsraum geht über das Plangebiet hinaus und erstreckt sich über die das Plangebiet umgebenden Straßen bis in die angrenzenden Stadtquartiere.

2.1.5.1 Nutzungsgeprägte Orts- und Landschaftsbildräume / Stadtstrukturen

Das Grundstück Clayallee 328/334 ist gegenwärtig noch von den Gebäuden des ehemaligen Stadtbads und somit von der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche geprägt. Zum Bad gehören gärtnerisch gestaltete Anlagen mit markanten Einzelbäumen und randlichen mehrschichtigen Gehölzen. Die Außenanlagen sind brachgefallen und für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich. Zur Clayallee hin sind dem Schwimmhallegebäude Stellplätze mit Ziergehölzen vorgelagert; auch eine große Metall-Skulptur befindet sich hier. Das gesamte Gelände vermittelt aufgrund seiner Gehölzkulisse einen durchgrünten und zurückhaltenden Eindruck.

Die Westseite der Clayallee, gegenüber vom Stadtbad, ist von einer geschlossenen Bebauung mit Mietshäusern (4 – 5 Geschosse) geprägt, die teilweise aufwändig restaurierte Gründerzeitfassaden aufweisen. Die Erdgeschosse werden durch Einzelhandelsgeschäfte genutzt. Die östliche Seite der Clayallee ist dagegen sehr heterogen strukturiert. Durch das im rechten Winkel zur Straße angeordnete, weithin sichtbare elfgeschossige Hochhaus, den angelagerten Verbrauchermarkt mit Stellplatzflächen und das flache, zurückgesetzte, kubische Stadtbad erfährt diese Seite der Clayallee zwischen dem Versicherungsgebäude (Nr. 342) und dem Mietshaus Nr. 326 einen deutlichen städtebaulichen Bruch. Ein denkmalgeschütztes gründerzeitliches Wohnhaus (1895) befindet sich an der Clayallee Nr. 354.

Das Gebiet nördlich des Grundstücks Clayallee 328/334 bis hin zur Winfriedstraße ist durch niedrige Bebauung geprägt. Es handelt sich um ein- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser mit Gärten sowie um Stadtvillen mit randlicher Begrünung, überwiegend aus der Gründerzeit. Diese unmittelbaren Nachbargrundstücke grenzen mit ihren Gärten an das Plangebiet an. Das sich an der Clayallee direkt nördlich an das Grundstück des Stadtbads anschließende Wohnhaus Nr. 326 weist jedoch vier Geschosse auf. Nördlich der Winfriedstraße schließt sich zweigeschossige Wohnbebauung in Zeilenform aus den dreißiger Jahren an, dahinter befindet sich auf einer großen Fläche der ehemalige Autobus-Betriebshof der BVG.

Im nordwestlichen Teil des Untersuchungsraums befindet sich mit der 1908 erbauten neogotischen Herz-Jesu-Kirche ein sehr markantes ort- und landschaftsbildprägendes Element, das mit dem hohen Turm weithin sichtbar ist. Bei den die Kirche umgebenden Siedlungsbereichen handelt es sich überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Stadtvillen. Auch die kleinen Stadtplätze an der Clayallee (Ecke Schmarjestraße bzw. Ecke Winfriedstraße) stellen hier markante Elemente mit gebietsgliedernder Funktion dar.

Östlich des Plangebiets grenzt mit der Zehlendorfer Feuerwache eine große Gemeinbedarfsfläche an das Stadtbad an. Das 1991 errichtete Gebäude ist architektonisch und künstlerisch abwechslungsreich gestaltet, u. a. mit Reliefs an der Straßenfront und einer Schmiedearbeit auf der Turmspitze.

Die drei- bis fünfgeschossige Nachkriegsbebauung südlich des Stadtbadgrundstücks beinhaltet überwiegend die Nutzungen Handel und Dienstleistung. Die Innenbereiche werden zu einem großen Teil als Parkplätze genutzt; auch Nutzungen wie Autohandel bzw. -werkstatt sind hier zu verzeichnen. Unmittelbar südlich des Plangebiets führt auf dem Nachbargrundstück die Ausfahrt der Parkplatzanlage des Lebensmittelmarkts vorbei. An der Berliner Straße 11 befindet sich ein Seniorenheim (ehem. DRK-Hospital Nansen) mit einer größeren Grünfläche. Ein großer Teil des Untersuchungsraums ist somit schon als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen einzustufen. Die Bebauung an der Charlottenburger Straße, östlich vom Grundstück des Stadtbads, ist wiederum von zwei- bis viergeschossiger Wohnbebauung geprägt.

Im südlichen Teil des Untersuchungsraums liegt der historische Ortskern Zehlendorfs mit verschiedenen stadtbildprägenden, denkmalgeschützten Gebäuden, wie z.B. dem alten Schulhaus von 1828 (Heimatismuseum Zehlendorf) und der 1768 erbauten Alten Dorfkirche. Der Kirchhof mit der Friedenseiche, einem Naturdenkmal, hat eine wichtige gebietsgliedernde Funktion.

Als prägende lineare Orts- und Landschaftsbildstrukturen begleiten großkronige Alleen die Clayallee, Berliner Straße, Charlottenburger Straße, Scharfstraße, Schmarjstraße und Riemeisterstraße. An der Winfriedstraße erstreckt sich dagegen eine kleinkronige Allee.

2.1.5.2 Blickbezüge und Beeinträchtigungen

Ein weithin sichtbares markantes Element im Untersuchungsraum ist der Turm der Herz-Jesu-Kirche. Eine wichtige Blickachse besteht von der Winfriedstraße aus, welche direkt auf die Kirche ausgerichtet ist. Doch auch vom Stadtbad aus ist der Turm deutlich wahrzunehmen. Die Alte Dorfkirche von Zehlendorf besitzt zwar schon seit 1788 keinen Turm mehr, ist aber dennoch zusammen mit weiteren alten Gebäuden des historischen Ortskerns ein markanter, besonders von der Berliner Straße aus erlebbarer Blickpunkt. Stadtbildprägend ist auch der Turm der Zehlendorfer Feuerwache an der Charlottenburger Straße.

Das Hochhaus an der Clayallee 336 ist dagegen aufgrund seiner gebietsuntypischen Gebäudehöhe, seines massiven Baukörpers und seiner deutlichen Fernwirkung als Vorbelastung des Landschafts- und Ortsbildes einzustufen.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Sachgüter mit hoher funktionaler Bedeutung sowie unersetzliche Kulturgüter und naturhistorische Erscheinungen. Denkmalrechtliche Belange werden nicht berührt. Vor dem Gebäude des Stadtbades, an der Clayallee befindet sich die Metall-Skulptur „Schwingend“ von Volkmar Haase aus dem Jahr 1968.

2.1.7 Schutzgut Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Laut der Karte Einwohnerdichte im Umweltatlas (SENSTADT 1996, Karte 06.06) beträgt die Anzahl der Einwohner in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zwischen Clayallee, Berliner Straße und Charlottenburger Straße sowie im nördlich angrenzenden Block pro ha 31 – 70 EW. Westlich der Clayallee steigt die Einwohnerdichte auf 71- 150 Einwohner pro Hektar. Insgesamt ist die Einwohnerdichte in der Umgebung des Plangebiets niedrig.

Das Plangebiet ist laut Umweltatlas (SENSTADT 2004, Karte 04.11.1) ein bioklimatisch gering, in Einzelfällen mäßig belasteter Bereich. Nördlich des Plangebiets und östlich der Charlottenburger Straße schließt sich ein offener Siedlungsraum mit hohem Durchlüftungsgrad und klimarelevanter Unterstützung der Kaltluftströmung an. Der südlich gelegene, klei-

nerer Bereich mit Hochhaus und versiegelten Flächen wurde als nicht durchlüftet und bioklimatisch gering belastet eingestuft. Westlich liegen gut durchlüftete Gebiete mit überwiegend geringer bis keiner bioklimatischen Belastung.

Das Stadtbad Zehlendorf hatte eine hohe Bedeutung für die Menschen aus Zehlendorf. Es hatte einen großen Bekanntheitsgrad und wurde nicht nur zur Erholung der Bevölkerung, sondern auch für Sport und Gesundheitsvorsorge gern genutzt.

Die Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grün- und Freiflächen ist östlich der Clayallee zwar bis zu 0,1 m² pro Einwohner in der Umgebung des Plangebiets gering, dafür ist der Anteil an privaten und halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten sehr hoch. Das Quartier westlich der Clayallee gilt mit mehr als 6 m² pro Einwohner als gut versorgt (SENSTADT 1995, Karte 06.05).

2.1.7.1 Vorbelastungen durch den Verkehr

Das Plangebiet ist insbesondere hinsichtlich verkehrsbedingter Lärmimmissionen stark vorbelastet. Folgende Verkehrsmengen wurden an der Clayallee gezählt (FGS 2005):

- Zählung 1998 : 22.000 Kfz/24h
- Zählung Dezember 2003 : 21.400 Kfz/24h
- Zählung 2004: 22.200 Kfz/24h

Die Kapazität auf der vierspurigen Clayallee beträgt vier Streifen x 2.000 Kfz x 12h = 96.000 Kfz/24h. Der Lkw-Anteil betrug sowohl 1998 als auch 2003 drei Prozent.

Der Mittelungspegel zwischen 6.00 und 22.00 Uhr beträgt > 65 – 70 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) 60 – 65 dB(A) an der Straßenrandbebauung der Clayallee (SENSTADT 2002, Karten a07.02.1 und 2). Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für die Gebietseinstufung Mischgebiet (tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)) bereits aktuell deutlich um tags mindestens 5 dB(A) und nachts mindestens 10 dB(A) überschritten.

2.1.7.2 Parkraumsituation

Stellplätze sind derzeit sowohl im Plangebiet, als auf den privaten Grundstücken der Umgebung und im öffentlichen Straßenland straßenbegleitend vorhanden. Die ca. 45 Stellplätze auf dem Grundstück Clayallee 328/334 dienen als Angebot für die Schwimmbadnutzer. Sie wurden früher bewirtschaftet, die Schrankenanlage ist jedoch nicht mehr in Betrieb. Rund ein Viertel dieser Stellplätze sind durch abgemeldete Fahrzeuge oder größere Gegenstände „dauerbelegt“. Derzeit werden ca. 30 dieser Stellplätze auf dem privaten Grundstück von Nutzern benachbarter Grundstücke kostenlos genutzt. Die Stellplätze auf den benachbarten Privatgrundstücken dienen der Versorgung der Nutzer der jeweiligen Grundstücke. Straßenbegleitend kann auf der östlichen Seite der Clayallee, in der Winfriedstraße, in der Scharfstraße und in der Charlottenburger Straße uneingeschränkt geparkt werden. Auf der westlichen Seite der Clayallee gibt es Kurzpark- und zeitlich begrenzte Parkverbotszonen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden sowohl die vorhandenen Qualitäten und Vorbelastungen als auch die Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes den zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber gestellt. Grundsätzlich war die Datenlage ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend beurteilen zu können. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Die Auswirkungen werden schutzgutbezogen dargestellt und sofern sinnvoll differenziert in bau- und anlage- sowie nutzungsbedingte Auswirkungen. Zu den baubedingten Auswirkungen gehören alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie Beräumung, Baumfällungen, Baugruenerstellung, Wasserhaltung, Baustelleneinrichtung und -verkehr sowie Lagerflächen. Die

anlagebedingten Auswirkungen betreffen die eigentlichen Maßnahmen zur Herstellung der Bauvorhaben wie ober- und unterirdische Bebauung, Versiegelung, Grünflächen etc. Die betriebs- oder nutzungsbedingten Auswirkungen beziehen sich auf Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Lichtquellen.

2.2.1 Auswirkungen auf den Boden

Erhebliche Auswirkungen für dieses Schutzgut bleiben auf die Fläche des Plangebietes beschränkt.

Während der Bauphase ist es möglich, dass auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im hinteren Grundstücksbereich die Baustelleneinrichtung und ggf. Lagerflächen erfolgen.

Eine grundlegende Änderung der Oberflächenform ist derzeit nicht vorgesehen. Die Baugrube wird zur Herstellung einer Tiefgarage voraussichtlich bis in eine Tiefe von ca. 3 – 4 m unter Niveau (ca. 41 - 42 m über NHN) erfolgen.

Durch das Vorhaben (Bebauung und Erschließungsflächen) wird es zu einer weiteren deutlichen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet kommen. Durch die maximale Überbauung auf 50 % der Kerngebietsfläche und die zulässige weitere Überbauung / Versiegelung für Nebenanlagen können weitere naturhaushaltswirksame Flächen im Plangebiet verloren gehen. Statt einer aktuell 4.525 m² großen überbauten Fläche und weiteren 3.990 m² versiegelten Flächen können zukünftig 10.173 m² überbaut und weitere 5.086 m² versiegelt werden. Die Überbauung und Versiegelung kann im Vergleich zur aktuellen Situation maximal um 6.744 m² zunehmen.

2.2.2 Auswirkungen auf das Grundwasser

Oberflächengewässer und Trinkwasserzonen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Bauvorhaben weist für das Grundwasser keine erheblichen Auswirkungen über die Fläche des Plangebietes hinaus auf, da nach derzeitigem Planungsstand Grundwasserabsenkungen beim Bau der Tiefgarage mit einer Gründungsebene von 3 – 4 m unter Geländeneiveau nicht zu erwarten sind, da der Abstand zum höchsten gemessenen Grundwasserstand dann noch mindestens 5 m beträgt. Aufgrund des wasserstauenden Geschiebemergels kann infolge versickerndes Niederschlagswasser ein Wasseranfall an den Kellerwänden möglich sein (vgl. BURMANN, MANDEL + PARTNER 2005).

Durch die höhere Überbauung und Versiegelung können bei maximaler Ausschöpfung der zulässigen GRZ und ohne Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung auftreten. Diese Auswirkungen können durch Dachbegrünungen und eine Versickerung der Niederschlagswasser in den offenen Bereichen auf dem hinteren Grundstück oder durch die Nutzung von Regenwasser minimiert werden und sind dann nicht mehr erheblich.

Nutzungsbedingte Auswirkungen entstehen nicht, da für Brandschutzmaßnahmen kein Grundwasser entnommen wird, sondern Trinkwasser und/oder ggf. Regen- oder Grauwasser verwendet wird.

2.2.3 Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene

Durch das Bauvorhaben können lokalklimatische Beeinträchtigungen vor allem hinsichtlich Temperaturerhöhung, Durchlüftung und Barrierewirkung für den Frischlufttransport eintreten, die über das Plangebiet hinausgehen.

Durch den Verlust von Vegetationsflächen und eines Teils des Baumbestandes gehen klimatisch wirksame Flächen verloren. Insbesondere kann die kompakte und hohe Bebauung zu einer geringen Erhöhung der lokalen Lufttemperatur sowie einer Veränderung der Luftaustauschprozesse bzw. eine Verringerung der Durchlüftung führen, was vor allem bei austauscharmen (= windstillen) Wetterlagen in der Sommerzeit spürbar werden kann. Aufgrund des zukünftig verbleibenden Baumbestandes sind die Auswirkungen im Jahresdurchschnitt insgesamt als lokal begrenzt einzuschätzen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.3.1 Lufthygienische Belastungen durch Fahrzeugverkehr

Während der Abbruch- und Bauphase entstehen Luft- und Lärmemissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen, die zeitlich beschränkt sind.

Die Nutzungen werden über den Tag verteilt zu einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs führen und Luftemissionen verursachen, die über das Plangebiet hinausgehen.

Die zusätzlichen lufthygienischen Belastungen durch die prognostizierte Zunahme des Verkehrs um 2.437 Fahrzeuge täglich werden voraussichtlich zu keinen signifikanten Erhöhungen der ohnehin schon vorhandenen Belastungen der für die Verkehrsemissionen relevanten Luftschadstoffe führen. Der hintere Außenanlagenbereich wird im übrigen durch den Baukörper vor den Straßenemissionen der Clayallee geschützt.

2.2.3.2 Lufthygienische Belastungen durch Wärme- und Energienutzung

Da es bei dem derzeitigen Planungsstand noch keine konkreten Vorstellungen zum Energiekonzept gibt, werden nachfolgend verschiedene Möglichkeiten der Strom- und Wärmenutzung aufgezeigt und überschlägig insbesondere hinsichtlich des Kohlendioxidausstoßes diskutiert. Dabei ist die Aufzählung weder abschließend noch sind die verschiedenen Varianten als Gegenspieler zu verstehen. Es sollen auch keine Energiesysteme von vornherein ausgeschlossen werden. Möglich ist auch eine anteilige Substituierung verschiedener Systeme.

Fernwärme: Gemäß den Energiebilanzen 2001 und 2002 (SENWIARBF) werden bei dem Energieträger Fernwärme im Landesdurchschnitt 147,5 g CO₂ / kWh Fernwärme erzeugt. Neben dem geringen CO₂-Ausstoß sind weitere Vorteile der Fernwärme der minimale Flächenbedarf im Gebäude.

Blockheizkraftwerk (BHKW): Da sich die Effizienz von BHKWs hinsichtlich des Kohlendioxidausstoßes je nach Hersteller und Voraussetzung um bis zu 70 % unterscheidet, kann eine konkrete Berechnung nicht vorgelegt werden. In Abhängigkeit der projektspezifischen Rahmenbedingungen kann die Verwendung eines Blockheizkraftwerkes in Kombination mit anderen Arten der Energieerzeugung sinnvoll sein.

Glasdach: Grundsätzlich könnte Wärme auch über ein Glasdach bspw. über dem Schwimmbadbereich CO₂-neutral gewonnen werden (Glashauseffekt). Dabei ist das Verhältnis von Transmissionsverlusten und Wärmegewinn durch ein Glasdach sehr stark von dessen Größe, Geometrie und der Technik zur Verminderung der Transmission abhängig und kann ohne ein konkretes Bauvorhaben nicht beurteilt werden.

Solarthermieanlagen: Grundsätzlich können CO₂-neutrale Solaranlagen zur Schwimmwasserbeheizung genutzt werden. Für das geplante Schwimmbecken können erforderliche Kollektoren auf den Dachflächen im MK 1 aufgestellt werden. Auf den Dachflächen im MK 2 sind Solaranlagen technisch und mangels Sonneneinstrahlung voraussichtlich nicht möglich, da hier ein Tonnendach vorgesehen ist.

Photovoltaik: Es gibt kaum sonnenexponierte Gebäudefassaden, die für eine Nutzung von CO₂-neutralen Photovoltaikanlagen geeignet sind. Die starke Verschattung durch das südliche Hochhaus (Clay-Tower) lässt kaum besonnte bzw. geeignete Fassaden übrig.

Der Einsatz von Wärmetauschern im Abwasserstrom kann im Schwimmbadbereich (Duschwasser) zu einer Energieeinsparung führen. Bei einer durchschnittlichen Temperatur des Abwassers von 20° C können erfahrungsgemäß 5° Kelvin zur Wärmeerzeugung genutzt werden.

Bei der Nutzung von Erdwärme nehmen Rohrschlangen, die in die Erde eingebracht werden, die Wärme des Grundwassers auf und leiten sie weiter. Dadurch können gute Einspareffekte an Primärenergie erzielt werden.

Bei der adiabaten Abluftbefeuchtung wird die Abluft vor dem Wärmerückgewinner befeuchtet, dadurch abgekühlt und die Kälte anschließend im Wärmerückgewinner auf die Zuluft übertragen. Dadurch können ebenfalls gute Einspareffekte an Primärenergie erzielt werden.

Das Klimagas CO₂ (Kohlendioxid) weist den höchsten Anteil am Treibhauseffekt auf und wird bei der Verbrennung von fossilen Energieträgern (Kohle, Öl, Erdgas) freigesetzt. Dagegen sind die regenerativen Energieträger Solarthermie und Photovoltaik CO₂-neutral.

Die Unterschiede bei den Kohlendioxid-Emissionen sind sehr groß. Gemäß den Energiebilanzen 2001 und 2002 (SenWiArbF) werden in Berlin:

- pro kWh Fernwärme 147 g Kohlendioxid,
- pro kWh Strom im Landesdurchschnitt 788 g Kohlendioxid,
- pro m³ Erdgas 201 g Kohlendioxid erzeugt.

Der Zahlenvergleich macht deutlich, dass die Verwendung regenerativer Energieträger als auch die Verwendung von Fernwärme grundsätzlich zu deutlich geringeren Kohlendioxid-Emissionen führen kann. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Schwimmbadnutzung mit einem sehr hohen Energiebedarf.

2.2.4 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Durch das Bauvorhaben werden ein großer Teil des Baumbestandes und die Vegetationsflächen im Plangebiet (Wirkraum) verloren gehen. Es ist davon auszugehen, dass während der Bauphase Außenanlagen für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden, wodurch der Vegetationsbestand weitgehend verloren geht. Hierzu zählen insbesondere das Ziergrün und die Wiesenfläche um das Gebäude der Schwimmhalle sowie ein Teil des randlichen Gehölzstreifens auf den rückwärtigen Flächen. Nur in den Randbereichen des hinteren Grundstücks kann der Baum- und Gehölzbestand partiell erhalten werden. Mit dem Verlust der Vegetationsflächen ist grundsätzlich sowohl der potenzielle Verlust von Brutrevieren und Nahrungshabitaten für Vögel als auch der Verlust von Lebensräumen für viele Insektenarten in der Stadt verbunden. Bei den Vegetationsverlusten ist zu beachten, dass die gärtnerisch angelegten Vegetationsflächen in kurzer Zeit wiederherstellbar und ersetzbar sind.

Der verbleibende Baumbestand kann bereits während der Bauphase starken Belastungen ausgesetzt sein (z.B. Reduzierung des Wurzelraumes, Kroneneinkürzungen, Bodenverdichtung im Kronentraufbereich, Staubemissionen, etc.) und beeinträchtigt werden. Bei massiven Schäden bzw. erheblichen Eingriffen in den Wurzelraum können die Bäume auch stand- und verkehrsunsicher werden.

Relevant ist der Verlust vieler älterer, heimischer Bäume, die neben ihrer abschirmenden

Wirkung und kleinklimatischen Funktion eine hohe Bedeutung als Faunenhabitat aufweisen. Insgesamt ist mit einem Verlust von ca. 80 geschützten Einzelbäumen zu rechnen, die durch den Bau des Gebäudes, der Tiefgarage und der Zufahrt verloren gehen und durch Ersatzbaumpflanzungen zu kompensieren sind.

Mit dem Abriss des Gebäudes gehen Niststätten von insgesamt 11 gebäudebrütenden Vogelarten (Star, Kohlmeise, Feldsperling, Hausrotschwanz) verloren. Darunter sind keine streng geschützten Arten.

Beleuchtungsanlagen und andere Lichtquellen werden zu Verlusten nachtaktiver Insekten führen. Die Verwendung von Kaltlichtleuchten bewirkt, dass ein Großteil der Insekten gar nicht erst angelockt wird und nicht an heißen Lampen und Beleuchtungskörpern verbrennt.

Lebensräume für Pflanzen und Tiere können zukünftig auf den nicht überbauten Flächen hinter dem Gebäude und auf den Dächern des neuen Gebäudes angeboten werden. Zur Verminderung des Vogelschlagrisikos sollten großflächig durchsichtige Fassadenflächen vermieden werden.

2.2.4.1 Biologische Vielfalt

Durch den Verlust fast aller Vegetationsflächen ist durch das Vorhaben ein Verlust struktureller Vielfalt zu erwarten. Jedoch ist diese aufgrund vorangegangener anthropogener Veränderungen bereits vorbelastet und wiederherstellbar.

2.2.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gehen über das Plangebiet hinaus.

Durch die Bautätigkeit werden die brachgefallenen Offenlandflächen sowie die Vegetationsbestände und ein Teil des markanten Baumbestandes verloren gehen.

Der geplante sechsgeschossige Baukörper wird wesentlich stärker wahrnehmbar sein als das derzeitige Gebäude der Schwimmhalle. Allerdings wird das neue zum Straßenraum orientierte Gebäude die augenblicklich fehlende Baukante an der Clayallee schließen und sich in das städtische Umfeld einfügen. Der durch das Vorhaben bedingte Verlust der stattlichen Altbäume vor der alten Schwimmhalle verändert das straßenseitige Erscheinungsbild, wird aber durch den Erhalt der älteren Bäume im Straßenraum gemindert.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich werden auch zukünftig gärtnerische Freiflächen angelegt und Bäume und Gehölze ergänzend zu dem verbleibenden Baumbestand gepflanzt, so dass begrünte Außenanlagen entstehen, die sich in die Charakteristik der begrünten Hausgärten einfügen.

Neue Beleuchtungseinrichtungen sowie zusätzliche verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen werden das visuelle und olfaktorische Ortsbild des Gebiets prägen. Erhebliche nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind davon nicht zu erwarten.

2.2.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die vor dem Stadtbad befindliche Metall-Skulptur sollte an einen anderen geeigneten Standort umgesetzt werden.

2.2.7 Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

2.2.7.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die bioklimatische Situation wird sich durch die Vegetationsverluste und das entstehende höhere Bauvolumen nicht erheblich verschlechtern. Durch die voraussichtlich etwas höheren,

lokal begrenzten Temperaturen kann sich bei höherer Luftfeuchtigkeit die Schwülegefahr etwas erhöhen, die für den Menschen bioklimatisch belastend wirkt. Solche Belastungen können besonders an windschwachen Tagen mit starker Sonneneinstrahlung spürbar werden.

Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch die Belichtungs- und die Besonnungsverhältnisse sowie eine ausreichende Frischluftzufuhr von Bedeutung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden regelmäßig angenommen, wenn 0,5 H Abstandflächen eingehalten werden.

Durch den Abbruch der alten Schwimmhalle mit asbestbelasteten Materialien (asbesthaltige Dichtungsschnüre in der Lüftungsanlage über der Schwimmhalle sowie in Lüftungskanälen im Keller und im Erdgeschoss, vgl. DIEKHAUS 1990) und den Neubau eines neuen Schwimmbades und Wellness-Centers findet eine qualitative Verbesserung der Freizeit- und Gesundheitsangebote in Zehlendorf statt. Die asbestbelasteten Materialien der Schwimmhalle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Wohnungen im Umfeld des Plangebiets, die an Hauptverkehrsstraßen liegen, sind bereits jetzt durch Verkehrsimmissionen erheblich belastet. Mit der Planung steigt das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich, die Verkehrsströme ändern sich zum Teil. Dadurch werden weitere Luft- und Lärmemissionen erzeugt.

Die Fahrradstellplätze werden voraussichtlich aufgesplittet und an mehreren Standorten untergebracht. Ein endgültiges Konzept wird in der weiteren Projektabstimmung vorgelegt.

2.2.7.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Auf der Basis der geplanten Nutzungsmischung wurde ermittelt, dass durch die Planung rund 9.500 neue Verkehrsbewegungen täglich (Ziel- und Quellverkehr, das heißt Anfahrt und Abfahrt sind getrennt erfasst) entstehen. Diese verteilen sich wie folgt:

- 52 % kommen als Fahrer mit dem PKW,
- 20 % fahren in einem der vorgenannten PKWs mit,
- 15 % kommen mit dem öffentlichen Verkehr,
- 8 % kommen mit dem Fahrrad und
- 5 % kommen zu Fuß, das sind rund 500 Wege zu Fuß.

Die Besucher kommen mit 42 % vor allem aus Richtung Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf, zu 18 % aus Richtung Potsdam und Wannsee, zu 15 % aus Richtung Dahlem und Wilmersdorf, zu 14 % aus Richtung Lichterfelde und zu 11 % aus Richtung Steglitz und Stadtzentrum.

Der Gutachter ermittelte, dass die vorhandenen Wendebereiche in der Clayallee genügend Kapazitäten für eine möglichst konfliktfreie Verkehrsabwicklung aufweisen.

Die Zufahrt Tiefgarage „Zehlendorfer Welle“ wird in der Spitzenstunde von etwa 500 Fahrzeugen befahren werden. Hier sind neben den Konflikten zwischen den Kraftfahrern auch Konflikte mit Fußgängern und Radfahrern zu erwarten (FGS 2005).

Beim Lieferverkehr ermittelt der Gutachter 92 Fahrzeugbewegungen (Ziel- und Quellverkehr), das sind täglich 46 Fahrzeuge, davon 12 Fahrzeuge über 7,5 t. Es soll zwei Ladezonen geben, die eine auf der Clayallee und die andere im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen im MK 1. Hier werden zwei Fachmärkte beliefert und der Müll abgeholt. Aufgrund von Angaben der Fachmärkte ermittelt der Gutachter 42 Fahrzeugbewegungen (Ziel- und Quellverkehr), das entspricht 21 Fahrzeugen (inklusive einem Müllfahrzeug über 7,5 t) täglich. Da es auf dem Grundstück keine Wendemöglichkeit für große Fahrzeuge gibt, sollen diese über die Clayallee auf das Grundstück einfahren und über die Charlottenburger Straße ausfahren. Dies bedeutet, dass täglich 21 Fahrzeuge, davon fünf größere über die Ausfahrt zur Charlottenburger Straße fahren. Für die Charlottenburger Straße werden demnach 21 Fahrzeugbewegungen des Quellverkehrs prognostiziert. Bei dieser Größenord-

nung sind Konflikte nicht wahrscheinlich.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Projektplanung geht davon aus, dass alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selbst errichtet werden und die Parkraumsituation in der Umgebung nicht zusätzlich erheblich belastet wird. Dennoch wird nicht ganz zu verhindern sein, dass auch in der Umgebung geparkt wird und sich der Parkraumdruck verstärkt, zumal ca. 45 Stellplätze auf dem Grundstück selbst und im angrenzenden Straßenland durch die Planung entfallen werden.

2.2.7.3 Lärmauswirkungen

Während der Bauphase entstehen Lärmemissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen, die zeitlich beschränkt sind.

Zu den dauerhaft zu erwartenden Lärmauswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die einerseits die zu erwartenden Schallemissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr aus dem Bereich der Tiefgarage und durch den Lieferverkehr betrachtet und andererseits sonstige Lärmmissionen, die durch die Planung ausgelöst werden können (MÜLLER-BBM 2005a).

Da aus dem Bereich des Badebetriebes deutlich geringere Schallemissionen zu erwarten sind als aus dem Bereich des Einzelhandels, wird die Anlage als Gewerbebetrieb betrachtet. Das bedeutet, Schallemissionen von Gewerbebetrieben sind nach TA Lärm zu beurteilen. Da Wohn- und Mischgebiete betroffen sind, müssen folgende Richtwerte gem. der TA Lärm eingehalten werden:

| | Tag | Nacht |
|------------------------|------------|--------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 55 dB(A) | 40 dB(A) |
| Mischgebiete | 60 dB(A) | 45 dB(A) |

Diese Richtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005 für den Schallschutz.

Verkehrsbedingte Schallemissionen

Von den Ein- und Ausfahrten aus der Tiefgarage wurde ein abgestrahlter Schalleistungspegel von 87,5 dB(A) in Ansatz gebracht. Von den Fahrgeräuschen auf dem Betriebsgelände wurde für einen nicht lärmarmen Lkw > 2,8 t ein Wert von 65 dB(A), für nicht lärmarme Lkws bis 2,8 t ein Wert von 63 dB(A) und für Pkws ein Wert von 57 dB(A) angenommen. Für die Geräusche beim Verladen wurde der Umschlag von 100 Paletten angenommen und ein Schalleistungspegel in Höhe von über den Tag verteilt von 85 dB(A) errechnet. Da die Fahrzeuge über die Clayallee kommen und über die Charlottenburger Straße ausfahren, finden keine Rangiervorgänge auf dem Grundstück statt.

Schalleintrag durch den Anlagenbetrieb

Des Weiteren erfolgte eine Abschätzung der Schallemissionen durch die Schwimmbadnutzung, einer Öffnung der Außenwand für das Schwimmbad und einer Nutzung der Außenanlagen (MÜLLER-BBM 2005).

Es wird angenommen, dass die Schallabstrahlung im wesentlichen über das gekrümmte Schalendach mit schrägen Verglasungsfenstern über der Badelandschaft, die geplante Durchschwimmöffnung und den Außenbereich erfolgen wird.

Bei einem angenommenen Innenpegel des Schwimmbades von 85 dB(A) und 75 dB(A) für den Wellness-Bereich ergeben sich Schallleistungspegel an der Nordfassade und an der Durchschwimmöffnung von 76 dB(A), an der Südfassade von 74 dB(A) und an der Ostfassade von 64 dB(A).

Unter der Annahme, dass im Mittel auf jede Person etwa 6 m² Liegefläche kommt, wurde der abgestrahlte Schallleistungspegel für das Außenbecken mit 70 dB(A) angesetzt.

Für die Tageszeit wird angenommen, dass sich von den 1.200 Besuchern täglich maximal 200 gleichzeitig außen aufhalten. Für die Abend- und Nachtstunden wurde angenommen, dass das Wellness-Center um 23.00 Uhr schließt und zwischen 22.00 und 23.00 Uhr noch 20 Personen den Außenbereich nutzen.

Schalltechnische Kenndaten zu Anlagen der Haustechnik (z.B. Lüftungs- und Kühlungsanlagen) sind derzeit nicht bekannt, können aber erfahrungsgemäß durch entsprechende schalltechnische Maßnahmen ausreichend gemindert werden (MÜLLER-BBM 2005).

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung

Im Ergebnis beträgt der relativ stärkste Schalleintrag am nächstgelegenen Immissionsort des westlich gelegenen Mischgebiets tagsüber 54 dB(A), im nördlichen Mischgebiet bis zu 47 dB(A) und im südlichen Mischgebiet bis zu 60 dB(A). Aufgrund des geringen Fahrzeugverkehrs nachts ist nirgendwo mit Beurteilungspegeln > 40 dB(A) zu rechnen. Auch durch einen maximalen Schallleistungspegel von 110 dB(A) kann das Maximalpegelkriterium tagsüber eingehalten werden, wenn die Fahrstrecke > 7 m vom Allgemeinen Wohngebiet bzw. > 4 m vom Mischgebiet entfernt ist. Verladegeräusche an der Clayallee sind nicht relevant, da sie vollständig im Geräusch des öffentlichen Straßenverkehrs untergehen. Damit werden alle Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Im Vergleich zu der Belastung durch den Straßenlärm mit mehr als 67 dB(A) an den Fassaden der Clayallee bzw. 55 dB (A) in der Charlottenburger Straße liegt der durch den Betrieb der Zehlendorfer Welle hervorgerufene Schalleintrag deutlich niedriger. Der Gutachter ermittelt eine Zunahme der Schalleinträge in der Clayallee um 1,3 dB(A) (MÜLLER-BBM). Bei dieser Zunahme geht er allerdings von 27.400 Fahrzeugen täglich aus, die die Senatsverwaltung für 2015 prognostiziert hat. Wie neuere Verkehrszählungen vermuten lassen, wird der Verkehr auf der Clayallee weniger anwachsen, als die Senatsverwaltung prognostiziert. Die Lärmimmissionen werden mit der veränderten Prognosezahl in der Clayallee insgesamt geringer sein, als in der schalltechnischen Untersuchung angenommen.

Stellt man die zusätzlichen Fahrzeuge in Relation zum Verkehr auf der Clayallee ergibt sich eine Pegelzunahme am Tag von 0,6 / 0,7 dB. Die Besucherfahrten zu und von der Tiefgarage auf der Clayallee sind unmittelbar mit dem öffentlichen Verkehr durchmischt; der Zuwachs ist praktisch unhörbar. Die veränderten Prognosezahlen in der Clayallee bedeuten, dass die Zunahme der Schallimmissionen durch die Planung höher als die vom Gutachter ermittelten 0,6 / 0,7 dB(A) ausfallen wird. Kritisch wäre eine Zunahme erst ab 3 dB(A). Dazu müsste sich der Verkehr auf der Clayallee praktisch verdoppeln. Dies wird jedoch nicht der Fall sein.

Was den Lieferverkehr anbelangt, so liegen die Tages-Beurteilungspegel im Bereich des südlich gelegenen Hochhauses mit bis zu 58 dB (A) am höchsten. Im Bereich der Charlottenburger Straße sind maximal 50 dB (A) zu erwarten. Alle Werte liegen unter dem Richtwert von 60 dB (A) im Mischgebiet.

2.2.7.4 Lichtimmissionen

Die Lichtimmissionen wurden in einem Gutachten berechnet und bewertet (MÜLLER-BBM 2005b). Dabei ist zu bemerken, dass sich das Plangebiet an einer vielbefahrenen, zweiseitig symmetrisch beleuchteten Hauptverkehrsstraße mit Einkaufsmöglichkeiten befindet. Es liegt somit eine lichttechnische Vorbelastung vor.

Durch Objektbeleuchtung, beleuchtete Schaufenster und Werbeanlagen an der Fassade sind höhere Lichtimmissionen auf benachbarte und gegenüberliegende Wohnungen zu erwarten. Deren Wirkung auf den Menschen bzw. deren Wohnraum wurde im Rahmen eines lichttechnischen Gutachtens (Prognosemodell auf der Grundlage von Erfahrungswerten) hinsichtlich ihrer Verträglichkeit untersucht (MÜLLER-BBM 2005b). Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der Licht-Leitlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz.

Es wurde je Werbeanlage eine mittlere Leuchtdichte von 350 Candela/ m² (cd/m²) für Schaufenster eine mittlere Beleuchtungsstärke von 1.000 Lux (lx) bzw. eine mittlere Leuchtdichte von 300 cd/m², für das Schwimmbad eine mittlere Beleuchtungsstärke von 300 lx und für die Außenbeleuchtung eine Simulation mit konservativen Ansätzen zugrunde gelegt. Abschätzungen durch Bewuchs und Auswirkungen von objektbezogenem Fahrverkehr wurden nicht berücksichtigt.

Der Untersuchungs- und potenzielle Wirkraum sind die nördlich (Clayallee 326, Winfriedstraße 39 und Nordfassade Clay-Tower), westlich (Clayallee 327/329) und südlich (Clayallee 336) des Plangebiets gelegenen Wohnungen.

Raumaufhellung

Bei der Raumaufhellung des Wohnbereichs, insbesondere des Schlafzimmers wird die von einer Lichtquelle in den Raum abgegebene Leistung in der Fensterebene beurteilt. Dabei sind folgende Immissionsrichtwerte empfohlen (E_F = Beleuchtungsstärke in lux):

| | 6.00 – 22.00 Uhr | 22.00 – 6.00 Uhr |
|------------------------|------------------|------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 3 E_F | 1 E_F |
| Mischgebiete | 5 E_F | 1 E_F |

Blendung

Während die physiologische Blendung zu einer Herabsetzung des Sehvermögens führt, wird die psychologische Blendung unter dem Gesichtspunkt der Störfähigkeit gewertet. Die Belästigungen der psychologischen Blendung wird zur Beurteilung der Blendung herangezogen. Folgende Proportionalitätsfaktoren sind empfohlen:

| | 6.00 – 20.00 Uhr | 20.00 – 22.00 Uhr | 22.00 – 6.00 Uhr |
|------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 96 | 64 | 32 |
| Mischgebiete | 160 | 160 | 32 |

Ergebnisse

In der Summe der sonstigen Lichtimmissionen durch Werbeanlagen, Schaufenster und Schwimmhalle wird die Beleuchtungsstärke nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr deutlich überschritten (s. Tab. 4). Dabei sind die Schaufensterflächen der Hauptverursacher für die Raumaufhellung. Die Außenbeleuchtung ist für die maßgeblichen Immissionsorte nicht relevant.

Tab. 4 Summarische Lichtimmissionen in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr
(Quelle: MÜLLER-BBM 2005b)

| Immissionsort | Prognostizierte Immissionen | |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| | Beleuchtungsstärke E_F in lx | Proportionalitätsfaktor |
| Clayallee 327/ 329 (West) | 33 | 238 |
| Clayallee 336 (Süd) Clay-Tower | 21 | 235 |
| Clayallee 326 (Nord) | 60 | 3.869 |
| Winfriedstraße 39 (Nord) | 6 | 1.109 |

2.2.7.5 Abfälle

Die Entsorgungsflächen sollen in das Gebäude integriert und über die südliche Zu- und Abfahrt fortgebracht werden. Die Nutzer erreichen die Müllstandorte über die Tiefgarage.

Durch die geplanten Nutzungen entstehen die branchenüblichen Abfallmengen und es ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung des Abfallaufkommens sichergestellt werden kann. Konkrete Angaben über die anfallenden und zu entsorgenden Abfallmengen können derzeit nicht gemacht werden. Der Verkehrsgutachter (FGS 2005) geht von einem Müllfahrzeug > 7,5 t täglich für die gesamten Müllmengen einschl. Gewerbemüll aus.

2.2.7.6 Regen-, Grau- und Schmutzwasser

Hinsichtlich des Umgangs mit Regen- und Grauwasser wurden verschiedene Varianten geprüft. Folgende Niederschlagsmengen wurden unter Berücksichtigung von insgesamt 3.090 m² begrünten Dachflächen überschlägig ermittelt, die auf dem Gebäudedach anfallen und zur Verfügung stehen:

| | |
|---|------------------------------|
| Maximale Dachfläche gem. B-Plan: | 10.173 m ² |
| 50 % Rückhaltung / Verdunstung durch begrünte Dachfläche: | <u>- 1.545 m²</u> |
| verbleibende Dachfläche, ca.: | 8.600 m ² |

Bei einem Niederschlag von durchschnittlich 500 mm (abnehmende Tendenz) fallen im Jahr maximal 8.600 m² x 0,5 m = 4.300 m³ Niederschlagswasser an, die für eine Nutzung zur Verfügung stünden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert. Aufgrund der avisierten Flächennutzung der Außenanlagen für das Schwimmbad und den Wellness-Bereich (ggf. als Liegewiese) und den Begrünungsmaßnahmen werden voraussichtlich kaum Flächen für eine aktive Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung stehen. Außerdem wurde Geschiebemergel bereits ab 0,5 m Tiefe angetroffen (BURMANN, MANDEL + PARTNER 2005), der als wasserstauende Schicht die Versickerungsfähigkeit des Bodens deutlich einschränkt.

Bewässerung der intensiv begrünten Dachflächen

Das Niederschlagswasser kann in Zisternen aufgefangen und zur Bewässerung der Freiflächen sowie der intensiv begrünten Dachflächen (Dachgärten) auf dem 2. OG herangezogen werden.

Alternativ können Flachdächer durch Änderung der Aufbauhöhe auch als Einstaubecken für Niederschlagswasser genutzt werden. Je nach Einstauhöhe können unterschiedliche Wassermengen zurückgehalten werden. Einstaudächer sind insbesondere dann sinnvoll, wenn eine intensive Dachbegrünung mit Substratmächtigkeiten bis zu ca. 80 cm beabsichtigt ist, da den Pflanzen dann mehr Wasser und Nährstoffe für ihr Wachstum zur Verfügung stehen.

Regen- und Schwimmbadwassernutzung für die Sprinkleranlagen

Die Nutzung von Regenwasser für die Sprinkleranlagen aus Zisternen kann grundsätzlich in Erwägung gezogen werden, ist aber mit Unwägbarkeiten verbunden. So ist die dauerhafte Bereitstellung von Wasser für den Bedarfsfall über Niederschlagswasser nicht sicherzustellen. Auch die Nutzung von Schwimmbadwasser erscheint weniger geeignet, da einerseits das Schwimmbadwasser aufbereitet und in mindestens 220 bis 230 m³ großen Löschwassertanks vorgehalten werden muss (EBERT-INGENIEURE 2005) und andererseits die chemische Zusammensetzung des Schwimmbadwassers (insbesondere Chlor) zu Schäden an den Sprinkleranlagen führen kann. Rechtsvorschriften zu diesem Aspekt liegen nicht vor.

Sonstige Nutzung von Regen- und Grauwasser

Niederschläge auf den Dächern sowie Grauwasser (Schwimmbadwasser, Brauchwasser aus

dem Wellness-Bereich) könnten grundsätzlich für Toiletten und Urinale verwendet werden.

Die Verwendung von Schwimmbadwasser ist abzulehnen, da gechlortes Schwimmbadwasser mit anderen Reinigungsmitteln (z.B. Toilettenreiniger) zu gesundheitlichen Konflikten führen kann. Außerdem spricht gegen die Nutzung von Schwimmbadwasser, dass ein gesondertes Leitungsnetz vorgehalten werden muss, der Platzbedarf für die Rückhaltung des Grauwassers erheblich ist und zu höheren Kosten führt.

Abwasser

Jahresverbrauchswerte zum Abwasser können erst im Rahmen einer Betriebskostenermittlung bestimmt werden und liegen nicht vor.

2.2.8 Wechselwirkungen

Bei den Wechselwirkungen geht es um konkurrierende Belange des Umwelt- und Naturschutzes und auch um sich gegenseitig abschwächende oder verstärkende Umweltaspekte. Auf der Grundlage der obigen Ausführungen wurde bereits deutlich, dass es widersprüchliche sektorale Belange gibt, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden.

2.2.8.1 Grundwasserneubildung / Versickerung von Niederschlägen contra Nutzbarkeit der Außenanlagen für die Erholung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich empfehlenswert. Aufgrund der avisierten Flächennutzung der Außenanlagen für das Schwimmbad und das Wellness-Center (ggf. als Liegewiese) sowie den Begrünnungsmaßnahmen werden voraussichtlich kaum Flächen für eine aktive Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung stehen. Das Regenwasserkanalnetz ist nicht über die aktuelle Nutzung hinaus zu belasten. Zudem ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgrund des wasserstauenden Geschiebemergels deutlich eingeschränkt, weshalb das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht zwingend auf den Grundstücksflächen versickert werden, sondern für eine Bewässerung der Dachgärten oder sonstige Nutzungen verwendet werden sollte.

2.2.8.2 Glasdach / Wärmegewinnung contra Vogelschlag und Lichtimmissionen

Der energetische Vorteil eines (kostenintensiven) Glasdaches zur Wärmegewinnung hat zwei erhebliche Nachteile. Einerseits erhöht sich das Vogelschlagrisiko bei großflächigen Verglasungen und andererseits können durch die Beleuchtung erhebliche Lichtimmissionen für die benachbarten Wohnnutzungen entstehen.

2.2.8.3 Dachbegrünung contra thermische Solar- und Photovoltaikkollektoren

Eine intensive Dachbegrünung mit nutzbaren Dachgärten schließt die Aufstellung von Kollektoren aus, da beide Nutzungen die gleiche Fläche beanspruchen. Bei einer extensiven Dachbegrünung können Kollektoren grundsätzlich auch auf der begrünten Fläche aufgestellt werden. Dabei hängt es von der Aufstellhöhe und dem -winkel der Kollektoren ab, wie viel Licht auf den Boden fällt und für die Vegetation zur Verfügung steht. Im Rahmen des Umweltberichts und in der weiteren Konkretisierung der Planung wird entsprechend der bezirklichen Nachhaltigkeitsziele (s. 1.3.2) der Informationsstand über die technischen Möglichkeiten und die Machbarkeit dieser Maßnahmen verbessert.

2.2.8.4 Öffentliche Durchwegung zur Charlottenburger Straße contra Parkplatzsuchverkehr contra Stärkung des Einzelhandels in der Clayallee contra ruhige Erholungsnutzung

Eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer über das Grundstück schafft für die Anwohner des Quartiers östlich der Charlottenburger Straße kürzere Wege. Darüber hinaus würde die Benutzung der Charlottenburger Straße von manchem Radfahrer als angenehmer empfunden werden als die Clayallee. Dies ist auch für die Betreiber der Einkaufsmärkte und des Schwimmbades vorteilhaft. Nachteilig wirkt sich die Möglichkeit einer Durchwegung für die Anwohner der Charlottenburger Straße aus, da diese Wegeverbindung den Parksuchverkehr zwangsläufig auch in die Charlottenburger Straße zieht. Außerdem würde potenzieller Kundenverkehr (überwiegend Fußgänger) für den Einzelhandel in der Clayallee zwischen dem Plangebiet und der Berliner Straße verloren gehen.

Ein Zugang zum Gebäude von der Rückseite ist nach dem aktuellen Planungsstand nicht vorgesehen. Die Durchwegung müsste deshalb südlich des Gebäudes über die Lieferzone und Zufahrt zur Tiefgarage geführt werden.

2.2.8.5 Tiefgarage contra Gefährdung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer auf der Clayallee

Die Einrichtung einer Tiefgarage für Mitarbeiter und Nutzer entlastet den Parksuchverkehr in der Umgebung erheblich. Dieser positive Effekt beinhaltet den Nachteil, dass Fußgänger und Radfahrer auf der Clayallee durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge der Tiefgarage gefährdet werden können.

Durch die kumulierenden Verkehrsbewegungen der Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage mit den Ausfahrten von dem benachbarten Grundstück des Verbrauchermarktes und dem Lieferverkehr erhöht sich das Konfliktpotenzial für Fußgänger und Radfahrer deutlich.

2.2.8.6 Fahrradstellplätze contra Einschränkung für Besucher

Zum Erreichen des bezirklichen Nachhaltigkeitsziels der Verdreifachung des Fahrradverkehrs bis 2020 (s. 1.3.2) ist es notwendig, gut erreichbare Fahrradstellplätze zu errichten. Fahrradstellplätze vor dem Gebäude an der Clayallee oder zwischen den einzelnen Gebäudeteilen haben den Vorteil, dass die Radfahrer kurze Wege zwischen den Fahrradstellplätzen und den Geschäfts- und Nutzungsangeboten im Gebäude haben. Dadurch können aber auch Behinderungen für die Fußgänger entstehen. Problematisch ist es auch, wenn Fluchtwege oder Aufenthaltsbereiche zugestellt werden.

2.2.9 Zusammenfassung der erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Planung (Bebauung und Erschließungsflächen) wird es zu einer deutlichen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet kommen. Statt einer aktuell 4.525 m² großen überbauten Fläche und weiteren 3.990 m² versiegelten Flächen können zukünftig ca. 15.259 m² überbaut und versiegelt werden; die Überbauung und Versiegelung wird um maximal 6.744 m² zunehmen. Aufgrund des deutlich höheren Bauvolumens und aufgrund des größeren Grundrisses sind eine zusätzliche thermische Belastung sowie eine Änderung der Durchlüftungsverhältnisse wahrscheinlich. Der Verlust von ca. 80 geschützten Bäumen, darunter 12 besonders wertvolle Bäume, ist erheblich und wird auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufweisen. Durch das neue Gebäude wird sich zwar das Ortsbild durch weitgehende Schließung der Baukante ändern, sich aber grundsätzlich in das städtische Umfeld einfügen.

Die Luft- und Lärmimmissionen durch den zusätzlichen Verkehr, der in die Tiefgarage ein- und ausfährt sowie durch den Lieferverkehr sind im Vergleich zu den bestehenden Belastungen untergeordnet, der Zuwachs an Lärm ist praktisch unhörbar.

Die potenziellen Lichtimmissionen durch Schaufenster, Schwimmhalle und Werbeanlagen können dagegen nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr benachbarte Wohnungen durch die sog. Raumaufhellung belästigen. Hier kann und muss mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Eine Diskussion über den Einsatz verschiedener Energieträger zeigt Möglichkeiten auf, inwieweit die Nutzung von „sauberer“ Energie den Klimaschutz-Zielen dienen und die Umwelt bzgl. der potenziellen Kohlendioxid-Belastung bei der Stromerzeugung entlasten kann.

2.2.10 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das asbestbelastete Gebäude des ehemaligen Stadtbads nach und nach verfallen. Im Lauf der natürlichen Sukzession wird der Gehölzaufwuchs weiter zunehmen und die Fläche zunehmend verbuschen und sich langfristig bewalden. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Vermutlich würde kein Schwimmbad in Zehlendorf entstehen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Gesundheit, die Erholung und das Wohlbefinden der Menschen. Gutachterlich wurde festgestellt, dass in den geplanten Sparten des Einzelhandels hohe Kaufkraftabflüsse aus Zehlendorf festzustellen sind (siehe auch III 1.2), d.h. viele potenzielle Besucher des geplanten Einzelhandels würden weiterhin weitere Wege in Kauf nehmen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft höher wären. Die Stellplatzanlage vor dem Gebäude des ehemaligen Stadtbads und das Flurstück 366 blieben vollständig versiegelt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Eingriffsregelung

2.3.1.1 Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans X – 32-1

Im Bebauungsplan X -32-1 ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Durch die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1986 in Verbindung mit BauNVO von 1977 unbegrenzte zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen könnte der Boden auf fast der gesamten Grundstücksfläche versiegelt bzw. mit Nebenanlagen überstellt werden (vgl. Tabelle 5).

Das Flurstück 366 ist von Bebauung freizuhalten und an der südlichen Grenze zum Grundstück Charlottenburger Straße 8, 8a mit einem 6 m breiten und ca. 82 m langen Geländestreifen dicht mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (s. B-Plan X-32-1, Planergänzungsbestimmung Nr. 2).

2.3.1.2 Darstellung und Bewertung der durch den Bebauungsplan X – 32-1-1 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die durch die Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demzufolge unterliegen also nur diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft der baurechtlichen Eingriffsregelung, die über den Bestand oder das planungsrechtlich zulässige Maß gem. den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans X - 32-1 hinausgehen. Die Prüfung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird schutzgutbezogen vorgenommen.

Schutzgut Boden

Im Vergleich zum Bebauungsplan X - 32-1 soll die GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht werden. Durch die zulässige Überschreitung der GRZ gem. § 19 BauNVO von 1993 kann der Boden nunmehr auf maximal 75 % der überbaubaren Fläche überbaut und versiegelt werden (vgl. Tabelle 5).

Bezüglich des Schutzgutes Boden sind die Eingriffe in Natur und Landschaft dennoch nicht relevant, da das Grundstück nach dem festgesetzten Bebauungsplan X - 32-1 bis zu 97,6 % für Nebenanlagen versiegelt werden könnte.

Tab. 5 Versiegelungsbilanz

| | Grundstücksgröße in m ² | GRZ | Nebenanlagen | Maximal überbaubare und versiegelte Fläche | |
|-------------------|------------------------------------|-----|-------------------------------------|--|------------------------|
| | | | | % | Abs. in m ² |
| B-Plan X - 32-1 | 20.345 | 0,4 | 0,6 ¹ abzgl. Pflanzgebot | 97,6 | 19.853 |
| B-Plan X - 32-1-1 | 20.345 | 0,5 | 0,25 ² | 75 | 15.259 |

Erläuterungen:
¹ auf der Grundlage der BauNVO von 1986 in Verbindung mit BauNVO von 1977
² auf der Grundlage der BauNVO vom 23.1.1990, geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Schutzgut Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Grundwasser sind die Eingriffe nicht relevant, da das Grundstück nach dem festgesetzten Bebauungsplan X - 32-1 bis zu 97,6 % für Nebenanlagen versiegelt werden könnte.

Unabhängig davon gilt die Anwendung des Vermeidungsgebotes, die eingriffsrelevanten Aspekte der Grundwasserneubildung und der Rückhaltung von Niederschlägen zu beachten.

Schutzgut Klima

Im Vergleich zur aktuellen Situation und im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans X - 32-1 kann sich das Bauvolumen deutlich erhöhen und zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes führen. Durch die erheblich kompaktere und straßenseitig weitgehend geschlossene Bebauung sind erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten (zusätzliche thermische Belastung und Änderungen der Durchlüftung), die durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan X – 32-1 festgesetzte (ca. 492 m² große) Pflanzfläche bisher nicht realisiert wurde, ist ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht wirksam und wird nicht als solcher behandelt. Im übrigen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Pflanzung von Gehölzen gesichert.

Unabhängig davon sind die Rechtsvorschriften zum Baumschutz gemäß der Berliner Baumschutzverordnung und zum Artenschutz (Gebäudebrüter und Fledermäuse) zu beachten.

Schutzgut Landschaftsbild

Im Vergleich zur aktuellen Situation als auch im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes X – 32-1 wird sich das Erscheinungsbild erheblich ändern. Statt einer stark durchgrünten Gemeinbedarfsfläche in offener Bauweise mit einem gebietstypischen und -prägenden Baumbestand wird zukünftig eine städtische Bebauung das Ortsbild prägen und zu einer fast geschlossenen bebauten Straßenfront führen. Der Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens zu kompensieren.

Im Ergebnis findet für die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Pflanzen und Tiere kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Durch die Zunahme der Baumasse auf dem Grundstück ist jedoch ein Eingriff auf die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild zu bilanzieren.

2.3.1.3 Kompensationserfordernisse

Schutzgut Klima

Durch den Verlust der klimawirksamen Vegetation, die geplanten Bauvolumina und die weitgehend bauliche Schließung an der Clayallee können Temperaturerhöhungen und Durchlüftungsänderungen entstehen, die als Kompensation temperaturmindernde Maßnahmen erfordern. Temperaturmindernd wirken neben ebenerdigen Begrünungsmaßnahmen auch Dach- und Fassadenbegrünung, die nach Möglichkeit großflächig und im Plangebiet realisiert werden sollten.

Bisher gibt es keine quantitativen Berechnungsmodelle für die Ermittlung des klimatischen Ausgleichs für den Eingriff in das Schutzgut Klima. Klimatisch relevant ist das Bauvolumen oberhalb des dritten Vollgeschosses. Es wurde ein Bewertungsmodus entwickelt, dem die Fassadenflächen für das Bauvolumen, des vierten bis sechsten Vollgeschosses als Bezugsmaßstab zugrunde liegen (vgl. Tabelle 6).

Tab. 6 Ausgangsdaten für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

| Plangebiet = 20.345 m ² | GFZ | GRZ | Voll- geschosse | Geschossfläche gesamt | Grundfläche gesamt |
|---------------------------------------|------|-----|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| B-Plan X – 32-1 | 0,8 | 0,4 | 3 | 16.276 m ² | 8.138 m ² |
| B-Plan X – 32-1-1 | 1,65 | 0,5 | 6 | 33.569 m ² | 10.173 m ² |

Für das zusätzliche Bauvolumen könnten verschiedene Gebäudekuben (Quader, U-förmiges Gebäude, L-förmiges Gebäude) realisiert werden. In Anlehnung an den derzeitigen Planungsstand wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die GRZ 0,5 wird im EG vollständig ausgenutzt, das sind 10.173 m² Geschossfläche (bei einer Grundstücksgröße von 20.345 m² und einer GRZ von 0,5);
- Im 1. OG wird das EG zu 70 % überbaut, das sind 7.120 m² Geschossfläche (=70 % von 10.173 m²)
- Für das dritte bis sechste Geschoss verbleibt eine Geschossfläche pro Geschoss von 4.070 m² ((33.569 m² - 10.173 m² - 7.120 m²) / 4 Geschosse).
- Nimmt man weiter an, dass bei den avisierten Nutzungen ein Gebäudetypus mit einer maximalen Tiefe von 20 m wahrscheinlich ist, wird für die Modellrechnung eine Längsfassade von maximal 204 m rechnerisch zugrunde gelegt (4.070 m² / 20 m).

Nach dieser Berechnung wurden 5.378 m² Fassadenfläche ermittelt, die durch Begrünungsmaßnahmen zu kompensieren sind (bei einem rechteckigen Baukörper von 204 m auf der Längsseite und 20 m auf der Schmalseite, mit 3 Geschossen und je 4 m Geschosshöhe (204 m x 2 + 20 m x 2) x 3 Geschosse x 4 m Geschosshöhe = 5.376 m²). Dabei sind in Anlehnung an die Vorschriften zum Biotopflächenfaktor Begrünungsmaßnahmen auf dem Dach nur zu 70 % in Ansatz zu bringen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Beurteilung dieses Schutzgut erfolgt qualitativ in Anlehnung an die relevanten Wertkriterien der so genannten Auhagen-Methode (AUHAGEN et al. 1994, TU Berlin 2004).

Da die Gestalt des Stadtraumes insbesondere durch die räumliche Anordnung der Gebäude und die entstandenen Freiraumstrukturen bestimmt wird, geht mit dem Verlust der Freifläche und des prägenden Baum- und Gehölzbestandes ein Teil der landschafts- und quartierstypischen Freiraumstrukturen verloren, die durch neue qualitative Maßnahmen zur Erhöhung des Grünflächenanteils zu kompensieren sind. Zu diesen Maßnahmen zählen auch nutzbare Dachgärten für die Nutzer des Gebäudes, die auf den Dächern des 2. OG angelegt werden sollten.

Obgleich sich der Freiflächenanteil verringert und die Bedeutung des Freiraums aufgrund seiner Lage in einem entsprechend der Versorgungsanalyse mit Grünflächen mäßig unterversorgten Gebiet dadurch eher abnimmt, findet für dieses Kriterium kein erheblicher, kompensationspflichtiger Eingriff statt, da das Angebot eines öffentlich nutzbaren Schwimmbades grundsätzlich weiterhin bestehen bleibt.

Auch der Aspekt der Freiheit von akustischen und / oder geruchlichen Beeinträchtigungen ist aufgrund der Verkehrszunahme grundsätzlich betroffen. Da aber durch die straßenseitige Bebauung der Verkehrslärm der Clayallee vermutlich stärker abgeschirmt wird als bei der jetzigen Situation, können die Freiräume des Schwimmbades / Wellness-Bereichs auch weiterhin ohne erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen genutzt werden, um Sport zu treiben oder die Natur zu genießen. Die wenigen Lieferfahrzeuge, die von der Clayallee zur Charlottenburger Straße an den Außenanlagen vorbeifahren, verursachen nur punktuelle Luft- und Lärmemissionen, die ebenfalls nicht als erheblich zu beurteilen sind, da sie die Eignung dieser Flächen nicht dauerhaft beeinträchtigen.

2.3.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit dem Erhalt von Bäumen und nutzbaren Freiräumen mit Aufenthaltsqualität werden grundsätzliche Ziele des Landschaftsprogramms zu den Programmplänen „Biotop- und Artenschutz“, „Landschaftsbild“ und „Erholung und Freiraumnutzung“ erfüllt. Der Parkbaumsiedlungscharakter bleibt im hinteren Grundstücksbereich erhalten (vgl. Kapitel 1.3).

Negative Umweltauswirkungen können durch folgende Maßnahmen vermieden oder minimiert werden:

2.3.2.1 Hinweise zum Grundwasserschutz und zur Regenwasserrückhaltung

Da eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den offenen Grundstücksflächen nicht empfohlen werden kann, sollte das Niederschlagswasser durch geeignete technische Maßnahmen bzw. Nutzungen im Gebiet zurückgehalten werden. Niederschlagswasser können bspw. in Zisternen gesammelt werden, um die Grünflächen, hier insbesondere die intensiv begrünten Dachflächen zu bewässern. Weitere Nutzungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Baugenehmigung zu klären.

2.3.2.2 Hinweise zum Natur- und Artenschutz

- Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten.
- Verzicht auf Abbruch- und Fällarbeiten während der Haupt-Brutzeit von Vögeln von März bis August/ September.
- Verzicht auf großflächig durchsichtige Fassaden zur Verminderung des Vogelschlagrisikos.
- Verwendung von Kaltlichtleuchten, damit ein Großteil der Insekten gar nicht erst angelockt wird und nicht an heißen Lampen und Beleuchtungskörpern verbrennt. Kaltlichtlampen haben außerdem den Vorteil, dass sie im Stromverbrauch deutlich günstiger sind.

2.3.2.3 Hinweise zum Baumschutz

Grundsätzlich sollten Einzelbäume auch innerhalb der überbaubaren Flächen erhalten werden, wenn die Bebauung dies zulässt. Da das Gebäude nach dem derzeitigen Planungsstand nicht bis an die nördliche Baugrenze vorgesehen ist, könnten und sollten Bäume vor allem entlang der Grenzen zu den Grundstücken Winfriedstraße 31-39 stehen bleiben, um einen Sichtschutz zwischen den Wohnnutzungen einerseits und dem Schwimmbad / Wellness-Bereich andererseits zu sichern.

Auch die Straßenbäume an der Clayallee sollten erhalten werden, um eine bessere Einbindung in das Straßenbild zu sichern und potenzielle Lichtimmissionen zu mindern.

Einschlägige Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit sind zu beachten.

2.3.2.4 Umweltfreundliche Haustechnik

Die Emissionen der hauseigenen Energieversorgung sind durch die Verwendung abgasarmer Anlagen entsprechend dem Stand der Technik zu minimieren. Insbesondere sind der Einsatz von Fernwärme und regenerativen Energieträgern zur Stromerzeugung wie die Nutzung von Solarthermieanlagen für die Schwimmbadwassererwärmung in Erwägung zu ziehen.

Grundsätzlich ist die Nutzung von Frischwasser zu minimieren. Neben der Nutzung von Regenwasser (bevorzugt zur Bewässerung von Dachgrün, s. o.) sollte auch die Verwendung von Brauchwasser (Schwimmbadwasser, Duschwasser etc.) geprüft werden.

2.3.2.5 Hinweise zum Verkehr

Bei 500 Fahrzeugen in der Spitzenstunde, die in die Tiefgarage ein- oder ausfahren, wird dringend empfohlen, den Gehweg und den Radweg über die Zufahrten jeweils durchzupflastern, um den Vorrang der Nichtmotorisierten auch optisch zu verdeutlichen und die Sicherheit zu erhöhen (FGS 2005).

Es wird weiterhin vorgeschlagen, an der Ausfahrt Charlottenburger Straße einen Rechtsabbiegepeil zu installieren, so dass der ausfahrende Verkehr sich sofort auf die Hauptstraße (Berliner Straße) orientiert und den Teil der Charlottenburger Straße benutzt, an dem Gewerbebetriebe angrenzen (FGS 2005).

Dem Parkraumdruck in der Umgebung sollte durch verschiedene Maßnahmen entgegengewirkt werden. Der Betreiber der Tiefgarage im Plangebiet kann durch entsprechende Preisgestaltung (bspw. kostenloses oder preisgünstigeres Parken für Kunden in der ersten Stunde) erreichen, dass diese Stellplätze angenommen werden.

Außerdem sollte über den Grundstücksteil in der Charlottenburger Straße kein öffentlicher Zugang erfolgen, damit die Charlottenburger Straße für den Parkverkehr unattraktiv bleibt.

2.3.2.6 Hinweise zum Schutz vor Verkehrsemissionen

Da bereits aktuell die schalltechnischen Orientierungswerte hinsichtlich des Verkehrs in der Clayallee überschritten werden, sollten Wohnungen ausschließlich im hinteren Grundstücksbereich untergebracht werden, wo sie durch den straßenseitigen Gebäuderiegel von den Emissionen abgeschirmt werden und die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Damit können gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

2.3.2.7 Hinweise zum Schutz vor Lichtimmissionen

Die Minimierung der psychologischen Blendung, verursacht durch einzelne Leuchten, muss im Rahmen der lichttechnischen Planung erfolgen. Folgende Maßnahmen / Aspekte sollten bei der konkreten Planung beachtet werden (MÜLLER-BBM 2005b):

- Die im Wellness-Bereich zur Clayallee nächstgelegenen beiden Schaufensterflächen sowie am Geschäftshaus auf der Südseite vorgesehenen Schaufensterflächen ab 20.00 Uhr, mindestens aber ab 22.00 Uhr mit einer Minimalbeleuchtung versehen.
- Wechsellicht und intensives farbiges Licht vermeiden, beleuchtete Werbeflächen auf ein Minimum beschränken,
- Fensterflächen an der Nordfassade abdunkeln,
- auf Außenbeleuchtung über 6 m Höhe und allseitig abstrahlende Leuchten verzichten sowie direkte Blickverbindungen zur Leuchte vermeiden. Dies gilt auch für Fassadenanstrahlungen.

2.3.3 Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Klima sind Begrünungsmaßnahmen auf mindestens 5.376 m² Vegetationsflächen vorzusehen. Dabei sind in Anlehnung an die Vorschriften zum Biotopflächenfaktor Begrünungsmaßnahmen auf dem Dach nur zu 70 % in Ansatz zu bringen.

Durch entsprechend qualifizierte Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen soll der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kompensiert werden, um die Einbindung in die Umgebung zu fördern und Aufenthaltsqualitäten für die Nutzer zu bieten. Dabei können landschafts- und quartierstypische Freiraumstrukturen sowohl die Neuanlage von Gehölzpflanzungen und Liegewiesen als auch von Dachgärten umfassen.

Durch eine textliche Festsetzung wird gesichert, dass auf mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksflächen in MK 1 die Dächer zu begrünen sind, davon müssen mindestens zwei Drittel der zu begrünenden Dachflächen extensiv begrünt werden. Insgesamt entspricht dies einer Dachbegrünung von 3.090 m², davon mindestens 2.060 m² als extensives Dachgrün.

Bei einem Kompensationsbedarf von insgesamt 5.376 m² Vegetationsflächen verbleibt ein Bedarf an ebenerdiger Begrünung auf Flächen mit Bodenanschluss von $(5.376 - 3.090) * 0,7 = 3.213$ m². Durch den Erhalt und die Qualifizierung der randlichen Gehölzstrukturen mit einer Gesamtgröße von 1.641 m² und einem weiteren Pflanzgebot auf einer 478 m² großen Fläche reduziert sich der Anteil an weiteren Flächen auf 1.094 m², die auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen zur Verfügung stehen und je nach konkreter Planung der späteren Nutzung variabel begrünt werden können.

2.3.3.1 Extensive Dachbegrünung

Durch extensive Dachbegrünungen entstehen große naturhaushaltswirksame Flächen, die wichtige Funktionen insbesondere für das lokale Klima (Verdunstung und Staubbindung) übernehmen können. Auf nährstoffarmen Substraten kann sich eine speziell angepasste Flora und Vegetation entwickeln, die einer angepassten Fauna als Lebensraum dient. Aufgrund der extensiven Nutzung können wertvolle ungestörte Biotope entstehen. Von besonderer Bedeutung sind grüne Dächer auch für die Retention der Niederschläge, denn das Regenwasser kann zu ca. 50 % zurückgehalten und von den Pflanzen verbraucht werden. Außerdem wird durch Gründächer Heizenergie durch Wärmedämmung eingespart.

Für eine extensive Begrünung genügt ein ca. 5 cm starker Bodenauftrag (der gesamte Aufbau benötigt dann ca. 10 cm), der bei der statischen Berechnung des Gebäudes zu berücksichtigen ist.

2.3.3.2 Intensive Dachbegrünung

Intensive Dachbegrünungen übernehmen ebenfalls aufgrund der Bepflanzung / des Pflanzenvolumens klimatisch ausgleichende Funktionen und halten Niederschläge zurück. Je nach Artenauswahl bei der Bepflanzung und der Nutzungsintensität haben sie jedoch eine unterschiedliche Bedeutung für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere. Zumeist übernehmen sie eine besondere Funktion für die Menschen als begehbare, nutzbare Dachgärten, die sich durch (intensive) gärtnerische Anlage und Pflege auszeichnen. Für die intensive Dachbegrünung sollte ein Bodenauftrag von wenigstens 80 cm vorgesehen werden, damit ein entsprechend großer Wurzelraum für eine Vegetation zur Verfügung steht, der die Pflanzen mit Wasser und Nährstoffen versorgen kann. Neben krautigen Pflanzen können auch Sträucher und kleine Bäume verwendet werden, wenn die Wasserversorgung gesichert werden kann. Von der Pflanzung großer, hochstämmiger Bäume mit großem Kronenvolumen wird dagegen abgeraten. Es sollten bevorzugt einheimische Gehölzarten verwendet werden, da diese sich besser in die Nahrungsketten der heimischen Tierwelt einfügen.

2.3.3.3 Erhalt, Aufwertung und Anpflanzung von mehrschichtigen Gehölzbeständen

Durch den Erhalt und die Qualifizierung der randlichen Gehölzstrukturen mit einer Gesamt-

größe von 1.641 m² und einem weiteren Pflanzgebot auf einer 478 m² großen Fläche reduziert sich der Anteil an weiteren Flächen auf 1.094 m², die auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen zur Verfügung stehen und je nach konkreter Planung der späteren Nutzung variabel begrünt werden können. Es ist jedoch auch eine Begrünung auf überbaubaren Grundstücksflächen möglich und anrechenbar.

Entlang der Grundstücksgrenzen im hinteren Bereich des Grundstücks sind mindestens 6 m breite mehrschichtige Gehölze aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Entlang der Grundstücksgrenze zu dem benachbarten Feuerwehrgelände sollte der Pflanzstreifen wenigstens 14 m breit sein.

Pro Quadratmeter ist ein Strauch (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße zwei Triebe, 40-70 cm hoch) und je angefangene 50 m² mindestens ein Baum (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.

Folgende Pflanzenarten sollen bevorzugt verwendet werden:

Bäume:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Prunus padus</i> | Gew. Traubenkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Sorbus acuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Sträucher:

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Europäisches Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> agg. | Artengruppe Hunds-Rose |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpurweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

2.3.4 Voraussichtliche Erfordernisse gem. der Baumschutzverordnung

Nach der aktuellen Berliner Baumschutzverordnung (2004) ist je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes ein Ersatzbaum derselben Art mittlerer Gehölzsartierung (Stammumfang 12 – 14 cm) zu berechnen. Laut § 6 Abs. 3 Baumschutzverordnung sind vorrangig gebietstypische, standortgerechte Laubbäume oder heimische Waldkiefern zu verwenden. Daher wird empfohlen, als Ersatz für die sich im Gebiet befindenden nicht heimischen Bäume (z. B. *Acer monspessulanum*) einheimische Arten zu verwenden. Aufgrund der Zugehörigkeit zu einem Parkbaumsiedlungsbereich gem. LaPro sind bevorzugt die oben empfohlenen Arten zu verwenden.

Unter Berücksichtigung von Abschlägen für geschädigte Bäume (25 % Abschlag für Bäume der Zustandsstufe 1 – 2, 50 % Abschlag für Bäume der Zustandsstufe 2 - 3 und 75 % Abschlag für Bäume der Zustandsstufe 3) wurden bei Verlust von 80 Bäumen innerhalb der überbaubaren Fläche 588 Ersatzbäume ermittelt. Legt man für die Baumersatzpflanzungen je Ersatzbaum einen Preis von durchschnittlich 750 EUR (incl. Pflanzung und Entwicklungspflege) zugrunde, entstehen Kosten in Höhe von 441.000 EUR.

2.3.5 Voraussichtliche Erfordernisse zum Artenschutz

Verluste von Revieren oder Brutplätzen der Gebäudebrüter sind in Berlin mit Ausnahme der Haustaube ausgleichspflichtig. Für die Zerstörung von Gebäudebrüter-Nistplätzen (z.B. im Zuge von Gebäudeabbruch) ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erforderlich.

Im Plangebiet sind insgesamt elf Brutplätze von Star (acht Niststätten), Kohlmeise (ein Brut mit Jungen in Nistkasten), Feldsperling (ein Nestfund in Nistkasten) und Hausrotschwanz (ein Brutpaar mit flüggen Jungen) kompensationspflichtig, für deren Verlust eine entsprechende Anzahl an Ersatz-Nistkästen oder sonstigen Nisthilfen an den neu zu errichtenden Gebäuden erforderlich wird.

Grundsätzlich sind die Abbrucharbeiten nicht während der Brutzeit durchzuführen. Damit verbleibt für diese Tätigkeiten nur das Winterhalbjahr.

2.3.6 Sonstige Empfehlungen

Die asbestbelasteten Materialien der Schwimmhalle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Metall-Skulptur sollte an einen anderen geeigneten Standort versetzt werden.

Grundsätzlich sollen die Standorte für die Fahrradstellplätze benutzerfreundlich sein. Sie können auch aufgeteilt werden. Für die Bewohner und die Mitarbeiter können beispielsweise Stellplätze in einem Fahrradraum und auf dem hinteren Grundstücksteil untergebracht werden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Im Aufstellungsverfahren bzw. im vorangegangenen Interessenbekundungsverfahren wurden verschiedene alternative Lösungsmöglichkeiten für das Grundstück geprüft. So wurden Überlegungen zu einer Bebauung des Flurstücks 366 mit Stadtvillen und eine Erhöhung der GRZ auf 0,6 und der GFZ auf 1,7 angestellt. Des Weiteren gab es Pläne, das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage zu unterbauen. Überdies wurden bei der Ausarbeitung des Verkehrskonzepts verschiedene Möglichkeiten des Umbaus der Clayallee und der Führung des Lieferverkehrs (anstelle einer Ausfahrt über die Charlottenburger Straße) behandelt. Außerdem gab es den Wunsch einer öffentlichen Durchwegung des Grundstücks von der Clayallee zur Charlottenburger Straße.

Auf eine weitere Bebauung bzw. eine Erhöhung der GRZ und der GFZ wurde aus Gründen des Bodenschutzes, des Klimaschutzes und des Ortsbildes verzichtet.

Die Unterbauung des gesamten Grundstücks wurde über den Bodenschutz hinaus auch deshalb abgelehnt, weil dadurch der gesamte Baumbestand verloren ginge. Mit den geplanten Festsetzungen können zumindest auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Bäume überwiegend erhalten werden.

Die Vorschläge einer Lichtsignalanlage und einer zusätzlichen Wendekurve wurde im Verkehrsgutachten (FGS 2005) untersucht. Es stellte sich heraus, dass zusätzliche Anlagen nicht notwendig sind, weil der Verkehr auch ohne diese flüssig abgewickelt werden kann. Beide Anlagen würden zusätzliche Kreuzungsverkehre verursachen, die den Verkehrsfluss behinderten.

Als alternative Lösungsmöglichkeiten für die Anlieferung wurde eine gemeinsame Lösung mit den Nachbarn, eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück selbst sowie die Anlieferung über die Tiefgarage erörtert.

Die anderweitigen Lösungen zum Verkehr wurden verworfen, weil sie entweder nicht umsetzbar sind oder den Verkehr - einschließlich Fußgänger- und Radverkehr - stärker beeinträchtigen würden.

Die öffentliche Durchwegung wurde nicht weiter verfolgt, um die Charlottenburger Straße vor einem zusätzlichen Parksuchverkehr zu schützen und um potenzielle Kunden der Einzelhändler in der Clayallee nicht abzuziehen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die wichtigsten Merkmale betreffen die Annahmen zur Verkehrsentwicklung und zur Haustechnik und werden im folgenden dargestellt.

3.1.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Clayallee. Die Anlieferung erfolgt über zwei Ladezonen, davon eine südlich des Gebäudes, wo auch die Zufahrt zur Tiefgarage geplant ist. Diese ca. 3 m breite Zufahrt soll im Einbahnverkehr weiter über das Flurstück 366 bis zur Charlottenburger Straße führen.

Um die Verkehrsentwicklung zu prognostizieren und die Maßnahmen auszuarbeiten, die erforderlich sind, den entstehenden Verkehr zu bewältigen, wurde vom Büro FGS ein Verkehrsgutachten erstellt (FGS 2005). Insgesamt wird der aufkommende Fahrzeugverkehr für die Besucher des Freizeitbades eher gering eingeschätzt, da die Nutzung eine große Zahl nichtmotorisierter Besucher, zu denen Kinder und Jugendliche gehören, erwarten lässt (vgl. Tabelle 7).

Tab. 7 Ansatz der Verkehrsmittelnutzung nach Nutzerart (FGS 2005)

| Verkehrsmittelanteile / Modal-Split | Bewohner | Berufsverkehr | Besucher/ Kunden | Wirtschaft |
|---------------------------------------|-------------|---------------|---------------------|-------------|
| Öffentlicher Verkehr | 18% | 25% | 15% | 0% |
| Motorisierter Individualverkehr (MIV) | 52% | 48% | 51% | 100% |
| MIV-Mitfahrer | 10% | 10% | 21% | 0% |
| Radfahrten | 8% | 12% | 8% | 0% |
| Fußwege | 12% | 5% | 5% | 0% |
| | 100% | 100% | 100% | 100% |

3.1.2 Haustechnik / Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasser wird anteilig über die geplante Dachbegrünung zurückgehalten - und sofern aufgrund der Bodenverhältnisse möglich - auf dem Grundstück versickert. Für die Verbringung von Abwasser sind noch keine Lösungen entwickelt, die Nutzung von Grauwasser wird geprüft.

Die Abfälle werden innerhalb des Gebäudes in der Tiefgarage gesammelt, getrennt und über die südliche Zufahrt / Anlieferung entsorgt. Für die Entsorgung wird nach Aussage des Verkehrsplaners pro Tag mit einem Lkw > 7,5 t gerechnet (FGS 2005). Darin sind alle gewerblichen Abfälle enthalten.

Hinsichtlich des Klimaschutzes gab es Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben: Zuerst war davon ausgegangen worden, dass die Auswirkungen auf die Umwelt mit Hilfe eines Energiekonzepts beschrieben und bewertet werden können. Es stellte sich jedoch heraus, dass das Projekt noch nicht konkret genug ist, als dass der Wissensstand ausreicht, zum jetzigen Planungsstand mit angemessenem Aufwand die Auswirkungen quantitativ so zu beschreiben, dass Erkenntnisse gewonnen werden könnten, die über den allgemein bekannten Wissensstand hinausgehen.

Allgemein bekannt ist, welche Energieträger niedrige oder keine CO₂-Emissionen verursachen. Eine konkretere Bilanz erfordert jedoch genaues Wissen nicht nur über die geplante Geschossfläche, sondern auch über die Kubatur des Gebäudes und die Stellung der Gebäudeteile zueinander, die Höhe der Räume, die Art und die genaue Lage der verschiedenen Nutzungen und deren technische Erfordernisse, die verwendeten Materialien, die Dämmung, den Warmwasserbedarf etc.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Bei der Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans (nach § 4 c BauGB in Verbindung mit Nr. 3 b der Anlage) geht es um das Erkennen von unvorhersehbaren nachteiligen Umweltauswirkungen. Daher liegt das Augenmerk insbesondere auf den in den Gutachten zum Umweltbericht angenommenen Prognosen der Verkehrs- und Immissionsgutachten. Welche Abweichungen zu der Prognose könnten also

eine Überwachung erforderlich machen? Hier ist insbesondere eine Überprüfung der verkehrlichen Kenndaten zu nennen, um nach einem Jahr und dann nach weiteren fünf Jahren nach Bauabnahme zu erkennen, ob die Verkehrsabläufe tatsächlich unproblematisch sind oder ob ggf. korrigierende Maßnahmen erforderlich werden. Sollte sich zum Beispiel die Unfallhäufigkeit durch ein- oder ausfahrende Fahrzeuge in die Tiefgarage erhöhen und die durchgeführten Sicherheitsmaßnahmen nicht ausreichen, müssten weitere Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Zu der Überwachung der verkehrlichen Daten gehören auch die Belange des Parksuchverkehrs, die ggf. in einem Parkraumbewirtschaftungskonzept des Bezirks beachtet werden müssen und das Erfordernis einer zusätzlichen Lichtsignalampel an der Kreuzung Berliner Straße / Charlottenburger Straße. Diese Prüfung soll durch den Fachbereich durchgeführt werden.

Eine Überprüfung der Lärmemissionen wird für nicht erforderlich erachtet, da bei den avisierten Nutzungen erhebliche zusätzliche Verlärmungen insbesondere zur Nachtzeit nicht zu erwarten sind.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

3.3.1 Aktuelle Situation

Auf dem ca. 2 ha großen Grundstück Clayallee 328/334 in Zehlendorf-Mitte soll ein Gebäude mit einem öffentlich nutzbaren Bad, einem Wellness-Bereich, Einzelhandelsflächen, Gesundheitszentrum sowie Wohnungen entwickelt werden.

Auf dem Grundstück befindet sich das Gebäude des ehemaligen Stadtbades Zehlendorf, das 2002 stillgelegt wurde. Die Freifläche mit der rahmenden Gehölzkulisse verwildert zunehmend. Der Baumbestand weist 157 Bäume auf, davon fallen 119 unter die Berliner Baumschutzverordnung. Herauszustellen sind 28 Altbäume, die einen Stammumfang > 120 cm aufweisen und in einem guten Zustand sind. Insgesamt wurden 11 Niststätten gebäudebrütender Vogelarten nachgewiesen.

Der Untergrund besteht aus Sanden und Lehm, in Bodentiefen ab ca. 9,2 m unter Flur liegen Torfe und Mudden, die auf ein früheres Stillgewässer in dem Bereich des Grundstücks hinweisen. Entsprechend dieses Untergrundes steht das Grundwasser mindestens 7 m unter Flur. In den teilweise recht oberflächennah anstehenden Geschiebemergelschichten kann stauendes Wasser auftreten. Klimatisch gehört das Plangebiet zu einer Zone, die sich gegenüber Freilandverhältnissen nur mäßig verändert hat, gut durchlüftet wird und sich durch eine geringe bioklimatische Belastung auszeichnet. Durch die stark befahrene Clayallee gibt es hohe lufthygienische und lärmrelevante Vorbelastungen, die teilweise bereits heute die Richtwerte überschreiten.

Vor dem Gebäude der Schwimmhalle befindet sich auf dem Grundstück eine Metall-Skulptur von 1968. Weitere bedeutende Sach- und Kulturgüter gibt es weder im Plangebiet noch der unmittelbaren Umgebung. Die Umgebung des Plangebiets ist sehr heterogen mit Blockrandbebauungen (Westseite der Clayallee), Hochhaus mit Büros und Wohnungen sowie Gebäude für Handel und Dienstleitungen und einem großen Verbrauchermarkt (Ostseite der Clayallee) sowie durch Einfamilienhäuser und Villen (nördlich des Plangebiets) strukturiert.

3.3.2 Erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Durch das Vorhaben (Bebauung und Erschließungsflächen) wird es zu einer weiteren deutlichen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet kommen. Statt einer aktuell 4.525 m² großen überbauten Fläche und weiteren 3.990 m² versiegelten Flächen können zukünftig 10.173 m² überbaut und weitere 5.086 m² versiegelt werden. Die Überbauung und Versiegelung kann im Vergleich zur aktuellen Situation maximal um 6.744 m² zunehmen.

Aufgrund des deutlich höheren Bauvolumens und der damit einhergehenden größeren Fassadenfläche sind eine zusätzliche thermische Belastung sowie eine Änderung der

Durchlüftungsverhältnisse wahrscheinlich. Der Verlust von ca. 80 geschützten Bäumen, darunter 12 besonders wertvollen Bäume, ist erheblich und wird auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufweisen. Durch das neue Gebäude wird sich zwar das Ortsbild durch weitgehende Schließung der Baukante ändern, sich aber grundsätzlich in das städtische Umfeld einfügen.

Die Luft- und Lärmimmissionen durch den zusätzlichen Verkehr, der in die Tiefgarage ein- und ausfährt sowie durch den Lieferverkehr sind im Vergleich zu den bestehenden Belastungen untergeordnet, der Zuwachs an Lärm ist praktisch unhörbar.

Die potenziellen Lichtimmissionen durch Schaufenster, Schwimmhalle und Werbeanlagen können dagegen nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr benachbarte Wohnungen durch die sog. Raumaufhellung belästigen. Hier kann und muss mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Eine Diskussion über den Einsatz verschiedener Energieträger zeigt Möglichkeiten auf, inwieweit die Nutzung von „sauberer“ Energie den Klimaschutz-Zielen dienen und die Umwelt bzgl. der potenziellen Kohlendioxid-Belastung entlasten kann.

3.3.3 Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Bauvolumens und der damit einhergehenden größeren Fassadenfläche, findet ein Eingriff in die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild statt, der durch geeignete Begrünungsmaßnahmen auszugleichen ist.

Neben dem Erhalt vorhandener Bäume und weiteren Pflanzgeboten im rückwärtigen Grundstücksbereich werden im Kerngebiet (MK 1) Dachbegrünungen auf 30 % der überbaubaren Fläche festgesetzt.

| Schutzgut | Bestandssituation | Auswirkung / Beeinträchtigung | Naturschutzrechtlicher Eingriff | Gegenmaßnahmen / Kompensation |
|--------------------|---|---|--|---|
| Boden | Keine Altlasten; unter sandigen Auffüllungen z.T. mit Bauschutt gewachsene Feinsande und Lehm; Überbauung und Versielung: ca. 8.550 m ² (= 42 % des Plangebiets) | Überbauung und Versiegelung: ca. 15.250 m ² (das entspricht einer realen Zunahme von ca. 6.7504 m ²) | Nein, da nach dem festgesetzten Bebauungsplan das gesamte (mit Ausnahme der Pflanzgebote) Grundstück hätte versiegelt werden können | Nicht möglich / nicht erforderlich |
| Wasser | Grundwasserflurabstand > 7 m; aufgrund von stauenden Lehmschichten relativ geschütztes GW; eingeschränkte Versickerungsfähigkeit; Ableitung in Kanalisation | Bei einer Gründungsebene von 3 – 4 m unter Geländeniveau keine Absenkung des Grundwassers; geringere Grundwasseranreicherung und höherer Oberflächenwasserabfluss aufgrund höherer Versiegelung | Nein (s.o., Boden) | Rückhaltung der Niederschlagswasser durch Dachbegrünungsmaßnahmen und Verwendung von Regen- und Grauwasser z.B. für Brandschutz und zur Bewässerung von Grünflächen |
| Klima | mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen | Erhöhung der lokalen Lufttemperatur sowie Veränderung der Luftaustauschprozesse durch Verlust von Vegetationsflächen und Teil des Baumbestandes sowie die höhere und dichtere Bebauung | Ja. Zusätzliches Bauvolumen ist relevant. Die thermisch wirksame Fassadenfläche oberhalb des zweiten Obergeschosses beträgt ca. 5.370 m ² | Begrünungsmaßnahmen auf mindestens 5.370 m ² Vegetationsflächen (3.213 qm ebenerdige Begrünung und 3.090 qm extensive und intensive Dachbegrünungsmaßnahmen) |
| Lufthygiene | Erhebliche Vorbelastung aufgrund der Straßen und Haushalte (Öl- und Gasheizung) | Höhere Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (um ca. 2.450 Fahrzeuge täglich) Kohlendioxid-Emissionen in Abhängigkeit der verwendeten Energieträger | Die Lufthygiene wird nach dem Immissionsschutzrecht behandelt und ist kein eingriffsrelevantes Schutzgut i.S. des Naturschutz- und Baurechtes | Einsatz von Fernwärme und umweltfreundlichen Energieträgern zur Stromerzeugung sowie die Nutzung von Solarthermieanlagen für die Schwimmbadwassererwärmung |
| Pflanzen und Tiere | Neben Überbauung und Versiegelung (42 %) 42 % ruderaler Wiese und Rasen sowie 16 % Gehölze | Verlust fast aller Vegetationsflächen | Nein (s.o., Boden) | Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Flächen hinter dem Gebäude und auf den Dächern des neuen Gebäudes Verwendung von Kaltlichtleuchten |
| - Bäume | 157 Bäume, davon 119 geschützt; Ältester Baum: 1 Stiel-Eiche (206 cm Stammumfang) | Verlust von ca. 80 geschützten Bäumen | Ersatzbaumpflanzungen gem. Baumschutzverordnung | Baumschutz während der Bauphase |
| - Gebäudebrüter | Keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse; 1 Feldsperling (Nest), 1 Kohlmeise (Nest), 1 Hausrotschwanz (Brutpaar), 8 Star-Niststätten | Verlust aller Niststätten der gebäudebrütenden Vogelarten | Kompensationsmaßnahmen gem. Bundes- und Berliner Naturschutzgesetz | Keine Abbruchmaßnahmen zur Brutzeit 11 Ersatzhabitate für Verlust-Niststätten |

| Schutzgut | Bestandssituation | Auswirkung / Beeinträchtigung | Naturschutzrechtlicher Eingriff | Gegenmaßnahmen / Kompensation |
|------------------------------|---|--|---|--|
| - sonstiges Naturschutzrecht | keine geschützten Biotope oder streng geschützten Arten, keine Schutzausweisungen | Nicht betroffen | ./. | ./. |
| Landschafts- und Ortsbild | Heterogene Umgebung | Veränderung von offener Bebauung zu weitgehend geschlossener Bebauung Verlust von prägenden Einzelbäumen | Ja | Begrünte Außenanlagen und Erholungsangebote |
| Sach- und Kulturgüter | Metall-Skulptur „Schwingend“ von Volkmar Haase aus dem Jahr 1968 | Verlust des Standortes für die Skulptur | Kein eingriffsrelevantes Schutzgut i.S. des Naturschutz- und Baurechts | Metall-Skulptur an geeigneten Standort umsetzen |
| Mensch | Bioklimatisch gering, in Einzelfällen mäßig belasteter Bereich | Keine erhebliche Verschlechterung, bei höherer Luftfeuchte ggf. höhere Schwülebelastung | Kein eingriffsrelevantes Schutzgut i.S. des Naturschutz- und Baurechts | Begrünungsmaßnahmen |
| - Lärm | verkehrsbedingter Lärmimmissionen, > 65 – 70 dB(A) und nachts (22 - 6 Uhr) 60 – 65 dB(A) an der Straßenrandbebauung der Clayallee | Alle Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten. Im Vergleich zum Straßenlärm liegen die Beurteilungspegel durch den Betrieb der „Zehlendorfer Welle“ um 12 dB(A) niedriger. Zunahme der Schalleinträge um 1,3 dB(A). Der Zuwachs an Lärm ist praktisch unhörbar. | Lärm wird nach dem Immissionschutzrecht behandelt und ist kein eingriffsrelevantes Schutzgut i.S. des Naturschutz- und Baurechts | |
| - Licht | Vorbelastung durch Geschäftsstraße | In der Summe der Lichtimmissionen durch Werbeanlagen, Schaufenster und Schwimmhalle kann die Beleuchtungsstärke nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr deutlich überschritten werden. Hauptverursacher für die Raumaufhellung sind Schaufensterflächen (Außenbeleuchtung ist nicht relevant) | Lichtimmissionen sind nach dem Immissionsschutzrecht zu behandeln und sind kein eingriffsrelevantes Schutzgut i.S. des Naturschutz- und Baurechts | Vielzahl von Gegenmaßnahmen wie - Beleuchtungskonzept muss der Situation Rechnung tragen - Reduzierung der Schaufensterflächen ab 22.00 Uhr - Verzicht auf Wechsellicht und intensives farbiges Licht sowie Außenbeleuchtung über 6 m Höhe und allseitig abstrahlende Leuchten - Abdunkeln der Fensterflächen an der Nordfassade |

4 Quellen zum Umweltbericht

- ABBO (ARBEITSGEMEINSCHAFT BERLIN-BRANDENBURGISCHER ORNITHOLOGEN, Hrsg. 2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Verlag Natur & Text, Rangsdorf.
- AVES ET AL. 2005 : Ornithologische Beurteilung gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse. Stellungnahme i.A. Jahn, Mack & Partner, Berlin.
- BAUER, H.G. & P. BERTHOLD (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas – Bestand und Gefährdung. AULA-Verlag Wiesbaden.
- BURMANN MANDEL + PARTNER 2005: Baugrundgutachten Bauvorhaben Zehlendorfer Welle, Clayallee 328 – 334. Im Auftrag der Rolandufer GmbH & Co. KG, Berlin.
- DIEKHAUS, B. 1990: Bericht zur Asbestuntersuchung vom 15.12.1990, Berlin.
- FGS 2005: Zehlendorfer Welle - Verkehrsplanerischer Beitrag. Im Auftrag der Rolandufer GmbH & Co. KG, Berlin.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag.
- KÖSTLER, H., GRABOWSKI, C. & M. MOECK 2003: Erläuterungstexte zur Biotoptypenliste Berlins. Berlin
- MÜLLER-BBM 2005 a: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Umweltprüfung. Im Auftrag der Rolandufer GmbH & Co. KG, Berlin.
- MÜLLER-BBM 2005 b: Grundsätzliche Beurteilung der Lichtimmissionen durch ortsfeste Beleuchtungsanlagen im Rahmen der Umweltprüfung. Im Auftrag der Rolandufer GmbH & Co. KG, Berlin.
- OTTO, W. & K. WITT (2002): Verbreitung und Bestand Berliner Brutvögel. Berliner ornithologischer Bericht 12, Sonderheft.
- PRASSE, R., M. RISTOW, G. KLEMM, B. MACHATZI, T. RAUS, H. SCHOLZ, G. STOHR, H. SUKOPP, F. ZIMMERMANN 2001: Liste der wildwachsenden Gefäßpflanzen des Landes Berlin mit Roter Liste. Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin.
- SENWiARBF 2002: Energiebilanzen 2001 und 2002. Heizwerte und Kohlendioxid-Emissionsfaktoren nach Energieträgern.
- SENATOR FÜR BAU- UND WOHNUNGSWESEN (SENBAUWOHN) 1971: Geologische Übersichtskarte von Berlin (West) 1:50.000. Berlin.
- SENATSVORWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTSCHUTZ (SENSTADTUM, Hrsg.) 1994: Landschafts- und Artenschutzprogramm mit textlicher Begründung, Erläuterung und Kartenwerk. Berlin.
- SENATSVORWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG (SENSTADT, Hrsg.) 2000: Tiere als Nachbarn – Artenschutz an Gebäuden. Kultur-Buchverlag GmbH, Berlin, 57 Seiten.
- SENATSVORWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG / DER LANDESBEAUFTRAGTE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (SENSTADT, Hrsg.) 2001: Liste der wildwachsenden Gefäßpflanzen des Landes Berlin mit Roter Liste. Berlin.
- SENATSVORWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG (SENSTADT) 2003: Luftgütemessdaten 2003.
- SENATSVORWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG (SENSTADT) 2005: Mitteilung zum Grundwasser durch Frau Eichler VIII E 321.
- SENATSVORWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG (SENSTADT, Hrsg.): Digitaler Umweltatlas Berlin. Berlin.
- SENATSVORWALTUNG FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND FRAUEN (SENWiARBF) 2002: Heizwerte und Kohlendioxid-Emissionsfaktoren nach Energieträgern aus SenWiArbF: Energiebilanzen 2001 und 2002.

| | |
|---------------------------------|---|
| Karte 01.01 (Ausgabe 1998): | Bodengesellschaften - Konzeptkarte |
| Karte a01.02 (Ausgabe 2004): | Versiegelungskarte |
| Karte 01.06.10 (Ausgabe o. A.): | Wasserdurchlässigkeit (Kf-Wert) |
| Karte 01.12.3 (Ausgabe o.A.): | Puffer- und Filterfunktion |
| Karte 02.05 (Ausgabe 1993): | Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers |
| Karte a02.07 (Ausgabe 2003): | Flurabstand des Grundwassers |
| Karte 02.09.1 (Ausgabe 2004): | Art der Kanalisation |
| Karte d02.12 (Ausgabe 2004): | Grundwasserhöhen |
| Karte 02.13 (Ausgabe 1999): | Versickerung und Oberflächenabfluss |
| Karte 02.13.5 (Ausgabe 2003): | Grundwasserneubildung |
| Karte 03.03.9 (Ausgabe 1994): | Gemessene Immissionen (Jahresmittel I1) 91 NO2 |
| Karte a04.02 (Ausgabe 2001): | Mittel Lufttemperatur 1961 – 90 |
| Karte a04.05 (Ausgabe 2001): | Stadtklimatische Zonen |
| Karte a04.07 (Ausgabe 2001): | Klimafunktionen |
| Karte 04.08 (Ausgabe 1994): | Niederschlagsverteilung und Abflussbildung |
| Karte 04.11.1 (Ausgabe 2004): | Klimamodell Berlin – Bewertungskarten Klimafunktionen |
| Karte 04.11.2 (Ausgabe 2004): | Klimamodell Berlin – Bewertungskarten |
| Planungshinweise | Stadtklima |
| Karte 05.03 (Ausgabe 1995): | Wertvolle Flächen für Flora und Fauna |
| Karte 06.05 (Ausgabe 1995): | Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen |
| Karte 06.06 (Ausgabe 1996): | Einwohnerdichte |
| Karte a07.01 (Ausgabe 2001): | Verkehrsmengen |
| Karte a07.02 (Ausgabe 2002): | Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung |
| Karte a08.02.01 (Ausgabe 2005): | Versorgungsanteile der einzelnen Energieträger |
| Karte 08.03 (Ausgabe 1998): | CO2-Emissionen |
| Karte 08.04 (Ausgabe 1998): | Kohlendioxid-Emissionen nach Sektoren und Nutzflächen |

Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

III Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Städtebauliches Konzept

Die anfängliche Entwicklung der Planungsüberlegungen wurde bereits unter 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit näher ausgeführt.

Eine Auswahlkommission entschied sich im Interessenbekundungsverfahren für die Arbeit der Architekten KSP Engel und Zimmermann GmbH, die inzwischen modifiziert wurde. Mitentscheidend war die städtebauliche Fassung an der Clayallee, mit der die gründerzeitliche Baugrenze aufgenommen wird und mit einem sechsgeschossigen Gebäudeteil ein Übergang zum südlich benachbarten Hochhaus geschaffen wird. Zur nördlichen gründerzeitlichen Bebauung hin, die in der Winfriedstraße in eine Einfamilienhausbebauung übergeht, wird der Gebäudeteil mit dem Schwimmbad orientiert. Das höhere Gebäude soll außerdem noch in sich gegliedert werden. Die Nutzungen sollen sich zur Clayallee orientieren. Es ist kein geschlossenes nach innen orientiertes Einkaufszentrum vorgesehen, sondern Läden, die zur Clayallee ausgerichtet und unmittelbar von dieser aus erreichbar sind. Eine offene Passage soll die beiden Gebäudeteile miteinander verbinden. Das Gebäude ist durch Rück- und Vorsprünge gestaffelt. Ab dem dritten Obergeschoss gliedert sich das Gebäude nach oben weiter und verliert an Kompaktheit. Die Dächer des zweiten Obergeschosses und die oberen Dächer sollen außerdem begrünt werden. Dies schafft auf dem Dach des zweiten Obergeschosses ein zusätzliches Freiraumangebot und wirkt sich auch klimatisch positiv aus.

Wichtiges Anliegen ist es, ein öffentlich nutzbares Schwimmbad in das Projekt zu integrieren. Geplant sind deshalb ein öffentlich nutzbares Schwimmbad (Hallenbad) und ein Wellness-Center. Der Außenbereich ist voraussichtlich nur über das Wellness-Center zugänglich. Im Interessenbekundungsverfahren wurde die wettkampfgerechte Ausstattung des Bades mit sechs Schwimmbahnen à 25 m u.a. zur zwingenden Vorgabe gemacht. Weitere Ausstattungsmerkmale wie Nichtschwimmerbecken, Planschbecken etc. wurden empfohlen. Da das Schwimmbad und das Wellness-Center privatwirtschaftlich betrieben werden müssen, bleibt es dem zukünftigen Betreiber überlassen, über die Wettkampftauglichkeit hinaus die Ausstattung des Schwimmbades und des Wellness-Centers festzulegen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird im Wellness-Center auf ein ursprünglich geplantes Außenbecken, das über eine Schleuse mit dem Innenbecken verbunden ist, verzichtet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Alternativen der Bebauung und Erschließung geprüft und die Planung weiter entwickelt. So wurden Überlegungen, auf dem Grundstücksteil in der Charlottenburger Straße (Flurstück 366) Stadtvillen zu errichten, verworfen. Auch eine öffentliche Durchwegung zur Charlottenburger Straße wurde aufgegeben, um zum einen die Fußgängerströme auf die Clayallee zu lenken und zum anderen zu verhindern, dass Besucher und Mitarbeiter der Zehlendorfer Welle in der Charlottenburger Straße parken. Das Flurstück 366 soll der privaten Erschließung und zur Begrünung dienen. Die Fläche für die Tiefgarage wurde reduziert, um im hinteren Grundstücksteil wertvollen Baumbestand erhalten zu können.

1.2 Überlegungen zum Einzelhandel

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat in seiner Sitzung am 01. Februar 2005 das Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf beschlossen. Dieses Zentrenkonzept wurde erarbeitet, weil der Bezirk einem verstärkten Ansiedlungsdruck, insbesondere von großflächigem Einzelhandel, ausgesetzt ist. Ziel des Zentrenkonzepts ist es, Neuansiedlungen auch künftig vorrangig in der Schloßstraße und in Zehlendorf-Mitte sowie an städtebaulich integrierten Standorten der Stadtteilzentren zu konzentrieren. Zehlendorf-Mitte wird im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel als Besonderes Stadtteilzentrum dargestellt. Untersuchungen haben ergeben, dass der Alt-Bezirk Zehlendorf zwar die größte Kaufkraft Berlins aufweist, jedoch bei weitem die geringste Kaufkraftbindung im gesamten Stadtgebiet hat. Viele Zehlendorfer nehmen längere Fahrzeiten in Kauf und bevorzugen den Kurfürstendamm und die Schloßstraße zum Einkaufen. Es überwiegt in Zehlendorf-Mitte eine

ausgewogene Branchenstruktur kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Bei einer Durchschnittsgröße von ca. 160 m² Verkaufsfläche und einem Flächenangebot von knapp 19.000 m² Verkaufsfläche gehört Zehlendorf-Mitte flächenmäßig zu den kleinsten Ortsteilzentren Berlins. Aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale in Zehlendorf-Mitte wird im Zentrenkonzept des Bezirks das Entwicklungspotenzial auf 8.000 m² Verkaufsfläche beziffert. Darin ist das Plangebiet des Bebauungsplans mit 5.000 m² enthalten. Dies bedeutet, will man überhaupt den Standort Zehlendorf-Mitte stärken und das vorhandene Angebot erweitern, so bietet das Plangebiet die größten Flächenpotenziale. Ohne diesen Standort, wären die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen gering.

Gutachterlich wurden weitergehend die Planungen auf dem Standort selbst untersucht und zwar großflächiger Einzelhandel mit 6.250 m² Verkaufsflächen für drei verschiedene Fachmärkte, nämlich „Elektro/Technik“, „Modischer Bedarf“ und eine Buchhandlung. Zusätzlich werden noch kleinere gesundheitsorientierte Läden und Dienstleistungen, wie Apotheke, Optiker u. ä. berücksichtigt. Von den Gutachtern werden für alle Warengruppen die Umverteilungseffekte als verträglich eingestuft, es werden jedoch innerhalb des Standorts Zehlendorfs temporär Umstrukturierungsprozesse ausgelöst. Das Vorhaben wird das bislang schwache Nordende des Zentrums Zehlendorf-Mitte deutlich aufwerten und stärken. Da für die Warengruppen „Elektro/Technik“ und „Modischer Bedarf“ bislang hohe Kaufkraftabflüsse festzustellen sind, wird das Projekt zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungslage beitragen und zu einer höheren und auch angemessenen Kaufkraftbindung vor Ort führen. Das Zentrum wird insgesamt infolge der Ansiedlung neuer Magnetgeschäfte, die es hier bislang in dieser Form noch nicht gibt, als Einzelhandelsstandort deutlich aufgewertet.

Bereits die Konzepte des Landes Berlin und des Bezirks zeigen, dass der Einzelhandelsstandort Zehlendorf-Mitte Potenziale hat und gestärkt werden sollte, um nicht an Attraktivität zu verlieren und zusätzliche Kaufkraft zu binden, die vorhanden ist. Deshalb ist es notwendig, ergänzende Angebote zu schaffen. Der Standort des ehemaligen Schwimmbads bietet dafür die größten Flächenpotenziale.

2 Intention des Plans

Das Potenzial des Standorts soll für eine Entwicklung des Zentrums Zehlendorf-Mitte genutzt werden. Um seine Attraktivität zu steigern, soll hier kein Einkaufszentrum im herkömmlichen Sinn entstehen, sondern hauptsächlich ergänzende Angebote im Einzelhandel in Kombination mit Wellness- und Fitnessangeboten sowie einem Gesundheitszentrum. Insbesondere im Wellness- und Fitnessbereich soll ein Angebot entstehen, das es so im Südwestraum nicht gibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Projekt „Zehlendorfer Welle“ ermöglicht werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eine Angebotsplanung und bieten Spielraum für die weitere Konkretisierung der Planung.

Die planerischen Konflikte sollen möglichst frühzeitig erkannt, die Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und bewertet werden. Im Rahmen der Abwägung sind die verschiedenen Belange zu gewichten und gerecht untereinander abzuwägen.

Im Bebauungsplan können nicht alle Fragen, die in der Abwägung und im Umweltbericht angesprochen werden durch Festsetzungen abschließend geregelt werden. Diese Fragen sollen im Baugenehmigungsverfahren geprüft und abgestimmt werden.

2.1 Zielvorstellungen

Angesichts dieser vorgesehenen Nutzungen ist beabsichtigt, ein Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,65 festzusetzen. Das Freizeit- und Einkaufszentrum soll sich zur Clayallee ausrichten und sich nicht, wie sonst bei Einkaufszentren üblich, nach innen orientieren. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse soll im nördlichen Teilbereich (MK 2) an die benachbarte Bebauung in der Clayallee angepasst werden. Außerdem soll eine Dachbegrünung festgesetzt werden.

Die geplante Tiefgarage ist bei der Berechnung der GRZ und GFZ nicht enthalten. Das

Schwimmbad soll planungsrechtlich gesichert und das Wohnen im Kerngebiet ermöglicht werden. Mit der rückwärtigen Baugrenze wird auf dem Grundstück ein größerer zusammenhängender Freiraum erhalten. Mit Pflanzbindungen wird ein Teil des Baumbestands im rückwärtigen Bereich gesichert und mit Anpflanzbindungen werden Schutzstreifen mit Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen entstehen. Damit soll ein Teil des wertvollen Baumbestands erhalten werden und eine Abschirmung zum benachbarten Wohnen gesichert werden.

3 Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze an der Clayallee und einer hinteren Baugrenze, eine abweichende Bauweise, das öffentlich nutzbare Schwimmbad und die Zulässigkeit des Wohnens im Kerngebiet sowie der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten generell und der Ausschluss des Einzelhandels oberhalb des zweiten Vollgeschosses festgesetzt werden. Das Kerngebiet wird in zwei Teile gegliedert. Im südlichen Teil des Kerngebiets, das als MK 1 bezeichnet wird, sind maximal sechs Geschosse zulässig, im nördlichen Teil - MK 2 - sind maximal drei Geschosse erlaubt. Außerdem wird eine Begrenzung der Tiefgarage festgesetzt, sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

4 Begründung der einzelnen Festsetzungen, Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Kerngebiet MK 1 und MK 2 festgesetzt. Dieses ist ca. 2 ha groß und gehört gemäß Zentrenkonzept des Bezirks zum Zentrum Zehlendorf-Mitte. Es bildet dessen nördlichen Rand. Die Festsetzung eines Kerngebiets ist erforderlich, um eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, Schwimmbad, Wellness/Fitness, gesundheitsorientierten Dienstleistungen und Wohnen zu ermöglichen. Dazu gehört auch großflächiger Einzelhandel. Es soll ein einheitlich geplanter, finanzierter und gebauter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Größenordnung entstehen; es handelt sich im planungsrechtlichen Sinne um ein Einkaufszentrum.

Im Kerngebiet sollen Vergnügungsstätten und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Damit soll das Wohnen im Plangebiet und in der Nachbarschaft geschützt werden. Vergnügungsstätten sind an anderer Stelle im Zentrum Zehlendorf-Mitte allgemein zulässig. Im Kerngebiet MK 1 ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnen allgemein zulässig, um eine Nutzungsmischung zu erhalten, die zu einer Belebung in den Abend- und Nachtstunden führt. Das Zentrum Zehlendorf-Mitte wird somit auch als Wohnstandort gestärkt. Zwar ist die Lärmbelastung, die von der Clayallee ausgeht, relativ hoch, doch finden sich insbesondere im hinteren Teil der überbaubaren Fläche genügend Bereiche, die nur gering verlärmert sind und in denen das Wohnen attraktiv und gut gebietsverträglich ist. Somit bleibt genügend Spielraum für das Wohnen und die Sicherstellung gesunder Wohnbedingungen.

Außerdem wird festgesetzt, dass innerhalb einer Fläche A-B-C-D-A im Erdgeschoss nur ein öffentlich nutzbares Schwimmbad zulässig ist. Diese Fläche liegt ganz überwiegend im Kerngebiet MK 2, also dem nördlichen Bereich. Der Charakter dieses speziellen Kerngebiets ist so definiert, dass eine Verträglichkeit mit benachbarten Misch- und Allgemeinen Wohngebieten erreicht werden kann.

Die Errichtung des Hallenbades ist an dieser Stelle von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Das Grundstück wurde vor Verkauf an Private als Hallenbad genutzt, infolge der Schließung habe große Teile der Bevölkerung zum Ausdruck gebracht, dass dieses Schwimmbad für die Versorgung des Südwestens Berlins von großer Bedeutung ist. Das besondere Stadtteilzentrum Zehlendorf-Mitte zog und zieht seine Bedeutung aus Einzelhandelseinrichtungen und Infrastrukturangeboten. Die geplante Strukturierung des Kerngebiets mit einem Schwimmbad sorgt für die Ausfüllung des städtebaulichen Leitbildes und die damit verbunden ausgewogene Versorgung der Bevölkerung.

Die Festsetzung des Kerngebiets soll es ermöglichen, den Nordrand und damit das gesamte Zentrum Zehlendorf-Mitte zu stärken. Es soll darauf verzichtet werden, einen öffentlichen Zugang über die Charlottenburger Straße herzustellen. Dadurch konzentrieren sich die Fußgängerströme in der Clayallee. Es ergibt sich für den dort ansässigen Einzelhandel die Chance an dem Entwicklungsschub am Nordrand des Zentrums zu partizipieren. Zwar sagen die Gutachter auch temporäre Umstrukturierungsprozesse für den Einzelhandel voraus, dies soll jedoch zugunsten der Stärkung des Zentrums in Kauf genommen werden. Betroffen von Umstrukturierungsprozessen werden vorwiegend Angebote in den geplanten Fachmarktsegmenten sein. Zum Wohl der Allgemeinheit soll das Zentrum insgesamt attraktiver werden, um nicht an Bedeutung zu verlieren.

Die Festsetzung als Kerngebiet kann erfolgen, obwohl sich ein direkt angrenzendes Gebäude an der Clayallee im allgemeinen Wohngebiet befindet. Diese Nutzungsanordnung verstößt nicht gegen § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Das Gebäude lag schon immer an der Grenze des Gebiets und bildete die Schnittstelle zum Schwimmbadstandort, der als solcher u. a. im Bebauungsplan X – 32-1 festgesetzt wurde. Das Gebäude liegt an der viel befahrenen Clayallee und gehört zum Ortsteilzentrum Zehlendorf-Mitte. Im Erdgeschoss befindet sich Einzelhandel, darüber sind Wohnungen, rückwärtig schließt sich die Festsetzung als Mischgebiet an. Zum Bebauungsplangrundstück ist eine geschlossene Wand ausgebildet. Im Kerngebiet sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig und die Abstandflächen sind nach Bauordnung einzuhalten. Das Wohnen beeinträchtigende Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen und im Kerngebiet selbst sind ausdrücklich Wohnungen zugelassen, so dass von einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung auszugehen ist. Zusätzlich erhält der Bebauungsplan in einer Breite von 5 m ein Ein- und Ausfahrtsverbot, um jegliche verkehrliche Erschließung an der Nordseite des Grundstücks auszuschließen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es soll eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,65 festgesetzt werden. Mit diesem Maß der Nutzung soll das im Interessenbekundungsverfahren ausgewählte und später weiter entwickelte, abgestimmte städtebauliche Projekt ermöglicht werden.

Das Kerngebiet ist in zwei Teile gegliedert, nämlich MK 1 und MK 2. In MK 1, dem südlichen Teil, sind bis zu sechs Vollgeschosse zulässig, in MK 2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Unterirdisch ist eine Tiefgarage 15,0 m über die hintere Baugrenze hinaus auch im hinteren Grundstücksteil zulässig. Der Abstand zur hinteren und nördlichen Grundstücksgrenze ist jedoch so groß, dass der überwiegende Teil des Baumbestands in diesem Bereich erhalten werden kann. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die mit einer Tiefgarage unterbaubare Fläche auf einen Abstand von 11,0 m zur hinteren Baugrenze verringert werden kann, um weitere Bäume zu erhalten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Nebenanlagen zugelassen werden, um für das Wellness-Center Außenanlagen zu ermöglichen und ggf. andere Nebenanlagen, wie z.B. Fahrradstellplätze unterzubringen.

Die Stadtgestalt und die Bebauung im Bereich nordöstlich der Kreuzung Berliner Straße/ Clayallee weisen erhebliche Defizite auf. Die Bebauung auf der Ostseite der Clayallee ist sehr heterogen und die Clayallee erfährt in diesem Abschnitt einen deutlichen städtebaulichen Bruch. Auch die Gebäudehöhen variieren. Während nördlich und östlich angrenzend zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden sind, befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Clayallee vier- und fünfgeschossige überwiegend gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser. Südlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein elfgeschossiges Hochhaus an. Diese heterogene Bebauung soll durch das Projekt im Plangebiet deutlicher gefasst werden.

In der Clayallee wird die Baugrenze von 1902 aufgenommen und mit einem sechsgeschosigen Gebäudeteil ein Übergang zum südlich benachbarten Hochhaus geschaffen. Zur nördlichen Bebauung hin, die in der Winfriedstraße in eine Einfamilienhausbebauung übergeht sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

An diesem Standort soll ein Schwimmbad und eine attraktive Nutzungsmischung, die das Angebot des Zentrums ergänzt, entstehen. Das Maß der Nutzung ist mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,65 für ein Kerngebiet noch vergleichsweise gering. Die GRZ beträgt in Kerngebieten häufig zwischen 0,8 und 1,0, die GFZ liegt in Berlin bei 3,0 und darüber. Zwar setzen die Bebauungspläne mit Kerngebiet in Zehlendorf-Mitte, die aus den 1950er bzw. 1970er Jahren stammen, eine GRZ von 0,3 oder 0,4 und eine GFZ, um 1,0 fest, jedoch handelt es sich dabei, um reine Geschäfts- oder Verwaltungsbauten und nicht wie im vorliegenden Fall um eine Nutzung, die noch mit einem Schwimmbad zu kombinieren ist. Bislang war allein für das öffentliche Hallenbad eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Für das Gelingen des Projekts mit seinen vielen Nutzungskomponenten ist eine größere Baumasse erforderlich, die für Zehlendorf-Mitte ein relativ hohes Nutzungsmaß darstellt. Die Bebauung soll sich durch Staffelung der Bauvolumen und durch die Erhaltung eines Freiraums am Maßstab in Zehlendorf-Mitte orientieren.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass das Gebäude länger als 50,0 m sein darf. Insgesamt ist ein Gebäude mit ca. 95,0 m Länge zulässig. Die Abstandflächen zur Nachbarbebauung müssen jedoch eingehalten werden. Diese haben im Kerngebiet eine Tiefe von 0,5 H. Aufgrund der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird der Abstand an der südlichen Grundstücksgrenze etwas mehr als 10,0 m und an der nördlichen etwas weniger als 5,0 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine vordere und eine hintere Baugrenze bestimmt. Mit der vorderen Baugrenze wird ermöglicht, dass bis an die Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden kann. Mit der hinteren Baugrenze soll die Tiefe der Bebauung beschränkt und damit im hinteren Grundstücksbereich Freiflächen gesichert und Baumbestand erhalten werden. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf östlich der hinteren Baugrenze mit einer Tiefgarage noch weiter unterbaut werden. Die Begrenzung der Tiefgaragenflächen nimmt Rücksicht auf den Baumbestand.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

4.4 Grünfestsetzungen

Als Grünfestsetzungen, die gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen sind, werden deshalb die Dachbegrünung sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen zum Anpflanzen aufgenommen.

4.4.1 Dachbegrünung

30 % der überbaubaren Grundstücksfläche in MK 1 müssen als Dachbegrünung angelegt werden und zwar zu mindestens zwei Drittel als extensives Dachgrün. Damit wird der Ausführungsplanung ein gewisser Handlungsspielraum eingeräumt für den Umfang des intensiven Dachgrüns. Das intensive Dachgrün ist auch in Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen und deren Bedürfnissen zu sehen. Da es von der Herstellung aufwändiger ist, muss auch die Wirtschaftlichkeit geprüft werden. Dies soll im Rahmen der Bauplanung erfolgen. Da extensives und intensives Dachgrün hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkung und der Bilanzierung für die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild die gleiche Wertigkeit haben, ist es für den Ausgleich von Eingriffen in diese beiden Schutzgüter unerheblich, ob extensiv oder intensiv begrünt wird. Das extensive Dachgrün hat jedoch eine höhere Wertigkeit hinsichtlich dem Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Durch Dachbegrünungen entstehen große naturhaushaltswirksame Flächen, die wichtige Funktionen insbesondere für das lokale Klima (Verdunstung und Staubbindung) übernehmen können. Auf nährstoffarmen Substraten kann sich eine speziell angepasste

Flora und Vegetation entwickeln, die einer angepassten Fauna als Lebensraum dient. Aufgrund der überwiegend fehlenden (extensiven) Nutzung können wertvolle ungestörte Biotope entstehen. Von besonderer Bedeutung sind grüne Dächer auch für die Retention der Niederschläge, denn das Regenwasser kann zu ca. 50 % zurückgehalten und von den Pflanzen verbraucht werden. Außerdem wird durch Gründächer Heizenergie durch Wärmedämmung eingespart.

Intensive Dachbegrünungen übernehmen ebenfalls aufgrund der Bepflanzung / des Pflanzenvolumens klimatisch ausgleichende Funktionen und halten Niederschläge zurück. Je nach Artenauswahl bei der Bepflanzung und der Nutzungsintensität haben sie jedoch eine unterschiedliche Bedeutung für wild wachsende Pflanzen und wildlebende Tiere. Zumeist übernehmen sie eine besondere Funktion für die Menschen als begehbare, nutzbare Dachgärten, die sich durch (intensive) gärtnerische Anlage und Pflege auszeichnen.

4.4.2 Flächen für Pflanzgebote

Entlang der Grundstücksgrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der nördlichen Grenze des Flurstücks 366 sind mindestens 6 m breite mehrschichtige Gehölze aus standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen sowie als Schutzstreifen zum benachbarten Wohnen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu dem benachbarten Feuerwehrgelände sollte der Pflanzstreifen wenigstens 14 m breit sein.

Die Qualität und die Pflanzdichte sollen mit Empfehlungen, die als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, gesichert werden.

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste (s. 4.6.1) empfohlen. Es soll pro Quadratmeter ein Strauch (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße zweimal Triebe, 40 – 70 cm hoch) und je angefangene 50 m² mindestens ein Baum (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang 12 - 14 cm) gepflanzt werden.

4.5 Textliche Festsetzungen

1. *Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Die Ausnahme des § 7 Abs.3 Nr.1 der Baunutzungsverordnung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.5 BauNVO)*

Im Kerngebiet werden Tankstellen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen, da durch sie wesentlich mehr Verkehr erzeugt würde. Der Charakter des Kerngebiets bleibt erhalten.

2. *Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs.5 BauNVO)*

Im Kerngebiet werden Vergnügungsstätten zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen, da durch sie höhere Immissionsbelastungen befürchtet werden müssten. Sie sind an anderer Stelle in Zehlendorf-Mitte zulässig. Der Charakter des Kerngebiets bleibt erhalten.

3. *Im Kerngebiet MK 1 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO)*

Mit dieser Festsetzung soll das Wohnen im Kerngebiet ermöglicht werden. Dies führt zu einer Belegung auch außerhalb der Geschäftszeiten der Betriebe. Das Zentrum Zehlendorf-Mitte wird somit auch als Wohnstandort gestärkt. Zwar ist die Lärmbelastung, die von der Clayallee ausgeht relativ hoch, doch finden sich insbesondere im hinteren Teil

der überbaubaren Fläche genügend Bereiche, die nur gering verlärmert sind und in denen das Wohnen attraktiv und gut gebietsverträglich ist.

4. *Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs.7 Nr.2 BauNVO)*

Der Einzelhandel soll sich aus städtebaulichen Gründen auf die Geschosse bis einschließlich dem zweiten Vollgeschoss konzentrieren. Dadurch soll erreicht werden, dass er sich zur Clayallee hin orientiert und sich in das Ortsbild einfügt. In den Geschossen oberhalb des zweiten Geschosses, die auch dem Wohnen dienen sollen, werden Störungen vermieden.

5. *Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A ist im Erdgeschoss nur ein öffentlich nutzbares Schwimmbad zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 1 Abs. 7 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO).*

Die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Schwimmbades ist integraler Bestandteil der Planung. Dies soll mit der textlichen Festsetzung erreicht werden.

6. *Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 19 Abs.4 BauNVO)*

Mit der hinteren Baugrenze wird ein großer zusammenhängender Freiraum gesichert. In diesem sind jedoch Nutzungen, die dem Betrieb des Gebäudes dienen und den Nutzungen im Gebäude deutlich untergeordnet sind, zulässig. Dies können, z.B. überdachte Fahrradstellplätze, Außenbecken, aber auch das Gebäude einer Außensauna, sein.

7. *Für das Kerngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 22 Abs.4 BauNVO)*

Mit dieser Festsetzung wird ein Gebäude ermöglicht, das zwar die gemäß BauO Bln erforderlichen Abstandflächen von 0,5 H im Kerngebiet einhält, jedoch ca. 95,0 m lang werden kann. Damit kann die für offene Bauweise max. zulässige Länge von 50,0 m überschritten werden. Deshalb wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

8. *Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V. mit § 1a BauGB)*

Mit dieser Festsetzung wird bestimmt, dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch angelegt werden und damit als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen können. Satz drei regelt, dass trotz der Verpflichtung zur Begrünung, Wege angelegt werden können.

9. *Im Kerngebiet MK 1 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen und zu unterhalten, davon sind mindestens zwei Drittel extensiv zu begrünen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V. mit § 1a BauGB)*

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB sollen im Plangebiet Dachflächen in einem Umfang von ca. 3.000 m² begrünt werden. Die Begrünung dient u.a. der Retention von Niederschlagswasser und der Klimaverbesserung. Die extensive Dachbegrünung besteht in der Regel aus einer bis zu 5 cm dicken Substratschicht, die nach einer Initialaussaat weitgehend sich selbst überlassen bleibt. Die für die Begrünung vorgesehenen Dachflächen sind dementsprechend auszubilden, dass sie

dafür geeignet sind. Durch die Errichtung von Gründächern werden den Bauherren bei der Wahl von Dachformen mit stärkerer Dachneigung höhere Kosten für die Verwirklichung des Dachgrüns zugemutet. Dies ist vertretbar, weil zum einen der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird und andererseits der ökologische Nutzen die Mehrkosten aufwiegt.

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Das Plangebiet liegt bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans X - 32-1, dessen Festsetzungen mit der Festsetzung dieses Bebauungsplans außer Kraft treten.

4.6 Hinweise zum Bebauungsplan

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen. Es soll pro Quadratmeter ein Strauch (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße zwei Triebe, 40 – 70 cm hoch) und je angefangene 50 m² mindestens ein Baum (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang 12 - 14 cm) gepflanzt werden.

Mit diesem Hinweis wird der qualitative Standard der Begrünung empfohlen. Da die zu begrünenden Flächen auch eine Abschirmfunktion erhalten sollen, ist eine gewisse Pflanzdichte erforderlich. Damit die Bäume als Ersatzbäume angerechnet werden, können ist eine bestimmte Pflanzqualität notwendig.

4.6.1 Pflanzliste

Bäume:

| | |
|---------------------------|---------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rot-Buche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Prunus padus</i> | Gew. Traubenkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Sorbus acuparia</i> | Vogelbeere |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Sträucher:

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Zweigrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Europ. Pfaffenhütchen |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | Kreuzdorn |
| <i>Rosa canina</i> agg. | Hundsrosen |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpurweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |

4.6.2 Weitere Hinweise

Bei der Planung des Schwimmbads, das für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen wird, sollen die für öffentliche Schwimmbäder gültigen „Richtlinien für den Bäderbau (Koordinierungskreis Bäder)“ eingehalten werden.

4.7 Übergeordnete Planung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4.7.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) in dem in Ziel 4.2.4 LEP eV festgelegten und in Ziel 1.1 FNP Berlin konkretisierten, landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentrum Zehlendorf Mitte.

Der Bebauungsplanentwurf steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und unterstützt Ziel 1.1 FNP Berlin, dem zufolge städtische Zentren zu erhalten und auszubauen sowie zur Stärkung der polyzentrischen Siedlungsstruktur zu integrierten Standorten, vorrangig für Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit weiterzuentwickeln sind.

4.7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Berlin

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar. Im gültigen FNP ist der Standort einer Sportstätte als Signatur dargestellt.

4.7.3 Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen und anderen informellen Planungen

Der Bebauungsplan stimmt mit den Stadtentwicklungsplänen, insbesondere dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel sowie dem Zentrenkonzept des Bezirks Steglitz-Zehlendorf überein.

4.8 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Sie werden nachfolgend im Rahmen der Abwägung nach dem BauGB dargestellt

4.8.1 Verkehr

4.8.1.1 Übergeordnete Hauptverkehrsstraße

Die Clayallee ist mit der Verbindungsfunktionsstufe II Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes. Das Verkehrskonzept muss deshalb mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt werden.

4.8.1.2 Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie in der Clayallee ist im Bebauungsplan X - 23, die Straßenbegrenzungslinie der Charlottenburger Straße im Bebauungsplan X - 32 festgesetzt.

4.8.1.3 Verkehrskonzept

Im Verkehrsgutachten wird eine erhebliche Zunahme des Verkehrs durch die geplanten Nutzungen prognostiziert. Schon für das alte Schwimmbad bis zu seiner Schließung waren größere Verkehrsströme als heute zu verzeichnen, die Zunahme des Verkehrs wird jedoch durch die geplante Nutzungsmischung, insbesondere auch durch den Einzelhandel und das Gesundheitszentrum größer sein. Die Verkehrsgutachter haben festgestellt, dass es vor allem in der Clayallee aber auch in den Straßen der Umgebung zu einer Zunahme kommt, die aber von den Kapazitäten der Straßen abgedeckt werden kann. Umbaumaßnahmen, wie eine zusätzliche Lichtsignalanlage oder ein weiterer Wendebereich in der Clayallee würden zusätzliche Kreuzungsverkehre und Wartezeiten mit sich bringen. Die vorhandenen Wendebereiche reichen aus.

Untersucht wurde auch, ob es im Teltower Damm zwischen Berliner Straße und Kirchstraße zu erheblichen Auswirkungen kommen könnte. Da dieser Straßenabschnitt nur zweispurig ist, ist er weniger belastbar als die Clayallee. Der Gutacher ermittelt durch die Planung eine Zunahme des Verkehrs um 2.026 Fahrzeuge pro Tag in dem besagten Abschnitt. Die Zunahme in der Spitzenstunde (16.00-17.00 Uhr) in Richtung Norden beträgt maximal 126, in Richtung Süden maximal 95 Fahrzeuge. Er hat im Rahmen seiner Beobachtungen vor Ort keine Staus auf dem Teltower Damm beobachten können, wobei er dann von einem Stau spricht, wenn man mehr als zwei Ampelphasen benötigt, um den Knotenpunkt zu passieren. Er schließt nicht aus, dass es zu Staubildungen, wenn auch nicht täglich kommen kann, hält aber den zusätzlichen Verkehr, der durch das Projekt „Zehlendorfer Welle“ entstehen kann, für nicht ausschlaggebend.

Die Anlieferung erfolgt über zwei Lieferzonen. Eine wird in der Clayallee angelegt. Dadurch entfallen heute im Straßenraum vorhandene Stellplätze. Die Bushaltestelle kann jedoch am jetzigen Standort erhalten bleiben.

Die zweite Lieferzone befindet sich südlich der geplanten Bebauung. Die Lieferfahrzeuge fahren über die Clayallee auf das Grundstück und verlassen es über die Charlottenburger Straße. Hier wurden auch andere Lösungen geprüft. Eine gemeinsame Lösung mit dem südlich angrenzenden Grundstück Clayallee 336 kann nicht umgesetzt werden, weil hierfür keine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern erzielt werden konnte. Festsetzungen im Bebauungsplan können dazu nicht getroffen werden, weil die Situation auf dem Nachbargrundstück Bestandschutz genießt und durch eine Festsetzung die wirtschaftlichen Belange des Nachbarn berührt wären. Aus diesem Grund wurde auf eine Erweiterung des Geltungsbereichs verzichtet. Ein Wenden auf dem Grundstück selbst wird verworfen, weil der Platz nicht für einen Wendehammer ausreichen würde und ein Wenden nur über Vor- und Zurücksetzen möglich wäre. In der Regel ist dann ein Beifahrer im Lieferfahrzeug erforderlich. Außerdem würde der ausfahrende Lieferverkehr, die geplante hoch frequentierte Ein- und Ausfahrt an der Clayallee zusätzlich belasten. Auch eine Umfahrung des geplanten Gebäudes wurde verworfen, weil eine zusätzliche Ausfahrt in der Clayallee notwendig würde und eine vierte Überfahrt im Bereich Clayallee 330 - 336 für den Verkehrsfluss auf der Clayallee, als auch für die Fußgänger und Radfahrer, problematisch wäre. Außerdem würden zusätzlich Freiflächen verloren gehen und entlang der hinteren Grundstücksbereiche der Charlottenburger Straße eine zusätzliche Unruhe entstehen. Eine Anlieferung über die Tiefgarage würde eine tiefere Gründung erforderlich machen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts gefährden.

Angesichts der negativen Auswirkungen der untersuchten und oben beschriebenen Lösungsmöglichkeiten, wird die Benutzung der Ausfahrt in der Charlottenburger Straße für die einzig sinnvolle Lösung gehalten. Diese Führung des Lieferverkehrs wurde intensiv untersucht. Dabei geht es im wesentlichen darum, ob der zusätzliche Verkehr den Anwohnern zuzumuten ist. Immissionstechnisch ist die im Verkehrsgutachten prognostizierte Zunahme des Verkehrs allerdings nicht relevant. Die Charlottenburger Straße ist eine gut ausgebaut, öffentliche Straße. Die Fahrbahn hat eine durchgehende Breite von 6,5 m. Mit dieser Breite ist sie sehr gut für die Verkehrsführung geeignet, da Straßen, die einen Begegnungsverkehr für LKW aufnehmen sollen, mindestens 5,50 m breit sein müssen. Der Seitenraum ist etwa 4 m breit, zwischen den Bäumen ist Parken auf dem Gehweg angeordnet. Vor den Gebäuden befinden sich Vorgärten. In der Straße ist eine Wache der Berliner Berufsfeuerwehr vorhanden.

Um die derzeitige Belastung zu überprüfen, wurde eine Verkehrszählung an der Charlottenburger Straße Ecke Winfriedstraße durchgeführt. Es zeigte sich, dass in der Zeit von 7:00 bis 19:00 Uhr 743 Kraftfahrzeuge die Charlottenburger Straße befuhren; in der Spitzenstunde waren das 82 Kraftfahrzeuge. Der Lkw-Anteil lag bei 2,3% oder 17 Fahrzeugen (zum Vergleich Clayallee: 3%). Die Charlottenburger Straße ist zwischen Feuerwache und Winfriedstraße als Wohnstraße zu charakterisieren. Zwischen Feuerwache und der Berliner Straße wandelt sich der Charakter: hier sind neben Wohngebäuden auch Gewerbebauten unter anderem die Rückseite einer Tankstelle, ein großer Autohändler und ein Geschäftshaus zu finden. Die Anwesenheit des Autohändlers, der häufiger mit großen Lkws beliefert wird, und die Feuerwache haben sich als weitgehend konfliktfrei erwiesen.

Die Planung sieht mit Rücksicht auf den Charakter der Charlottenburger Straße vor, die vorhandene Grundstückszufahrt nur als Ausfahrt für den kleineren Teil des Liefer- und Entsorgungsverkehrs zu benutzen. Der Verkehr in der Charlottenburger Straße nimmt durch den Lieferverkehr um 21 Fahrzeuge am Tag zu. Bei dieser Verkehrsmenge ist keine wesentliche Abgasbelastung zu erwarten. Die Gehwegüberfahrt ist bereits jetzt vorhanden. Der Straßenquerschnitt ist für diese Verkehrsmenge ausreichend bemessen. Der Verkehrsgutachter empfiehlt einen Rechtsabbiegepfeil vor der Grundstücksausfahrt anzubringen. Dadurch soll verhindert werden, dass im nördlichen Abschnitt der Charlottenburger Straße zusätzlicher Verkehr entsteht. Im südlichen Abschnitt wird es zwar zu einer höheren Belastung kommen, die jedoch als verträglich einzustufen ist. Die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung Charlottenburger Straße / Berliner Straße ergibt sich durch die zusätzlichen 21 Fahrzeuge am Tag nicht. Die Verkehrssicherheit ist nach Auffassung des Gutachters an dieser Kreuzung nicht gefährdet. Auch Konflikte mit dem ausrückenden Verkehr der Feuerwehr

werden nicht gesehen, da deren Fahrzeuge Priorität genießen und die Lieferfahrzeuge bei einem Ausrücken der Feuerwehr entweder auf dem Grundstück oder am Fahrbahnrand warten müssen.

Bei der genannten Verkehrszählung wurde auch die Winfriedstraße erfasst. Sie ist mit 1.573 Kraftfahrzeugen in 12 Stunden deutlich stärker belastet, aber ebenso wie die Charlottenburger Straße weit von einem Berliner Nebenstraßenstandard von etwa 5.000 Kfz/24h entfernt.

Durch die Planung entfallen auf dem Grundstück selbst und im angrenzenden Straßenraum ca. 45 Stellplätze. Die erforderlichen Stellplätze für die zukünftigen Nutzer des Grundstücks sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Anzahl der Stellplätze soll so bemessen sein, dass die Fahrzeuge von Kunden, Beschäftigten und Bewohnern in dieser Tiefgarage Platz finden. Dennoch wird es sich nicht vermeiden lassen, dass einzelne Fahrzeuge in der Umgebung parken. Die Verknappung der Stellplätze wird zu einer erhöhten Belastung durch Parksuchverkehr in der Umgebung kommen. Im Rahmen der Überwachungsmaßnahmen, die im Umweltbericht festgelegt werden, soll die Parkraumsituation in der Umgebung nach Inbetriebnahme des Projekts untersucht und gegebenenfalls Maßnahmen z.B. zur Parkraumbewirtschaftung geplant und festgelegt werden.

Die Zone der Tiefgaragenzufahrt und der Zufahrt für den Lieferverkehr und die Ausfahrt auf dem südlich angrenzenden Grundstück Clayallee 336 liegen relativ eng beieinander. Damit die Sicherheit der Fußgänger auf dem Bürgersteig in diesem Abschnitt der Clayallee gewährleistet ist, sollen durch entsprechende gestalterische Maßnahmen die Bereiche optisch klar voneinander getrennt werden. Im Bebauungsplan sollen dazu jedoch keine Festsetzungen erfolgen, da dies in der weiteren Planung erst konkretisiert werden kann.

4.8.2 Lärmimmissionen

Zu den zu erwartenden Lärmauswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, in dem einerseits die zu erwartenden Schallemissionen durch Zu- und Abfahrtsverkehr aus dem Bereich der Tiefgarage und durch den Lieferverkehr betrachtet wurden und andererseits sonstige Lärmimmissionen, die durch die Planung ausgelöst werden können.

Da aus dem Badebetrieb deutlich geringere Schallemissionen zu erwarten sind als aus dem Einzelhandel, wird die Anlage als Gewerbebetrieb betrachtet. Das bedeutet, Schallemissionen von Gewerbebetrieben sind nach TA Lärm zu beurteilen. Weil westlich und nördlich des Plangebiets Wohn- und Mischgebiete betroffen sind, müssen folgende Richtwerte gem. der TA Lärm eingehalten werden: im Mischgebiet tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A), im Allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A). Diese Richtwerte entsprechen auch den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005.

Die Ansätze und die Prognose der schalltechnischen Untersuchung und die Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen werden im Teil II Umweltbericht erläutert.

Es ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen aus den geplanten Nutzungen. Diese sind hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung verträglich. Dennoch soll auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus Gründen des Naturschutzes, der Gestaltung und des Schutzes zur Nachbarbebauung ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen erhalten bzw. angelegt werden (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung Nr. 8).

4.8.3 Lichtimmissionen

Die Lichtimmissionen wurden in einem Gutachten berechnet und bewertet. Dabei ist zu bemerken, dass sich das Plangebiet an einer vielbefahrenen, zweiseitig symmetrisch beleuchteten Hauptverkehrsstraße mit Geschäften befindet. Es liegt somit eine lichttechnische Vorbelastung vor.

Durch Objektbeleuchtung, beleuchtete Schaufenster und Werbeanlagen an der Fassade sind höhere Lichtimmissionen auf benachbarte und gegenüberliegende Wohnungen zu erwarten. Deren Wirkung auf den Menschen bzw. dessen Wohnraum wurde im Rahmen eines lichttechnischen Gutachtens (Prognosemodell auf der Grundlage von Erfahrungswerten) hinsichtlich ihrer Verträglichkeit untersucht. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der Licht-Leitlinie des Landesausschusses für Immissionsschutz.

Hinsichtlich der Vermeidung von Belastungen durch Werbeanlagen an der gegenüberliegenden Bebauung in der Clayallee empfiehlt der Gutachter, zeitlich veränderliches Licht (Wechsellicht) sowie immissionsseitig intensiv farbiges Licht zu vermeiden. Zur Beurteilung der Lichtimmissionen im Baugenehmigungsverfahren sollen die Richtwerte der Lichtleitlinie herangezogen werden.

4.8.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Als potenzielle erhebliche negative Auswirkungen auf den Menschen wurden die Lichtimmissionen ermittelt. Diese können jedoch durch ein Lichtkonzept, das die Schutzbedürfnisse der Anwohner berücksichtigt, vermieden werden. Eine Festsetzung soll im Bebauungsplan nicht erfolgen, da die genauen Parameter erst im Bauantragsverfahren geprüft und beurteilt werden können. Als Grundlage für die Prüfung kann das lichttechnische Gutachten, das im Rahmen der Umweltprüfung erstellt wurde, dienen.

Positiv wirkt sich die Errichtung des Schwimmbads und des Wellness-Centers auf die Gesundheit und die Erholungsbedürfnisse aus. Hier wird ein Angebot für die Bevölkerung in einem Einzugsbereich, der über Zehlendorf hinaus geht, geschaffen. Zahlreiche Schreiben von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung belegen die Nachfrage nach einem solchen Angebot.

4.8.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

4.8.5.1 Rechtliche Grundlagen und Beurteilungskriterien

Als Beurteilungsgrundlage für den ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft muss der festgesetzte Bebauungsplan X - 32-1 herangezogen werden. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die durch die Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demzufolge sind nur die Eingriffe ausgleichspflichtig, die über das planungsrechtlich früher zulässige Maß hinausgehen.

4.8.5.2 Kompensationsmaßnahmen gem. der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Klima sind Begrünungsmaßnahmen auf mindestens 5.376 m² Vegetationsflächen vorzusehen. Dabei sind in Anlehnung an die Vorschriften zum Biotopflächenfaktor Begrünungsmaßnahmen auf dem Dach nur zu 70 % in Ansatz zu bringen.

Durch entsprechend qualifizierte Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen soll der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kompensiert werden, um die Einbindung in die Umgebung zu fördern und Aufenthaltsqualitäten für die Nutzer zu bieten. Dabei können landschafts- und quartierstypische Freiraumstrukturen sowohl die Neuanlage von Gehölzpflanzungen und Liegewiesen als auch von Dachgärten umfassen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr.9 wird gesichert, dass 30 % der überbaubaren Grundstücksflächen in MK 1 mit Dachbegrünung auszugleichen sind, davon müssen mindestens zwei Drittel der zu begrünenden Dachflächen extensiv begrünt werden. Insgesamt entspricht dies einer Dachbegrünung von 3.090 m², davon können 70 %, d.h. 2.163 m² als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden. Weitere Begrünungsmaßnahmen werden durch die

Festsetzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (1.641 m²) und zum Anpflanzen (478 m²), d.h. auf 2.119 m² planungsrechtlich gesichert.

Insgesamt werden Begrünungsmaßnahmen in einer Größenordnung von 1.094 m², die für einen vollständigen Ausgleich erforderlich wären, nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Es verbleiben ausreichend überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen auf denen sie angelegt werden können. Eine Sicherung durch Festsetzungen könnte nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Darauf soll verzichtet werden, um einen gewissen Spielraum bei der Durchführung des Bebauungsplans einzuräumen. So wäre es durchaus wünschenswert, wenn ein Teil dieser Flächen innerhalb der Abstandflächen in MK 2 angelegt werden würde und dadurch weiterer Baumbestand erhalten werden könnte.

4.8.6 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die entweder im Bebauungsplan festgesetzt (Dachbegrünung, Pflanzgebote) oder im Rahmen anderer Vorschriften erforderlich werden (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes bzw. Artenschutz), werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigt und weitestgehend minimiert.

Eine zusätzliche Vermeidung von Auswirkungen auf das Klima durch Reduzierung des Bauvolumens wird nicht in Betracht gezogen, da durch das Ziel ein öffentlich zugängliches Schwimmbad zu errichten, die geplante Ausnutzung des Grundstücks erforderlich ist, um dieses Projekt privat realisieren zu können. Das Bezirksamt hat dies mit der Ausschreibung zum Interessenbekundungsverfahren initiiert und das Land Berlin durch den Grundstückskaufvertrag bestätigt.

4.8.7 Sparsame Nutzung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien

Der Umweltbericht macht deutlich, dass die Verwendung regenerativer Energieträger als auch die Verwendung von Fernwärme grundsätzlich zu deutlich geringeren Kohlendioxid-Emissionen führen kann. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Schwimmbadnutzung, die einen sehr hohen Energiebedarf haben wird. Deshalb wird die Verwendung von regenerativen Energieträgern empfohlen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan, die aus dieser Empfehlung eine Verpflichtung machen würde, ist gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich. Festgesetzt werden können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bestimmte bauliche Maßnahmen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen, z.B. eine geringe Dachneigung oder die Stellung der Gebäude, damit an dem Gebäude Solarzellen angebracht werden könnten. Eine solche Festsetzung soll nicht getroffen werden, weil zum einen die Stellung der Gebäude durch das Interessenbekundungsverfahren weitgehend entschieden wurde und wenige Möglichkeiten zur Änderung bestehen und zum anderen im MK 1 ein Flachdach bereits vorgesehen ist, auf dem Solarzellen angebracht werden können. Auch die Festsetzung der Dachbegrünung ist kein Hinderungsgrund für den Einsatz der Solarenergie, weil zum einen nicht die gesamten Dachflächen begrünt werden müssen und zum anderen auch technische Möglichkeiten für die unmittelbare Kombination von Solarzellen und Dachbegrünung bestehen.

4.8.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht beschrieben. In der Abwägung wird die Sicherung eines Schwimmbads und die positiven Auswirkungen auf die Bevölkerung und die Gesundheit der Menschen sehr hoch gewichtet. Auch wird die Planung von Einzelhandel und anderen Kerngebietsnutzungen an einem solch zentralen Standort sehr hoch gewichtet. Zwar sind dadurch negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, diese können jedoch durch die Festsetzungen und Empfehlungen vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden. Zu Bedenken ist auch, dass die negativen Auswirkungen durch eine Planung an einem anderen, weniger zentralen Standort vermutlich erheblich höher wären.

4.9 Abwägungsergebnisse in den Beteiligungsverfahren

4.9.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Insgesamt interessierten sich die meisten Bürger für das Schwimmbad und äußerten sich auch positiv dazu, wenngleich sie im Detail Vorschläge zur konkreten Ausgestaltung machten. Außerdem äußerten sich Bürger zum Teil kritisch zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zum Orts- und Landschaftsbild und zu den überbaubaren Grundstückflächen. Die unmittelbaren Nachbarn fürchteten, dass sich das Projekt nicht einfüge, dass Vegetation, insbesondere der wertvolle Baumbestand verloren ginge, Verkehrsbelastungen, Lärm- und Lichtimmissionskonflikte, dass ihre Grundstücke einsehbar wären sowie einem Wertverlust für ihr Grundstück. Ein Nachbar fühlt sich durch die Planung benachteiligt.

Im Ergebnis werden das Kerngebiet und die Festsetzungen zur Art der Nutzung beibehalten. Hinsichtlich der zulässigen Geschosszahl wird das Baugebiet gegliedert, damit ein Übergang zur Bebauung nach Norden planungsrechtlich gesichert ist. Die Tiefgaragenfläche wird reduziert, mit Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen soll vor allem der Baumbestand erhalten werden. Diese Flächen entlang der Grundstücksgrenzen dienen jedoch auch als Schutzstreifen zur Abschirmung. Außerdem wird eine Dachbegrünung festgesetzt und ein Gutachten zum Artenschutz erstellt.

4.9.2 Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Es gab Anregungen zur Bauweise, zu den Nebenanlagen, zum Verkehr, zu sportfachlichen Belangen und den haushaltsmäßigen Auswirkungen, zu den Leitungen und zur Niederschlagswasserversicherung sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Im Ergebnis wurde die zulässige Tiefgaragenfläche reduziert, die textliche Festsetzung zur Bauweise überarbeitet, Hinweise in die Begründung aufgenommen sowie die Begründung ergänzt. Zum Umfang und Detaillierungsgrad wurden die Anforderungen an die schutzgutbezogene Betrachtung vertieft. Außerdem wurden Vorschläge aufgegriffen, wie die Wechselwirkungen betrachtet werden können und welche Überwachungsmaßnahmen im Umweltbericht festgelegt werden sollen.

4.9.3 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

In der Behördenbeteiligung gab es Anregungen zur Landesplanung, zum Verkehr, zum Umweltbericht, insbesondere zum Klimaschutz und zu Überwachungsmaßnahmen, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie Hinweise zum Schwimmbad, zum Grundwasser, zu artenschutzrechtlichen Belangen, zur Reinzeichnung sowie zum Leitungsbestand.

Im Ergebnis wurden die Anregung zur Landesplanung in die Begründung aufgenommen, das Verkehrsgutachten und der Umweltbericht überarbeitet und ergänzt, das Ergebnis des Umweltberichts deutlicher in die Abwägung eingestellt, der Hinweis, dass vorhandene Bäume bei den Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verrechnet werden können, gestrichen, die Reinzeichnung erstellt, und die Hinweise entweder in die Begründung aufgenommen oder als Hinweis für die weitere Konkretisierung der Planung an den Projektentwickler weitergeleitet.

Die Festsetzungen zum Schwimmbad (textlich und zeichnerisch) wurden konkretisiert, um die Zulässigkeit im Sinne des § 1 Abs. 7 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO eindeutig und abschließlich zu definieren.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

1.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine

1.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Mit dem EAG Bau wurde im Rahmen der Umweltprüfung die Benennung von Überwachungsmaßnahmen nach Durchführung des Planes eingeführt. Für diesen Bebauungsplan betrifft dies Überwachungsmaßnahmen, mit denen das Funktionieren des Verkehrskonzepts überprüft wird. Dieses könnte zusätzliche Aufgaben, die noch nicht im Personalschlüssel des Bezirks (Fachbereich Tiefbau / ggf. Ordnungsamt, Straßenverkehrsbehörde) bzw. Verkehrslenkungsbehörde enthalten sind, hervorrufen.

V. Verfahren

Senatsinformation und Information der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg

Anlässlich der Mitteilung über die bezirkliche Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans geäußert. Das Bebauungsplanverfahren soll jedoch nach Auffassung von SenStadt nach § 7 AGBauGB durchgeführt werden, da es mit der Clayallee an eine übergeordnete Straßenverbindung der Stufe 2 angrenzt. Demzufolge können gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden.

Die zeitgleich mit Schreiben vom 03. Juli 2003 informierte und gem. Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags beteiligte Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg teilte mit, dass das Planungsgebiet sich im Siedlungsbereich des Gemeinsamen Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV, vom 02. März 1998, GVBl. S. 38) und im landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentrum Zehlendorf-Mitte befindet. Der Entwurf des zu ändernden Bebauungsplans steht im Einklang mit dem Ziel 1.0.1. LEP eV „Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen“. Darüber hinaus unterstützt er das Ziel 1.1 des FNP Berlin (Erhalt, Ausbau und Entwicklung städtischer Zentren sowie ihre Weiterentwicklung zu integrierten Standorten, vorrangig Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit).

Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf am 08. März 2005

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 01.04.2005 (ABl. S. 1072)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 19.05.2005 bis einschließlich 15.06.2005 durchgeführt. Insgesamt haben sich 55 interessierte Bürger in die Besucherliste eingetragen, davon kamen 19 Bürger aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Es trugen insgesamt 13 Bürger ihre Anregungen schriftlich vor, darunter sechs Bürger aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Zwei verspätet eingegangene Schreiben von Interessengruppen befassten sich mit dem Naturschutz und dem Verkehr.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2005 beteiligt. Sie hatten Gelegenheit innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben. Außerdem wurde am 8. Juni 2005 eine Informationsveranstaltung hinsichtlich der Umweltprüfung durchgeführt. An dieser Veranstaltung nahmen drei Behörden teil. Von 38 angeschriebenen Behörden haben insgesamt 25 geantwortet.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2005 beteiligt. Sie hatten Gelegenheit innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben. Von 38 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben insgesamt 24 geantwortet.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824),

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692),

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004; (2005 BGBl. I S. 186),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. I S. 554), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194),

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumschVO) in der Fassung vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.03.2004 (GVBl. S. 124),

Zweiundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionsschutzwerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV) vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3626), zuletzt geändert durch Artikel 2 Änderungsverordnung (ÄndVO) vom 13. Juli 2004 (BGBl. I S. 1612).

VII. Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Die Ausnahme des § 7 Abs.3 Nr.1 der Baunutzungsverordnung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. Im Kerngebiet MK 1 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
4. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.
5. Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A ist im Erdgeschoss nur ein öffentlich nutzbares Schwimmbad zulässig.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.
7. Für das Kerngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.
8. Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
9. Im Kerngebiet MK 1 sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen und zu unterhalten, davon sind mindestens zwei Drittel extensiv zu begrünen.
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die Verwendung von Arten der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen. Es soll pro Quadratmeter ein Strauch (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße zwei Triebe, 40 – 70 cm hoch) und je angefangene 50 m² mindestens ein Baum (Baumschulstandard: Mindestpflanzgröße Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang 12 – 14 cm) gepflanzt werden.

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
Bauordnungsamt – Fachbereich Stadtplanung
2005

Stand: Oktober

Bebauungsplanverfahren X – 32-1-1, „Zehlendorfer Welle“ für das Grundstück Clayallee 328/334 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

Zusammenfassung und Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Anhörung) gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 a BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 19.05.2005 bis einschließlich 15.06.2005 durchgeführt. Insgesamt haben sich 55 interessierte Bürger in die Besucherliste eingetragen, davon kamen 19 Bürger aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Es trugen insgesamt 13 Bürger ihre Anregungen schriftlich vor, darunter sechs Bürger aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Zwei Stellungnahmen stammten von Interessengruppen und befassten sich mit dem Naturschutz und dem Verkehr. Parallel wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

Art der Nutzung

Anregungen:

Von Seiten der Bürger wurden Bedenken gegen Art und Umfang der Nutzung geäußert. Konkret wurde gegen die Festsetzung als Kerngebiet argumentiert, das es sich nicht in das umgebende Mischgebiet einfüge. Ein Einkaufszentrum in dieser Dimension gehöre nicht an diese Stelle, da mit der Steigerung der Verkaufsfläche um ca. ein Drittel der bestehenden gesamten Verkaufsfläche von Zehlendorf ein Viertel der gesamten Zehlendorfer Verkaufsfläche in diesem Einkaufszentrum konzentriert sei. Befürchtet wird, dass der kleinteilige Einzelhandel in der Umgebung und am Teltower Damm Existenzbedrohende Umsatzeinbußen habe oder sogar verdrängt werde. Das Vorhaben führe damit zu negativen Auswirkungen, obwohl die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung hinsichtlich Wohnen, Gesundheit und Gewerbe hier gegenwärtig sehr gut befriedigt seien. Ein Nachbar führt aus, dass sich die Art der geplanten Nutzung nicht einfüge und nicht zulässig sei. Angeregt wurde auch, differenziertere Angaben über den Anteil an Wohnen, Gewerbe usw. zu treffen und die Größe der Einzelhandelsgeschäfte genauer zu bestimmen. Ein Bürger regte an anstelle der Einzelhandelsgeschäfte ein Kaufhaus zu errichten. Es wurde auch die Meinung geäußert, ein Elektromarkt mit Computerzubehör sei „okay“, ebenso Bekleidung oder ein Geschenkladen, aber keine Luxusboutiquen.

Prüfbemerkung:

Festsetzung eines Kerngebiets

Im Plangebiet soll eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, Schwimmbad, Wellness/Fitness, gesundheitsorientierten Dienstleistungen und Wohnen angeboten werden. Zwar käme für diese Nutzungsmischung grundsätzlich auch die Festsetzung als Mischgebiet in Betracht; diese Festsetzung ist grundsätzlich jedoch nicht mehr zulässig, wenn die Größe der geplanten Einzelhandelsgeschäfte mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufweist. Gerade solche Läden sind hier vorgesehen, um den Einkaufsstandort Zehlendorf-Mitte zu stärken. Gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten grundsätzlich Läden mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² als großflächig und dürfen grundsätzlich nur noch in Kern- oder dafür festgesetzten Sondergebieten zugelassen werden. Das Plangebiet gehört gemäß Zentrenkonzept des Bezirks zum besonderen Stadtteilzentrum Zehlendorf-Mitte. Es bildet dessen nördlichen Rand aus. Ein Kerngebiet ist eine für ein Zentrum typische Gebietsausweisung. Um das Kerngebiet verträglich in die nähere Umgebung einzufügen, werden bestimmte vor allem das Wohnen störenden Nutzungen, wie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Andererseits soll das Wohnen, das nicht per Definition in ein Kerngebiet gehört, allgemein zulässig sein und außerdem ein öffentlich nutzbares Schwimmbad errichtet werden. Damit soll der Charakter dieses speziellen Kerngebiets so definiert werden, dass eine Verträglichkeit mit benachbarten Misch- und Allgemeinen Wohngebieten hergestellt werden kann.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, weil die oben beschriebenen Nutzungen nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig waren. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als M2-Fläche und als Nordrand der Einzelhandelskonzentration im Besonderen Stadtteilzentrum Zehlendorf-Mitte dar. Dies bedeutet, dass das geplante Kerngebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Insofern entspricht die Planung dem gesetzlich gesetzten Rahmen. Mit dem Bebauungsplan werden nicht nur die oben beschriebenen Nutzungen ermöglicht, sondern er schafft dauerhaftes Planungsrecht. Es wird mit ihm ein Angebot geschaffen, die in Rede stehenden Nutzungen zu verwirklichen. Mit der Festlegung bestimmter Anteile für bestimmte Nutzungen müsste im Bebauungsplan genau geprüft werden, ob diese Festlegungen dauerhaft wirtschaftlich zumutbar wären. Durch die vorliegende Angebotsplanung wird ein Spielraum eröffnet, der die Kombination mit dem öffentlich nutzbaren Schwimmbad städtebaulich und wirtschaftlich ermöglichen soll.

Einzelhandel

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf hat in seiner Sitzung am 04. Februar 2005 das Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf beschlossen. Dieses Zentrenkonzept wurde erarbeitet, weil der Bezirk einem verstärkten Ansiedlungsdruck, insbesondere von großflächigem Einzelhandel, ausgesetzt ist. Ziel des Zentrenkonzepts ist es, Neuansiedlungen auch künftig vorrangig in der Schloßstraße und in Zehlendorf-Mitte sowie an städtebaulich integrierten Standorten der Stadtteilzentren zu konzentrieren. Zehlendorf-Mitte wird im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel als Besonderes Stadtteilzentrum dargestellt. Untersuchungen haben ergeben, dass der Alt-Bezirk Zehlendorf zwar die größte Kaufkraft Berlins aufweist, jedoch bei weitem die geringste Kaufkraftbindung im gesamten Stadtgebiet hat. Viele Zehlendorfer nehmen längere Fahrzeiten in Kauf und bevorzugen den Kurfürstendamm und die Schloßstraße zum Einkaufen. Es überwiegt in Zehlendorf-Mitte eine ausgewogene Branchenstruktur kleinteiliger

Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Bei einer Durchschnittsgröße von ca. 160 m² Verkaufsfläche und einem Flächenangebot von ca. 19.000 m² Verkaufsfläche gehört Zehlendorf-Mitte flächenmäßig mit zu den kleinsten Ortsteilzentren Berlins. Aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale in Zehlendorf-Mitte wird im Zentrenkonzept des Bezirks das Entwicklungspotenzial auf 8.000 m² Verkaufsfläche beziffert. Darin ist das Plangebiet des Bebauungsplans mit 5.000 m² enthalten. Dies bedeutet, will man überhaupt den Standort Zehlendorf-Mitte stärken und das vorhandene Angebot erweitern, so bietet das Plangebiet die größten Flächenpotenziale. Ohne diesen Standort wären die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen gering.

Gutachterlich werden weitergehend die Planungen auf dem Standort selbst untersucht und zwar Einzelhandel in einer Größenordnung von 6.250 m² Verkaufsflächen für drei verschiedene Fachmärkte, nämlich „Elektro/Technik“, „Modischer Bedarf“ und eine Buchhandlung. Zusätzlich werden noch kleinere gesundheitsorientierte Läden und Dienstleistungen, wie Apotheke, Optiker u.ä. berücksichtigt. Von den Gutachtern werden für alle Warengruppen die Umverteilungseffekte als verträglich eingestuft, es werden jedoch innerhalb des Standorts Zehlendorfs temporär Umstrukturierungsprozesse ausgelöst. Das Vorhaben wird das bislang schwache Nordende des Zentrums Zehlendorf-Mitte deutlich aufwerten und stärken. Da für die Warengruppen „Elektro/Technik“ und „Modischer Bedarf“ bislang hohe Kaufkraftabflüsse festzustellen sind, wird das Projekt zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungslage beitragen und zu einer höheren und auch angemesseneren Kaufkraftbindung vor Ort führen. Das Zentrum wird insgesamt infolge der Ansiedlung neuer Magnetgeschäfte, die es hier bislang in dieser Form noch nicht gibt, als Einzelhandelsstandort deutlich aufgewertet.

Bereits die Konzepte des Landes Berlin und des Bezirks zeigen, dass der Einzelhandelsstandort Zehlendorf-Mitte Potenziale hat und gestärkt werden sollte, um nicht an Attraktivität zu verlieren und um zusätzliche Kaufkraft zu binden, die vorhanden ist. Deshalb ist es notwendig, ergänzende Angebote zu schaffen. Der Standort des ehemaligen Schwimmbads bietet dafür die größten Flächenpotenziale. Um die Attraktivität von Zehlendorf-Mitte wirklich zu steigern, soll hier kein Einkaufszentrum im herkömmlichen Sinne entstehen, sondern es sind hauptsächlich ergänzende Angebote im Einzelhandel in Kombination mit Wellness- und Fitnessangeboten sowie ein Gesundheitszentrum geplant. Insbesondere im Wellness- und Fitnessbereich soll ein Angebot entstehen, das es so im Südwestraum nicht gibt. Um den Abschnitt der Clayallee zwischen der Berliner Straße und dem Plangebiet zu stärken, soll darauf verzichtet werden, einen hinteren Zugang über die Charlottenburger Straße herzustellen. Dadurch konzentrieren sich die Fußgängerströme in der Clayallee. Es ergibt sich für den dort ansässigen Einzelhandel die Chance an dem Entwicklungsschub am Nordrand des Zentrums zu partizipieren. Zwar sagen die Gutachter auch temporäre Umstrukturierungsprozesse voraus, dies ist jedoch zugunsten der Stärkung des Zentrums in Kauf zu nehmen. Betroffen von Umstrukturierungsprozessen werden vorwiegend Angebote in den geplanten Fachmarktsegmenten sein. Aufgabe der Bauleitplanung ist es nicht, vor Konkurrenz zu schützen sondern dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen. In diesem Fall bedeutet dies dafür Sorge zu tragen, dass das Zentrum insgesamt attraktiver wird und nicht weiter an Bedeutung verliert. Zehlendorf-Mitte ist als Einzelhandelsstandort so attraktiv, dass ein Ladenleerstand nicht zu befürchten ist. Insgesamt führt das Projekt zu einer besseren Versorgung der Bevölkerung und dient auch dem Wohl des Einzelhandels in Zehlendorf-Mitte.

Zwar würde ein Kaufhaus sicherlich eine Bereicherung für Zehlendorf-Mitte darstellen, jedoch ist das Gelingen einer solchen Ansiedlung angesichts des allgemeinen Trends zu weiteren Kaufhausschließungen und –konzentrationen eher unwahrscheinlich. Die Ansiedlung von Luxusboutiquen soll und kann nicht verhindert werden, ist jedoch ebenfalls sehr unwahrscheinlich, da sich diese vorzugsweise in sogenannten 1A-Lagen, wie dem Kurfürstendamm mit seinen Seitenstraßen und der Friedrichstraße ansiedeln.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Schwimmbad

Anregungen:

Die geplante Errichtung des Schwimmbads stieß auf großes Interesse in der Öffentlichkeit und wurde überwiegend positiv bewertet. Mehrere Zuschriften und ebenso mündliche Äußerungen regen an, ein Schwimmbad für den Winterbetrieb und ein Freibad mit Liegewiese für den Sommerbetrieb zu bauen oder zumindest den Zugang für die Schwimmbadbesucher zu einer Liegewiese anzubieten. Die im Bebauungskonzept gezeigte Wasserfläche sei für eine von Schwimmvereinen zu nutzende Schwimmhalle nicht ausreichend, erforderlich seien 6 Bahnen á 25 m. Ebenso wird nach einem Nichtschwimmerbecken für Kindergartenkinder und andere Nichtschwimmer und ein Becken für Wassergymnastik gefragt. Im Zusammenhang mit dem Schwimmbad gab es weiterhin Nachfragen zum Eröffnungsdatum, „Wellness“-Bereich, Sauna, Beckengröße und Eignung für Wettkämpfe, Nutzbarkeit für Vereine, Eignung für alte Menschen, Eintrittspreisen u.ä. Einige Bürger sprachen sich jedoch auch gegen „Wellness“-Angebote und gegen ein möglicherweise geplantes „Funbad“ aus.

Prüfbemerkung:

Das Interesse an dem geplanten Schwimmbad und die hohe Zustimmung der interessierten Bürger zeigen, dass der Weg, den das Bezirksamt mit dem Interessenbekundungsverfahren zur Suche eines Investors für das Projekt eines öffentlich nutzbaren Schwimmbads in Kombination mit anderen Nutzungen gegangen ist, richtig war und zu erwarten ist, dass das Bad angenommen wird. Damit scheinen die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb günstig zu sein. So wünschenswert und attraktiv eine Kombination von Freibad und Hallenbad für die zukünftigen Nutzer sein mag, so müssen jedoch die Standortbedingungen einen Rahmen setzen. An dem Standort wurde bis 2002 ein Hallenbad betrieben, nicht jedoch ein Freibad. Für ein Freibad ist der Standort, der unmittelbar an eine Wohnnutzung angrenzt, nicht geeignet, da die Lärmemissionen, die von einem Freibad ausgingen, nicht mit dem benachbarten Wohnen verträglich wären. Geplant sind deshalb nun ein öffentlich nutzbares Hallenschwimmbad und ein Wellness-Center. Der Außenbereich ist voraussichtlich nur über das Wellness-Center zugänglich. Im Interessenbekundungsverfahren wurde die wettkampfgerechte Ausstattung des Bades mit sechs Schwimmbahnen á 25 m u.a. zur zwingenden Vorgabe gemacht. Für weitere Ausstattungsmerkmale wie Nichtschwimmerbecken, Planschbecken etc. wurden die erforderlichen Größen genannt. Da das Schwimmbad und das Wellness-Center privatwirtschaftlich betrieben werden müssen, bleibt es dem zukünftigen Betreiber überlassen, über die Wettkampftauglichkeit hinaus die Ausstattung des Schwimmbades und des Wellness-Centers festzulegen. Es ist davon auszugehen, dass der Betreiber das Schwimmbad auch für Wellness-Angebote nutzen wird. Ein „Funbad“ ist nicht geplant. Schwimmbäder dieser Kategorie stellen aufgrund der hohen Energie- und Wasserkosten ein hohes Risiko für eine Investition dar. Mit der Kombination von Schwimmbad und Wellness-Center werden die Voraussetzungen geschaffen, einen Betreiber für das Schwimmbad zu finden. Die Gestaltung der Eintrittspreise unterliegt dessen wirtschaftlichem Kalkül. Der Bebauungsplan kann lediglich den Rahmen für das Angebot eines öffentlich zugänglichen Schwimmbades schaffen und sicherstellen, dass die städtebaulichen Konflikte bewältigt werden. Die Hinweise zum barrierefreien und altengerechten Bad werden an den Projektentwickler weitergegeben und ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter behandelt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Wohnen

Anregungen:

An den Wohnungen wurde bereits Interesse geäußert, insbesondere an der Eignung für Senioren bzw. an der Verbindung mit Schwimmbad und Gesundheitszentrum. Allerdings wurden auch Zweifel geäußert ob die Wohnungen vermietbar wären, wegen der Lärmbelastung (Clayallee).

Prüfbemerkung:

Das Plangebiet wird als Kerngebiet festgesetzt. In diesem soll jedoch das Wohnen allgemein zulässig sein. Zwar ist die Lärmbelastung, die von der Clayallee ausgeht, relativ hoch, doch finden sich insbesondere im hinteren Teil der überbaubaren Fläche genügend Bereiche, die nur gering verlärm sind und in denen das Wohnen attraktiv und gut verträglich mit der Umgebung ist. Da nicht festgesetzt wird, dass ein bestimmter Anteil der geplanten Geschossfläche für Wohnen vorgesehen werden muss, bleibt genügend Spielraum für ein umgebungsverträgliches Wohnen. Die Hinweise zum Wohnen und das Interesse an bestimmten Kombinationen werden an den Projektentwickler weitergegeben, für den Bebauungsplan ergeben sich aus der Stellungnahme keine Änderungen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie zur allgemeinen Zulässigkeit des Wohnens und zur Errichtung des Schwimmbads werden beibehalten.

Maß der Nutzung

Städtebauliche Einbindung und Baumasse

Anregungen:

In einigen Äußerungen wird festgestellt, dass die Baumasse zu kompakt sei, ein Gebäude mit den Ausmaßen von ca. 120 m x 60 m als Fremdkörper zu betrachten sei oder aufgrund seines Umfangs, der Höhen und der Abstände zu den angrenzenden Grundstücken die angrenzenden Gebäude optisch dominiere bzw. „erschlage“. Das Vorhaben füge sich nicht in die örtliche Bebauung ein, die mehrheitlich aus zweigeschossigen Gebäuden bestehe, ansonsten jedoch Wohn- und Geschäftshäuser mit maximal vier Geschosse habe. Es werden geringere Ausmaße und die Reduzierung der Geschosshöhe gefordert. Statt der „Einkaufscenteroptik“ solle man das Bauvorhaben den „Zehlendorfer Gegebenheiten“ anpassen. Mindestens jedoch wird bei Realisierung eine reichhaltige Begrünung sowie das Vermeiden störender Leuchtreklame für die gegenüberliegenden Wohnungen angeregt.

Prüfbemerkung:

Die Stadtgestalt und die Bebauung im Bereich nordöstlich der Kreuzung Berliner Straße/ Clayallee weisen erhebliche Defizite auf. Während die westliche Seite der Clayallee von einer geschlossenen Bebauung geprägt ist, erfährt die Ostseite der Clayallee zwischen der Clayallee 342 (AOK) und dem Grundstück Clayallee 326 durch das Hochhaus und den angelagerten Verbrauchermarkt mit den etwas unübersichtlichen Stellplatzflächen sowie dem zurückgesetzten, flachen und kubischen Stadtbau aus den 1960er Jahren einen deutlichen städtebaulichen Bruch. Auch die Gebäudehöhen variieren. Während nördlich und östlich angrenzend zwei- bis dreigeschossige Gebäude vorhanden sind, sind auf der gegenüberliegenden Seite der Clayallee vier- und fünfgeschossige Altbauten. Dabei muss angemerkt werden, dass die Geschosshöhen bei Altbauten höher sind als im Neubau und in der Regel ein fünfgeschossiger Altbau einem sechsgeschossigen Neubau entspricht. Südlich grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein elfgeschossiges Hochhaus an. Diese heterogene Bebauung soll durch das Projekt im Plangebiet deutlicher gefasst werden. Deshalb war im Interessenbekundungsverfahren die städtebauliche und architektonische Qualität neben der Nutzungsmischung, die zumindest das Schwimmbad und ein attraktives Ergänzungsangebot für das Ortsteilzentrum Zehlendorf-Mitte enthalten soll, wesentliches Kriterium für die Auswahl des Entwurfs.

Eine Auswahlkommission entschied sich für die Arbeit der Architekten KSP Engel und Zimmermann GmbH, die inzwischen modifiziert wurde. Mitentscheidend war die gezeigte Fassung des Stadtbildes. So wird in der Clayallee die vorhandene Bauflucht aufgenommen, in dem ein sechsgeschossiger Gebäudeteil einen Übergang zum südlich benachbarten Hochhaus schafft. Zur nördlichen Bebauung hin, die in der Winfriedstraße in eine Einfamilienhausbebauung übergeht, wird der Gebäudeteil mit dem Schwimmbad orientiert, das als halbenförmiges Gebäude mit einem extravaganten Tonnendach geplant wird. Das höhere Gebäude soll außerdem noch in sich gegliedert werden. Die Nutzungen sollen sich zur Clayallee orientieren. Es ist kein geschlossenes nach innen orientiertes Einkaufszentrum vorgesehen, sondern eine Ladenstruktur, die zur Clayallee ausgerichtet und unmittelbar von dieser aus erreichbar ist. Eine offene Passage soll die beiden Hauptgebäudeteile miteinander verbinden. Das Gebäude ist durch Rück- und Vorsprünge gestaffelt. Ab dem dritten Obergeschoss gliedert sich das Gebäude nach oben weiter und verliert an Kompaktheit. Die Dächer des zweiten Obergeschosses und die oberen Dächer sollen außerdem begrünt werden. Dies schafft auf dem Dach des zweiten Obergeschosses ein zusätzliches Freiraumangebot und wirkt sich auch klimatisch positiv aus. Die Gliederung der einzelnen Gebäudeteile in ihren Höhen und die Dachbegrünung sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Es kommt darauf an, ein Schwimmbad an dem Standort unterzubringen sowie eine attraktive Nutzungsmischung zu erhalten, die das Angebot des Zentrums ergänzt. Schon um diese Nutzungen unterzubringen, ist ein gewisses Bauvolumen erforderlich. Da die Errichtung des Schwimmbades ein hohes wirtschaftliches Risiko darstellt, ist für die Wirtschaftlichkeit des Projektes eine gute Ausnutzung des Grundstücks erforderlich. Dennoch ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,65 das Maß der Nutzung für ein Kerngebiet noch vergleichsweise gering. Die GRZ beträgt in Kerngebieten häufig zwischen 0,8 und 1,0 die GFZ liegt in Berlin bei 3,0 und darüber. Zwar setzen die Bebauungspläne mit Kerngebiet in Zehlendorf-Mitte, die aus den 1950er bzw. 1970er Jahren datieren, eine GRZ von 0,3 oder 0,4 und eine GFZ, um 1,0 fest, jedoch handelt es sich dabei, um reine Geschäfts- oder Verwaltungsbauten und nicht wie im vorliegenden Fall um eine Nutzung von großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen, die mit einem flächenintensiven Schwimmbad zu kombinieren ist. Die zukünftige Baumasse stellt für Zehlendorf-Mitte ein hohes Nutzungsmaß dar, das jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen erforderlich ist.

Mit der Festsetzung der hinteren Baugrenze wird ein Teil des Freiraums und damit auch des Vegetationsbestandes erhalten. Die Bebauung soll sich durch Staffelung der Baukörper, durch ihre Architektur und durch die Erhaltung eines Freiraums am Maßstab in Zehlendorf-Mitte orientieren. Zwar sind die Architektur und die Baugestalt im Detail nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, dazu soll jedoch im Baugenehmigungsverfahren ein enger Abstimmungsprozess stattfinden. Eine gewisse „Einkaufsoptik“ wird entstehen, nicht zuletzt deshalb, weil sich der geplante Einzelhandel zur Clayallee ausrichten soll und sich auch mittels Schaufenstern und Werbung darstellen wird. Die möglichen Lichtimmissionen durch Werbeanlagen und Schaufenster wurden gutachterlich geprüft (s.u. unter Lichtimmissionen).

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Den Anregungen der Bürger wird in dem Sinne gefolgt, dass ein zukünftiges Gebäude in die vorhandene Gebäudestruktur städtebaulich fließend eingebunden werden soll. Demzufolge wird das Maß der Nutzung in zwei Teilbereiche gegliedert. Im südlichen Teilbereich (MK 1) sind sechs Vollgeschosse zulässig, im nördlichen Teilbereich (MK 2) sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Bauweise, Abstandsflächen und überbaubare Grundstücksflächen

Anregungen:

Grundsätzlich wird das Einhalten der notwendigen Abstände gefordert; einige der unmittelbaren Nachbarn fordern sogar größere Abstände zu ihren Grundstücken als im Planentwurf dargestellt. Die Einhaltung des 3,0 m Abstands zu den Nachbargrundstücken wird auch für die Tiefgarage gefordert.

Prüfbermerkung:

Das Abstandsflächenrecht ist Bestandteil der Bauordnung von Berlin. Demnach muss im Kerngebiet eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 H, im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet 1,0 H eingehalten werden. Die neue Bauordnung, die im Februar 2006 in Kraft tritt, unterscheidet nicht mehr zwischen Kerngebiet und anderen Baugebieten. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt generell 0,4 H. Die Abstandsflächen sind oberirdisch einzuhalten, weil sie dazu dienen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichenden Abstand und damit ausreichend Licht, Luft und Sonne sicher zu stellen. Unterirdisch sind keine Abstandsflächen erforderlich. Hier bestimmt sich der erforderliche Abstand durch den Stand der Technik. Selbstverständlich muss bei der Errichtung der Tiefgarage auf die vorhandene Nachbarbebauung Rücksicht genommen werden.

Die maximale Ausdehnung der Tiefgarage wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die zusätzliche Begrenzungslinie für die Tiefgarage bestimmt. Die Ausdehnung der Tiefgarage im hinteren Grundstücksbereich wurde inzwischen reduziert, um mehr Vegetationsfläche, insbesondere den Baumbestand im hinteren Grundstücksbereich, zu sichern.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die nach BauO Bln vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten. Die zulässige Fläche der Tiefgarage wird im hinteren Grundstücksteil reduziert.

Sichtbeziehungen, Sichtschutz

Anregungen:

Mündliche Anregungen richteten sich auf neue Blickbeziehungen von und zu dem Einkaufszentrum.

Unmittelbare Nachbarn befürchten die Beeinträchtigung der Privatsphäre durch Einsichtsmöglichkeiten dritter Personen aus den oberen Etagen; dies müsse z. B. durch die Errichtung eines Sichtschutzes oder den Erhalt der vorhandenen Bäume unbedingt ausgeschlossen werden, dazu seien auch die Bäume zwischen Winfriedstraße 31 und Clayallee zu erhalten. Insbesondere wird ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen zum benachbarten Mischgebiet und der Erhalt der Bäume gefordert.

Prüfbermerkung:

Nach Durchführung des Bebauungsplans werden sich die Sichtbeziehungen in der Umgebung erheblich verändern. Dies betrifft zum einen die unmittelbaren Nachbarn, als auch in der Clayallee, in der Charlottenburger Straße auf Höhe des Plangebiets, in der Berliner Straße auf Höhe der Berliner Straße 11 und in der Winfriedstraße auf Höhe des Grundstücks Clayallee 318 die Allgemeinheit.

Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft lassen sich nicht vermeiden, wenn das Grundstück einer dem Standort angemessenen Nutzung mit einem Schwimmbad zugeführt werden soll. Die Eignung des Grundstücks für den Einzelhandel und der Bedarf an zusätzlichem Einzelhandel in Zehlendorf-Mitte wurden im bezirklichen Zentrenkonzept nachgewiesen. Die zusätzlichen Nutzungen inklusive des Schwimmbades und des Wellness-Centers sowie das Wohnen sollen das Umfeld insgesamt interessanter machen, zu einer Belebung von Zehlendorf-Mitte führen und Angebote schaffen, die derzeit fehlen. Bei einer solchen Kombination von Nutzungen lässt es sich nicht vermeiden, dass ein gewisses Bauvolumen entsteht, das auch in der Umgebung wahrgenommen wird.

Östlich der hinteren Baugrenzen soll mit der Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen der Baumbestand weitestgehend erhalten werden. Dies betrifft insbesondere die Nachbargrenzen der Grundstücke Winfriedstraße 27 A und 29, sowie die „Baumreihe“, die parallel zur hinteren Grundstücksgrenze verläuft. Auf diesen Flächen sowie auch auf einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der südlichen Grenze des in der Charlottenburger Straße gelegenen Grundstücksteils soll mit Hilfe einer Begrünung ein Sichtschutz zu den jeweiligen Nachbargrundstücken geschaffen werden. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen können die Bäume überwiegend nicht erhalten werden. Hier gibt es lediglich im nördlichen Bereich die Möglichkeit, einzelne Bäume zu erhalten. Dies kann jedoch erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung geprüft und entschieden werden.

Die Bepflanzung und die Bäume bieten vor allem in den Sommermonaten einen Sichtschutz. Dennoch kann man sich als Grundstücksbesitzer nicht darauf bestehen, dass der Bestand auf einem Nachbargrundstück sich nicht verändert, zumal wenn es sich um eine stillgelegte Nutzung handelt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein Grundstück in einer solch zentralen Lage auf Dauer ungenutzt bleibt. Der Nachbar muss sich, wenn er nicht will, dass man sein Grundstück einsehen kann, entsprechend selbst schützen. Die Gemeinde muss in diesen Fällen zwischen dem Wohl der Allgemeinheit und den Interessen Einzelner abwägen. Da im Bezirk ein Schwimmbad benötigt wird und auch der Standort Zehlendorf-Mitte einer Stärkung und Attraktivitätssteigerung bedarf, wird hier das Wohl der Allgemeinheit höher gewichtet als das Interesse des Einzelnen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die zulässige Fläche der Tiefgarage wird im hinteren Grundstücksteil reduziert. Außerdem werden im rückwärtigen Bereich und auf dem an der Charlottenburger Straße gelegenen Grundstücksteil Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Verkehr

Verkehrsentwicklung

Anregungen:

Ganz allgemein wird eine starke Zunahme des Autoverkehrs befürchtet. Das Angebot an Geschoss- und Verkaufsfläche ebenso wie die geplanten „650 Stellplätze“ zöge motorisierte Besucher an. Die Clayallee sei jetzt schon sehr belastet; ein Anlieger regt an, im Zuge des Bauvorhabens eine Ampel für Ein- und Ausfahrt zu errichten und die Wendekehre vor dem Kreuzungsbereich Clayallee/Berliner Straße zu verlegen.

Prüfbemerkung:

Um die Verkehrsentwicklung zu prognostizieren und die Maßnahmen auszuarbeiten, die erforderlich sind, den entstehenden Verkehr zu bewältigen, wurde vom Büro FGS ein Verkehrsgutachten erstellt. Auf der Basis der geplanten Nutzungsmischung wird ermittelt, dass durch die geplanten Nutzungen rund 9.500 neue Verkehrsbewegungen täglich (Ziel- und Quellverkehr, das heißt Anfahrt und Abfahrt sind getrennt erfasst) entstehen. Diese verteilen sich wie folgt: 52% kommen als Fahrer mit dem PKW, das sind ca. 4.850 Verkehrsbewegungen (oder 2.425 Fahrzeuge); 20 % fahren in einem der vorgenannten PKWs mit, 15 % kommen mit dem öffentlichen Verkehr, 8 % kommen mit dem Fahrrad, das sind 770 Verkehrsbewegungen (oder 385 Fahrräder) und 5 % kommen zu Fuß. Geplant ist die Errichtung von ca. 400 Stellplätzen in einer Tiefgarage und nicht von „650“ Stellplätzen, wie es ein Bürger irrtümlich ausführte.

Der Verkehr auf der Clayallee stagniert. 1998 wurden 22.000 Kfz in 24 Stunden gezählt, 2003 wurden 21.400 Kfz, 2004 wurden 22.200 Kfz in 24 Stunden gezählt. Die Kapazität der Clayallee wird vom Gutachter mit 96.000 Kfz/24h angegeben. Die Vorschläge einer Lichtsignalanlage und einer zusätzlichen Wendekehre wurden im Verkehrsgutachten untersucht. Es stellte sich jedoch heraus, dass zusätzliche Anlagen nicht notwendig sind, weil der Verkehr

auch ohne diese flüssig abgewickelt werden kann. Beide Anlagen würden zusätzliche Kreuzungsverkehre verursachen, die den Verkehrsfluss behinderten. Der Gutachter ermittelte, dass die vorhandenen Wendebereiche genügend Kapazitäten für eine möglichst konfliktfreie Verkehrsabwicklung aufweisen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Parkmöglichkeiten

Anregungen:

Es wird angeregt, die Grundfläche der Tiefgarage auf die oberirdischen Abmessungen des Baus zu beschränken. Durch den Bau einer derart großen Anzahl von Parkplätzen würde letzten Endes das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben massiv belastet. Einige Nachbarn wiederum regen an, die Nutzung von Parkmöglichkeiten auch für die unmittelbare Nachbarschaft zu ermöglichen, da die auf dem Grundstück noch vorhandenen wegfielen.

Prüfbemerkung:

Die PKW-Stellplätze sollen im Plangebiet selbst in einer Tiefgarage untergebracht werden. Durch die Schaffung eines ausreichenden Angebots im Plangebiet wird verhindert, dass in der Umgebung Parksuchverkehr entsteht. Dadurch werden zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden. Die zulässige Größe der Tiefgarage wurde inzwischen reduziert, um wertvollen Baumbestand erhalten zu können. Ein gewisser Spielraum, über die überbaubare Grundstücksfläche hinaus, soll jedoch weiter angeboten werden, um zu gewährleisten, dass alle erforderlichen Nutzungen ihren Platz finden. So werden unterirdisch nicht nur Stellplätze errichtet, sondern es muss auch flächenintensive Technik untergebracht werden.

Die vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück werden überbaut und entfallen. Diese Stellplätze waren ursprünglich ein Angebot für die Nutzer des Schwimmbads. Nach dessen Schließung wurden sie von „grundstücksfremden“ Nutzern belegt, so z.B. Anwohnern und von Kunden des benachbarten Verbrauchermarkts, der ausreichend Stellplätze auf seinem eigenen Grundstück anbietet. Generell besteht kein Anspruch auf einen Stellplatz auf einem fremden Grundstück und es muss deshalb auch kein Ersatz für ein zufällig vorhandenes, „wild“ genutztes Angebot geschaffen werden. Kapazitäten für die Vermietung von Stellplätzen an Nachbarn werden vermutlich nicht entstehen, der Bebauungsplan muss nur die Probleme bewältigen, die durch seine Festsetzungen entstehen. Mit der Tiefgarage und den darin vorhandenen Plätzen wird das Stellplatzproblem der durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen bewältigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Anregung:

Es wird angeregt, im Falle des Tiefgaragenbaus die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu überprüfen, da dieser Bereich im Landschaftsprogramm als Grundwasser- und Bodenschutz-Fläche ausgewiesen ist.

Prüfbemerkung:

Der Anregung eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Tiefgarage durchzuführen, wird insofern gefolgt, als im Rahmen des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt wird. In diesem Rahmen werden die Auswirkungen auf das Grundwasser und den Boden geprüft und bewertet. Das Landschaftsprogramm enthält entgegen der vorgetragenen Meinung dazu keine Aussagen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Untersuchung der Auswirkungen der Tiefgarage in der Umweltprüfung.

Fahrradverkehr

Anregungen:

Im Sinne nachhaltiger Mobilitätsentwicklung und zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Bauabteilung des Bezirksamtes sollen gemäß § 48 BauO Berlin ausreichende Abstellmöglichkeiten (mindestens die Zahlen der AV) für Fahrräder an attraktiven Stellen errichtet werden. In der Clayallee soll für die Rad fahrenden Besucher ein Rad- oder Angebotsstreifen auf der Fahrbahn eingerichtet werden. Bei Nicht-Berücksichtigung im Bebauungsplan sollen diese Maßnahmen in andere Verfahren eingebunden werden.

Prüfbemerkung:

Die Zahl der gemäß Berliner Bauordnung (AV Stellplätze) nachzuweisenden Fahrradstellplätze berechnet der Gutachter mit 206. Dem stellt er ein dynamisches Fahrradstellplatzkonzept gegenüber, wonach der Bedarf der Fahrradstellplätze auch hinsichtlich der Dauer ihrer Benutzung berechnet wird, d.h. eine Doppelbelegung stärker berücksichtigt wird. Bei dieser Berechnung ermittelt er 106 Fahrradstellplätze, die erforderlich wären. Der Standort für die zu errichtenden Fahrradstellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert, ebenso die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze. Die Einrichtung eines Rad- bzw. Angebotsstreifens auf der Clayallee wird nicht im Zuge dieses Bebauungsplans geplant.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Umweltprüfung

Die Umweltprüfung war auch Bestandteil der Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, zu der einige Bürger Stellung bezogen.

Schutzgut Mensch - Lärmimmissionen

Anregungen:

Als Folge der Verkehrszunahme werden massive zusätzliche Lärmimmissionen befürchtet. In der Clayallee sei schon jetzt der „Schallpegel überschritten“, in Zukunft gäbe es noch stärkere Überschreitungen und Verstöße gegen die einschlägigen Lärmschutzvorschriften, auch in der Berliner Straße, da 80 % der vorgesehenen Nutzung auf Publikumsverkehr ausgerichtet sei. Dadurch würde die gesundheitliche Belastung der Anwohner bis zu 7 Tage in der Woche (Vergleich zum Schloßstraßen-Center am Walther-Schreiber-Platz) andauern. Betroffen wären auch die bislang ruhigen Seitenstraßen – insbesondere durch die fußläufige Erschließung der Charlottenburger Straße und den damit verbundenen Parksuchverkehr. Bislang gibt es schon erhebliche Belästigungen an allen Tagen der Woche durch die Nutzung des angrenzenden Grundstückstreifens durch das Autohaus Mann. Insofern wird gefordert, im Bereich der Charlottenburger Straße keinen Durchgangsverkehr und keine Stellplätze auf dem Grenzstreifen zuzulassen. Die Kreuzung Charlottenburger/Berliner Straße wirke wie ein Schalltrichter, dies mache sich vor allem bei nächtlichen Feuerwehreinsätzen negativ bemerkbar. Durch eine Lichtsignalanlage könnte eine Verbesserung erreicht werden.

Für die direkten Nachbarn werden Lärmimmissionen aufgrund des erheblichen Publikumsverkehrs, der auf dem Grundstück stattfinden wird, und durch Freizeitlärm im Zusammenhang mit dem Schwimmbad befürchtet. Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen müssen unterbleiben, deshalb ist es vermutlich erforderlich, die Nutzung der Freifläche für den allgemeinen Publikumsverkehr und die Öffentlichkeit zu unterbinden. Es wird erwartet, dass der Schwimmbadbetrieb, die gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich des Lärmschutzes einhält. Bereits durch den Bebauungsplan X – 32-1 sollte ein 6 m breiter Lärmabschirmstreifen in der Charlottenburger Straße eingerichtet werden, dafür gebe es eine schriftliche Bestätigung des Stadtplanungsamtes. Die Festsetzung dieses begrünten 6 m-Lärmschutzstreifens wird weiterhin gefordert.

Prüfbemerkung:

Die schalltechnische Verträglichkeit der Planung und die Vorbelastungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung gutachterlich ermittelt und bewertet. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der Clayallee die Belastungen durch den Straßenlärm an den Fassaden bei mehr als 67 dB(A) bzw. in der Charlottenburger Straße bei 55 dB(A) liegen. Diese Werte liegen deutlich höher als die, die durch den Betrieb der „Zehlendorfer Welle“ verursacht werden. Für den Prognosehorizont 2015 werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Clayallee 27.400 Kfz/24h gerechnet, für die Winfriedstraße 2.215 Kfz/24h und für die Charlottenburger Straße 936 Kfz/24h. Stellt man die durch die Planung hinzukommenden knapp 5.000 Kfz in Relation mit den für die Clayallee prognostizierten Fahrzeugen, ergibt sich eine Zunahme um ca. 0,7 dB(A). Die Fahrten zu und von der Tiefgarage auf der Clayallee sind unmittelbar mit dem dortigen Verkehr gemischt. Der Zuwachs ist praktisch nicht hörbar. Auch veränderte Prognosezahlen in der Clayallee (statt 27.400 Kfz/24h 22.200 Kfz/24h) bedeuten, dass die Zunahme der Schallimmissionen durch die Planung höher als die vom Gutacher ermittelten 0,6 / 0,7 dB(A) ausfallen wird. Kritisch wäre eine Zunahme erst ab 3 dB(A). Dazu müsste sich der Verkehr auf der Clayallee praktisch verdoppeln. Dies wird jedoch nicht der Fall sein.

In der Charlottenburger Straße ist der Zuwachs noch deutlich geringer. 21 Lieferfahrten am Tag stellen einen Zuwachs von 2,8 % absolut dar, wobei der LKW-Anteil allerdings von 2,3 % auf 5 % wächst. Die gültigen Immissionsrichtwerte werden überall eingehalten.

Für die Berliner Straße und den Kreuzungsbereich gilt ähnliches wie für die Clayallee. Die Feuerwehr hat angegeben, dass sie im statistischen Mittel 375 mal im Monat „ausrückt“, dies entspricht durchschnittlich 6 Fahrten am Tag und 0,6 % des täglichen Verkehrsaufkommens.

Aus diesen schalltechnischen Berechnungen ergibt sich, dass eine Zunahme des Lärms durch den zusätzlichen Verkehr praktisch nicht zu hören sein wird und sich damit kein Handlungsbedarf nach den rechtlichen Vorschriften ableiten lässt.

Die Grundstücke Winfriedstraße 23-45 sind gemäß Baunutzungsplan gemischtes Gebiet, das Grundstück Charlottenburger Straße 8/8A ist im Bebauungsplan X – 32 als Mischgebiet festgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind bei einem Mischgebiet tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A); der Mittelungspegel der Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegt im Mischgebiet tagsüber ebenfalls bei 60 dB (A) und nachts bei 45 dB (A). Der Gutachter ermittelt an der angrenzenden Bebauung in der Winfriedstraße Tagesbeurteilungspegel von 33 – 47 dB (A) und Nacht-Beurteilungspegel zwischen 27 und 38 dB (A). Für die Charlottenburger Straße 8/8A wird ein Tagespegel von höchstens 47 dB (A) und ein Nacht-Pegel von 29 dB (A) errechnet. Somit ist hinsichtlich der durch den Betrieb, wie z.B. den Lieferverkehr, der Zehlendorfer Welle prognostizierten Lärm festzustellen, dass an der benachbarten Bebauung in der Winfriedstraße als auch der Charlottenburger Straße 8/8A sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der TA Lärm eingehalten werden. Bei der Beurteilung der Nutzung des Außenbereichs des Wellness-Centers wurde davon ausgegangen, dass dieses um 23.00 Uhr schließt und in der letzten Stunde, wie Erfahrungen an anderen Standorten zeigen, nur ca. 20 Besucher den Außenbereich nutzen.

Es ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen aus dem geplanten Betrieb. Dieser ist hinsichtlich seiner Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung, die im Mischgebiet liegt, verträglich. Dennoch soll auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus Gründen des Naturschutzes, der Gestaltung und des Schutzes zur Nachbarbebauung hin ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen erhalten bzw. angelegt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung eines Pflanzstreifens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen.

Schutzgut Mensch – Lichtimmissionen

Anregung:

Ein Bürger regt an, störende Leuchtreklame für die gegenüberliegenden Wohnungen zu vermeiden.

Prüfbemerkung:

Die Lichtimmissionen wurden in einem Gutachten berechnet und bewertet. Dabei ist zu bemerken, dass sich das Plangebiet in einer städtischen Lage an einer vielbefahrenen, zwei-seitig symmetrisch beleuchteten Hauptverkehrsstraße befindet. Es gib somit bereits eine lichttechnische Vorbelastung.

Hinsichtlich der Vermeidung von Belastungen durch Werbeanlagen an der gegenüberliegenden Bebauung in der Clayallee empfiehlt der Gutachter, zeitlich veränderliches Licht (Wechsellicht) sowie immissionsseitig intensiv farbiges Licht zu vermeiden. Der Betrieb der beleuchteten Werbeflächen sollte auf ein an den Richtwerten der Lichtleitlinie orientiertes Maß beschränkt werden. Diese muss im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Behandlung im Umweltbericht und in der Abwägung, Prüfung und Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.

Schutzgut Mensch – Freiflächen/Grün

Anregungen:

Interessierte Bürger fragten, was bei dieser Bebauung überhaupt an Grün verbleibe. Gefordert wurde, alle noch vorhandenen Bäume zu erhalten, u. a. die Bäume zwischen Winfriedstraße 31 und Clayallee und die 30 Jahre alten Eiben.

Mehrere unmittelbare Nachbarn betonen, dass sie auf dem bereits im vorangegangenen Bebauungsplan X – 32-1 geplanten und schriftlich durch das Stadtplanungsamt bestätigten 6,0 m breiten Lärmabschirmstreifen bestehen würden; dieser solle als „Grünstreifen mit fußläufiger Erschließung zwingend festgeschrieben“ und reichhaltig bepflanzt werden. Nach Meinung der Naturschutzverbände sollte entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Pflanzstreifen zur Verringerung der Lärm- und Emissionsbelastung auf 10,0 m ausgedehnt werden. Die Ersatzbäume sollten mindestens einen Stammumfang von 24 cm haben, um auch einen besseren Lärm- und Sichtschutz zu gewähren.

Prüfbemerkung:

Die Tiefe der Bebauung auf dem Grundstück wird mit der hinteren Baugrenze begrenzt, um im rückwärtigen Bereich einen begrüneten Freiraum zu sichern. Die Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen überwiegend erhalten werden. Dies betrifft auch den Baumbestand, der an die Grundstücke Winfriedstraße 27A und 29 angrenzt. In diesem Bereich und entlang der Grundstücksgrenze Charlottenburger Straße 8/8a wird ein 6,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Clayallee kann der vorhandene Baumbestand zum überwiegenden Teil nicht erhalten werden, da aus funktionalen Gründen in diesem Bereich die Anlieferung erfolgen muss. Lediglich im hinteren Grundstücksteil kann eine 6,0 m tiefe Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Die im Bebauungsplan X – 32-1 festgesetzte Fläche mit Pflanzbindung entlang der Grundstücksgrenze Charlottenburger Straße 8/8A wird im Bebauungsplan X – 32-1-1 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, da diese momentan nicht bepflanzt sondern versiegelt ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Reduzierung der Fläche für die Tiefgarage zur Freihaltung von Flächen im rückwärtigen Bereich; Festsetzung eines Pflanzstreifens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen und Erhalt der Bäume in diesem Bereich.

Schutzgut Mensch – Wohlbefinden des Menschen

Anregungen:

Ein Nachbar trägt vor, dass er gegenwärtig eine reichhaltige Begrünung und einen naturbezogenen Ausblick habe. Hieraus ergäbe sich ein ästhetisches Wohlbefinden. Deshalb sei der Erhalt des gegenwärtigen Zustandes auch hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes, einschließlich der Aussicht auf Bäume statt auf Beton, zu berücksichtigen.

Prüfbemerkung:

Der gegenwärtige Zustand wird ganz unterschiedlich wahrgenommen. Von den Gärten der Winfriedstraße wird die Freifläche des stillgelegten Schwimmbades sicherlich als sehr angenehm empfunden. Von der Clayallee aus wird jedoch ein ungenutztes Gebäude wahrgenommen, das zusammen mit dem Wissen um die Stilllegung des Schwimmbads bei vielen Menschen kein Wohlbefinden auslöst. Auch im Interesse dieser Menschen, die sicherlich in der Mehrzahl sind, soll das gegenwärtige Erscheinungsbild nicht erhalten werden. Im Beteiligungsverfahren war das Interesse der Bürger an einem Schwimmbad sehr groß und die Planung wurde dahingehend begrüßt. Deshalb muss hier das Allgemeinwohl über die Interessen Einzelner gestellt werden. Es besteht jedoch die klare Planungsabsicht, Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu mindern. So werden durch die Festsetzung der hinteren Baugrenze und die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen Baumbestand und Vegetationsanteile und damit auch ein grünes Erscheinungsbild gesichert.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Festsetzung einer hinteren Baugrenze und eines Pflanzstreifens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Grundstücksgrenzen und Erhalt der Bäume in diesem Bereich.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere – Naturschutz

Anregungen:

Es werden zusätzliche Untersuchungen zur Naturausstattung und angemessene Ausgleichsmaßnahmen angeregt. Der Naturschutz erfordere es, den ursprünglichen Zustand aufrechtzuerhalten, die über Jahre hinweg gewachsenen Anpflanzungen müssten erhalten werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner längeren Ungenutztheit für viele Vogel-, Kleinsäuger- und Insektenarten sehr wertvoll geworden, der zerfallene Schwimmhallenkomplex für Fledermäuse und Gebäudebrüter. Gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Vogelschutz-Richtlinie der EU zählen Gebäudebrüter zu den besonders geschützten Arten, deshalb ist vorher genau zu prüfen, ob Niststätten vorhanden seien, da ihr Entfernen ersatzpflichtig sei.

Die Planung muss umgestaltet werden, um die ca. 20 Bäume mit einem Stammumfang von 1,5 bis 2,0 m zu erhalten. Aufgrund des großflächigen Vegetationsverlustes sollte eine Dach- und Fassadenbegrünung berücksichtigt werden.

Prüfbemerkung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens statt. Parallel konnten die Behörden auch zum Umfang und Detaillierungsgrad Anregungen geben. Bestandteil der Umweltprüfung ist eine umfangreiche Bestandsaufnahme auch der geschützten Arten sowie eine Berechnung und Bewertung des Eingriffs in die Natur mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Der Naturschutz ist in der Abwägung eines Bebauungsplans als ein Belang unter vielen verschiedenen Belangen abzuwägen. Aufgrund der Lage des Standorts und der Planung, die auch durch das Schwimmbad und das Wellness-Center zur Gesundheit und Erholung und damit dem Wohlbefinden der Menschen beiträgt, spielt der Naturschutz keine herausragende Rolle. Der Artenschutz wird selbstverständlich berücksichtigt. Im Rahmen der Umweltprüfung

wird dazu ein Gutachten erstellt und gegebenenfalls werden Nisthilfen am geplanten Gebäude angebracht. Die Bäume werden so weit wie möglich erhalten. Dies bedeutet nicht, dass alle Bäume mit einem großen Stammumfang erhalten werden können. Hier erhält die Umsetzung eines qualitativ hochwertigen städtebaulichen Projekts den Vorzug. Eine Dachbegrünung ist als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme vorgesehen und soll in einem gewissen Umfang auch planungsrechtlich gesichert werden. Eine Fassadenbegrünung ist nicht als Kompensationsmaßnahme vorgesehen, um im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung genügend Gestaltungsspielraum für das zukünftige Gebäude zu gewährleisten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Berücksichtigung des Artenschutzes in der Umweltprüfung; Festsetzung einer Dachbegrünung.

Sonstiges

Gleichbehandlung

Anregungen:

Ein direkter Nachbar (Charlottenburger Straße) lehnt die Planung aus Gründen der Gleichbehandlung ab. Man solle das neue Vorhaben so nicht planen oder ihm dieselben Nutzungs- und Baurechte gestatten. Er verweist in diesem Zusammenhang auf eine auf seinem Grundstück „festgesetzte private Grünfläche“ (hinterer Grundstücksteil, der nicht überbaubar ist): Er sei nicht gewillt, die Grünflächen für die umliegenden Grundstücke zu liefern und nennt Beispiele von Bevorzugungen der Nachbarn.

Prüfbemerkung:

Die gemeindliche Planung dient generell dazu, festzulegen, welche Entwicklung an welchem Standort stattfinden soll und welche Nutzungen zulässig oder unzulässig sind. Insbesondere betrifft dies ihre zentralen Versorgungsfunktionen. Der Handlungsbedarf und das Planerfordernis im konkreten Fall ergeben sich durch die Stilllegung des Schwimmbads und die Lage des Plangebiets am Nordrand des Zentrums Zehlendorf-Mitte. Hier soll zum einen die Nachfrage nach einem Schwimmbad in Zehlendorf befriedigt und zum anderen das Zentrum Zehlendorf-Mitte gestärkt werden. Dafür ist das Grundstück hervorragend geeignet. Bei dem Grundstück des Nachbarn, der dies vortrug, handelt es sich um ein Grundstück, das nur über die Charlottenburger Straße erschlossen ist. Damit liegen keine Standortvoraussetzungen für eine „Gleichbehandlung“ vor. Es ergibt sich somit kein Planerfordernis auf dem Nachbargrundstück. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung in der Bauleitplanung besteht generell nicht, ist es doch gerade Aufgabe der Bauleitplanung zwischen den verschiedenen Belangen und Interessen der Allgemeinheit und des Einzelnen abzuwägen.

Die erforderlichen Frei- und Grünflächen für die Nutzungen im Plangebiet werden im Plangebiet selbst untergebracht. Dies wird mit dem Bebauungsplan gesichert. Im übrigen ist das in Rede stehende Nachbargrundstück ganz überwiegend genutzt, die vom Nachbarn angeführte Grünfläche auf seinem Grundstück ist faktisch nicht vorhanden. Das Grundstück ist weitgehend versiegelt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Wertverlust

Anregungen:

Ein Nachbar fordert, dass der Wert seines Grundstücks aufgrund des Bebauungsplans nicht reduziert werden dürfe, da das Grundstück auch im Hinblick auf Wertsteigerung erworben wurde.

Prüfbemerkung:

Ob die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu einem Wertverlust des Nachbargrundstücks führen, kann nicht vorausgesagt werden. Ebenso könnte sich eine Wertsteigerung auf Grund der Nähe zu einem Kerngebiet und einem gestärkten Nordrand von Zehlendorf-Mitte ergeben. Ein Planungsschaden durch einen Bebauungsplan kann innerhalb von sieben Jahren nach dessen Festsetzung dann geltend gemacht werden, wenn das Grundstück im Geltungsbereich liegt und durch seine Überplanung an Wert verliert. Ansonsten tragen die Grundstückseigentümer das Risiko der Grundstückswertentwicklung. Der vortragende Nachbar ist Eigentümer eines Grundstücks, das bisher an ein öffentliches Schwimmbad angrenzt. Unter dieser Voraussetzung hat er das Grundstück erworben. Dass nun wiederum ein Schwimmbad durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht, ändert seine Vorbelastung daher nicht. Spätestens mit Stilllegung des Schwimmbads musste klar sein, dass sich Veränderungen im Plangebiet ergeben können.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Verfahren, Bauablauf

Anregungen:

Es wird kritisiert, dass die Pförtner im Gebäude der Stadtverwaltung interessierten Bürgern teilweise nicht sagen konnten, wo Einsicht in die Pläne genommen werden könne. Dass einige Bürger vor bzw. nach den Auslegungszeiten kamen, kann ein Hinweis auf notwendige längere Auslegungszeiten sein.

Ein Nachbar fordert, dass die unmittelbaren Nachbarn im weiteren Verfahren besonders benachrichtigt und beteiligt werden.

Mündliche Anfragen wurden zum Ausmaß des Baulärms, zu Baubeginn und Dauer der Beinträchtigungen gestellt.

Prüfbemerkung:

Aufgrund der Anregung wird geprüft, ob und wie die Information und die Erreichbarkeit der Verwaltung verbessert werden kann. Terminvereinbarungen während der Auslegung außerhalb der festgelegten Zeiten sind im Einzelfall möglich. Ein Anspruch auf eine Beteiligung der Nachbarn im weiteren Verfahren besteht nicht. Die Beteiligung im Bauleitplanverfahren und die Ankündigung der öffentlichen Auslegung ist im Baugesetzbuch vom Gesetzgeber geregelt. Die öffentliche Auslegung wird mindestens sieben Tage vor ihrem Beginn im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht. Darüber hinaus wird sie in der Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel veröffentlicht.

Aussagen zum Bauablauf können derzeit noch nicht beantwortet werden. Die einschlägigen Vorschriften zu Bauzeiten und Baulärm sind zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine, da insbesondere die Anfragen zu Bautätigkeiten nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und weiteres Verfahren

Das Kerngebiet wird in zwei Teilbereiche gegliedert mit unterschiedlich zulässigen Geschosshöhen. Die weiteren Festsetzungen zur Gliederung des Baugebiets (Baugrenzen, Anordnung eines Schwimmbades) werden beibehalten. Die zulässige Fläche für eine Tiefgarage wird reduziert. Es werden eine Dachbegrünung und entlang der Grundstücksgrenzen Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anregungen zum Umfang der Umweltprüfung werden aufgenommen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 a BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.05.2005 beteiligt. Sie hatten Gelegenheit innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben. Außerdem wurde am 8. Juni 2005 eine Informationsveranstaltung hinsichtlich der Umweltprüfung durchgeführt. An dieser Veranstaltung nahmen drei Behörden teil. Von 38 angeschriebenen Behörden haben insgesamt 19 geantwortet.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Stellungnahme:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung weist auf ihr Schreiben vom 31. Juli 2003 hin. Demnach befindet sich das Planungsgebiet im Siedlungsbereich des Gemeinsamen Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg (LEP eV, vom 02. März 1998, GVBl. S. 38) und im landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentrum Zehlendorf Mitte. Der Entwurf des zu ändernden Bebauungsplans steht im Einklang mit dem Ziel 1.0.1. LEP eV „Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen“. Darüber hinaus unterstützt er das Ziel 1.1 des FNP Berlin (Erhalt, Ausbau und Entwicklung städtischer Zentren sowie ihre Weiterentwicklung zu integrierten Standorten, vorrangig Kultur, Dienstleistungen, Einzelhandel und Freizeit).

Prüfbemerkung:

Der Entwurf des Bebauungsplans ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Berlin

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, hat dazu nichts weiter vorgetragen.

Prüfbemerkung:

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen

Stellungnahme:

Auch dazu hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I B, nichts weiter vorgetragen.

Prüfbemerkung:

Der Bebauungsplan stimmt mit den Stadtentwicklungsplänen, insbesondere dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel überein.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Art der Nutzung

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen hat aus wirtschaftlicher und handelsstruktureller Sicht keine Bedenken. Die Gemeinde Kleinmachnow regt an, detailliertere Angaben zur Verträglichkeit der Überschreitung des Entwicklungsrahmens der Verkaufsfläche

zu machen und die Auswirkungen auf das Entwicklungspotenzial in Zehlendorf-Mitte darzulegen.

Prüfbemerkung:

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft äußert demnach keine Bedenken zum Umfang der geplanten Einzelhandelsflächen. Der im Zentrenkonzept des Bezirks Steglitz-Zehlendorf dargestellte Entwicklungsrahmen wird aus den verfügbaren Flächen hergeleitet und ist insofern keine Aussage zur Verträglichkeit. Deshalb wurde für das Plangebiet ein Gutachten für die Entwicklung des Einzelhandels erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass der geplante Umfang des Einzelhandels im Plangebiet verträglich ist.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung zum Einzelhandel.

Bauweise

Stellungnahme:

Der Fachbereich Bauaufsicht regt an, aufgrund der Änderung des Abstandflächenrechts, die textliche Festsetzung Nr. 7 folgendermaßen zu ändern: „An den Grundstücksflächen sind die Abstandflächen, die sich aus der Bauordnung für Berlin ergeben, einzuhalten“.

Prüfbemerkung:

Dieser Anregung wird insofern gefolgt, dass die textliche Festsetzung geändert wird. Diese wird jedoch nicht in der vorgeschlagenen Weise geändert, da damit die textliche Festsetzung doppelt bestimmt wäre. Auf den zweiten Satz der textlichen Festsetzung wird ganz verzichtet. Es genügt als Bestimmung der abweichenden Bauweise die Länge über 50,0 m. In der Begründung wird ausgeführt, dass die Abstände entsprechend der Bauordnung Berlin (BauO Bln) einzuhalten sind.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung der textlichen Festsetzung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Stellungnahme:

Der Fachbereich Bauaufsicht weist darauf hin, dass die im Bebauungskonzept dargestellte Nebenanlage („Außensauna“ mit Wasserbecken) die Größe eines Einfamilienhauses habe, und regt an, die Nebenanlagen eindeutiger zu beschreiben.

Prüfbemerkung:

Als Nebenanlage soll ein Gebäude einer Außensauna mit den dazugehörigen sanitären Anlagen und Aufenthaltsflächen zulässig sein, das zum geplanten Wellness-Center gehört. Größe und Umfang dieser geplanten Nebenanlagen können derzeit aber noch nicht genauer bestimmt werden. Diese lässt sich erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung bestimmen. Eine mögliche Größenordnung ist dann mit dem Bezirksamt abzustimmen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Begründung.

Verkehr

Generelles

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B, weist darauf hin, dass die Anbindung und Erschließung über die Clayallee, die mit der Verbindungsfunktionsstufe II Bestandteil des übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetzes ist, mit SenStadt abzustimmen ist.

Prüfbemerkung:

Diese Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Abstimmungsbedarf wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme:

Die Verkehrslenkung Berlin bittet folgende textliche Festsetzung aufzunehmen: „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen“.

Prüfbemerkung:

Dieser Bitte kann nicht gefolgt werden, da im Bebauungsplan weder Straßenverkehrsfläche noch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden sollen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In die Begründung soll der Hinweis auf die Straßenbegrenzungslinien, die bereits in anderen Bebauungsplänen festgesetzt sind, aufgenommen werden.

Erforderliche weitere Untersuchungen

Stellungnahme:

Der Fachbereich Tiefbau regt an, zu prüfen, ob „Warteflächen“ für Fußgänger zwischen den jeweiligen Zufahrtbereichen eingerichtet werden müssen, da auf einer Gehweglänge von ca. 15 bis 20 m eine durchgehende Überquerungsstelle für Kraftfahrzeuge aufgrund der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und der Lieferzufahrt unmittelbar neben der Ausfahrt des benachbarten KAISER's Parkplatzes liegen wird. Zu untersuchen ist ferner, ob der Unterstreifen des Bürgersteigs bzw. der Radweg eingeschränkt werden muss, damit der fließende Verkehr in der Clayallee durch die geplanten ca. 2,50 m breiten Lieferzonen nicht behindert wird. Zu prüfen ist, ob die Kapazität der vorhandenen Wendestellen in der Clayallee in der Nähe der Einmündung Riemeisterstraße/Winfriedstraße sowie vor der Kreuzung Berliner Straße/Potsdamer Straße ausreichend sind (Lage und Größe). Weitere Untersuchungen betreffen die Zunahme des Verkehrs im Teltower Damm zwischen Mühlenstraße und Berliner Straße sowie die Schaltungen der Lichtsignalanlagen in diesem Abschnitt, da hier bereits jetzt zeitweise erhebliche Rückstaus zu verzeichnen sind. Außerdem wurde der zu erwartende Kunden-Abfahrtsverkehr, der von der Clayallee kommt und über die Winfriedstraße in Richtung Steglitz fährt, untersucht.

Lieferverkehr in der Charlottenburger Straße

Stellungnahme:

Der Fachbereich Tiefbau hat ausgeführt, dass eine Weiterfahrt des Lieferverkehrs über die Winfriedstraße zu unterbinden ist, da mit Anwohnerprotesten, wie bereits beim Neubau der Feuerwache, zu rechnen sei.

Prüfbemerkung zum Untersuchungsumfang und zum Lieferverkehr:

Vom Büro FGS wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, mit dem die Entwicklung des Verkehrs prognostiziert wurde und Vorschläge für die verkehrlichen Lösungen gemacht wurden. Im Rahmen der Diskussion dieser Vorschläge wurde beschlossen, weitere Fragen vertiefend zu untersuchen. Vor allem geht es um mögliche Konflikte am zur Berliner Straße hin gelegenen Wendebereich in der Clayallee. Insbesondere soll hier auch berücksichtigt werden, dass vor allem im Feierabendverkehr mehr PKWs, als bislang berücksichtigt, diesen Wendebereich nutzen. Dazu soll gezählt werden, wie viele PKWs wenden und auf den KAISER's Parkplatz einfahren. Diese Zählung kann erst nach der Durchführung der Behördenbeteiligung (nach den Sommerferien) durchgeführt werden. Das vorgeschlagene Verkehrskonzept

wird mit Vorliegen dieser Zahlen überprüft und ev. überarbeitet. Im Rahmen der weiteren Vertiefung des Verkehrskonzept soll auch überprüft werden, ob besondere Vorkehrungen für den Fußgängerverkehr im Überfahrtsbereich getroffen werden müssen, die Ausgestaltung der Lieferzone in der Clayallee sowie die Verkehrsentwicklung für den Teltower Damm zwischen Berliner Straße und Mühlenstraße.

Im Verkehrskonzept wird vorgeschlagen, den Lieferverkehr für den Textil- und den Elektronikmarkt sowie die Abfallentsorgung über die Clayallee auf das Grundstück zu führen. Die Ausfahrt soll über die Charlottenburger Straße erfolgen. Es werden 21 Fahrten für den täglichen Liefer- Entsorgungsverkehr prognostiziert, die über die Charlottenburger Straße ausfahren werden. Diese Zahl wurde anhand konkreter Angaben der zukünftigen Betreiber ermittelt. Immissionstechnisch ist die im Verkehrsgutachten prognostizierte Zunahme des Verkehrs nicht relevant.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Überprüfung des Verkehrskonzepts nach der Beteiligung der Behörden und nach Vorliegen der vertiefenden Untersuchungen.

Fahrradstellplätze

Stellungnahme:

Der Fachbereich Tiefbau regt an, eine große Zahl von geeigneten Fahrradständern (z.B. Anlehnbügel) an attraktiver Stelle auf dem Grundstück zur Förderung des Besuchs durch Kunden mit Fahrrädern unter zu bringen.

Prüfbemerkung:

Dieser Hinweis wurde an den Projektentwickler weiter gegeben. Die Architekten erarbeiten dazu ein Konzept.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine. Prüfung im Rahmen der weiteren Konkretisierung.

Nachträgliche Veränderungen

Stellungnahme:

Der Fachbereich Tiefbau regt an, den Projektentwickler vertraglich zu verpflichten, auch nachträglich noch bauliche Veränderungen im öffentlichen Straßenland zu finanzieren, wenn sich deren Notwendigkeit erst nach Eröffnung des Bauvorhabens herausstellen sollte.

Prüfbemerkung:

Es soll ein Vertrag zwischen Tiefbauamt und Projektentwickler abgeschlossen werden, in dem solche Maßnahmen abgesichert werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine. Abschluss eines Vertrags.

Sonstige Anregungen zum Verkehr

Stellungnahme:

Nach Auffassung der Verkehrslenkung Berlin sollten außerdem die auf dem Grundstück derzeit vorhandenen Stellplätze beschrieben und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Da ein Großteil der zukünftigen Schwimmbadbesucher mit PKW und Fahrrad kämen, sollte, um das öffentliche Straßenland in der Umgebung nicht übermäßig zu beanspruchen, eine Mindestzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen festgesetzt werden.

Prüfbemerkung:

Der Erhalt und eine Sicherung der vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück sind nicht möglich, weil diese Fläche vollständig überbaut werden soll. Die Herstellung einer Baukante an der Clayallee ist zur Neuordnung der heutigen städtebaulich etwas unbefriedigenden, heterogenen Situation, von hoher Bedeutung. Das zukünftige Gebäude soll sich sehr stark zur Clayallee hin ausrichten, dazu ist es erforderlich bis an die Straßenbegrenzungslinie mit der Baugrenze heranzurücken. Die Stellplatzanlage wird deshalb entfallen. Die Festsetzung einer Mindestzahl an Stellplätzen ist nicht erforderlich, da geplant ist eine Tiefgarage zu errichten, in der alle Grundstücksnutzer parken können. Die Errichtung von Fahrradstellplätzen wird mit der AV Stellplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder verbindlich vorgeschrieben. Ausdrückliche Festsetzungen dazu sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Abteilung Jugend, Sport und Umwelt, Umweltamt, gibt ausführliche Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Anregungen zur Umweltprüfung kamen auch vom Fachbereich Tiefbau und von den Referaten I E und IX B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Diese werden im Folgenden schutzgutbezogen behandelt:

Schutzgut Mensch

Stellungnahme:

Es sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Hinsichtlich des prognostizierten Verkehrs wird angeregt, die Parkraumsituation in der Umgebung mit zu untersuchen, da nicht nur durch die Besucher im Plangebiet sondern auch durch die Mitarbeiter ein Parkraumdruck entsteht. Außerdem sollen die zu erwartenden Verkehrsemissionen für alternative Verkehrsszenarien dargestellt werden. Die Gemeinde Kleinmachnow bezweifelt die Verträglichkeit des geplanten Wohnens, da bereits jetzt die schalltechnischen Orientierungswerte hinsichtlich des Verkehrs in der Clayallee überschritten werden.

Prüfbemerkung:

Hierzu ist zu bemerken, dass im Bebauungsplan eine besondere Bauweise festgesetzt wird und die Abstandsflächen der Berliner Bauordnung eingehalten werden müssen. Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind u.a. auch die Belichtungs- und die Besonnungsverhältnisse sowie eine ausreichende Frischluftzufuhr von Bedeutung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden regelmäßig angenommen, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden. Dies wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung der besonderen Bauweise geregelt. Da keine geschlossene Bauweise festgesetzt wird, ist davon auszugehen, dass durch Freihaltung von Flächen in Ost-West-Richtung auch für eine ausreichende Belüftung gesorgt wird.

Es sollen die Lärm- und Lichtimmissionen, die von den geplanten Nutzungen auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen, beschrieben und bewertet werden. Dazu liegen zwei Gutachten vor, deren Beschreibung und Bewertung im Umweltbericht dargestellt wird.

Bei dem Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Stellplätze im Planbereich selbst errichtet werden. Dennoch wird nicht ganz zu verhindern sein, dass auch in der Umgebung geparkt wird. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Planung ca. 45 derzeit vorhandene Stellplätze entfallen. In dieser Zahl sind allerdings die im Plangebiet vorhandenen, vormals für das Schwimmbad genutzten Stellplätze enthalten. Die konkreten Auswirkungen auf die Umgebung sollen nach Durchführung der Planung überwacht werden.

Dem Parkraumdruck in der Umgebung könnte, falls dies erforderlich wird, durch verschiedene Maßnahmen entgegengewirkt werden, z.B. durch eine Parkraumbewirtschaftung oder durch eine entsprechende Preisgestaltung für die Benutzung der Tiefgarage im Plangebiet. Diese Maßnahmen können jedoch nur empfohlen werden und nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem soll über den Grundstücksteil in der Charlottenburger Straße kein öffentlicher Zugang erfolgen, damit die Charlottenburger Straße nicht für den Parkverkehr genutzt wird. Ob die Maßnahmen des Betreibers greifen oder ob sich ein zusätzlicher Parksuchverkehr in der Umgebung einstellt, soll als Überwachungsmaßnahme in den Umweltbericht aufgenommen werden. Der Bezirk kann dann feststellen, ob weitergehende Maßnahmen, wie z.B. eine Parkraumbewirtschaftung erforderlich werden.

Hinsichtlich des Wohnens in der Clayallee ist zu bemerken, dass im Bebauungsplan lediglich geregelt wird, dass das Wohnen in bestimmten Teilen des Kerngebiets allgemein zulässig ist. Es gibt innerhalb der überbaubaren Flächen ausreichend Bereiche, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können und damit gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Beschreibung der Auswirkungen im Umweltbericht.

Schutzgüter Boden und Wasser

Stellungnahme:

Ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden erfordert laut Stellungnahme des Umweltamts sowohl eine Reduzierung der Flächenversiegelung als auch die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens. Die Frage der Abfallentsorgung und -vermeidung soll behandelt werden.

Prüfbemerkung:

Die Tiefgarage wird flächenmäßig reduziert. Sie geht jedoch über die hintere Baugrenze hinaus. In der Umweltprüfung erfolgt eine Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser mit Hinweisen zu potenziellen Maßnahmen zur Umweltentlastung. Der Hinweis zur Behandlung der Abfallentsorgung und -vermeidung wird in die Umweltprüfung aufgenommen. Die Flächen für die Abfallentsorgung werden bei der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Reduzierung der Tiefgarage im Bebauungsplan; Beschreibung der Auswirkungen im Umweltbericht.

Schutzgüter Luft und Klima

Stellungnahme:

Das Umweltamt schlägt vor, verschiedene Varianten der Energieversorgung zu bewerten sowie die Auswirkungen, die die geplanten Neuanpflanzungen auf das Kleinklima haben. Das Referat IX B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung empfiehlt aus der Sicht des Klimaschutzes, in dem Bebauungsplan eine Vorgabe zur Energieversorgung im Sinne der Vorzugsvariante des zu erstellenden Energiekonzepts zu machen. Die solarthermische Deckung eines Teils des Wärmebedarfs wird dabei vorausgesetzt. Rechtliche Grundlage bildet der § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 f BauGB. Geeignete Festsetzungsmöglichkeiten - auch im Hinblick der Nutzung der Solarenergie - bietet § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB. Im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sind die erneuerbaren Energien unter dem Ordnungs- und Entwicklungsaspekt zu betrachten. Wichtig dabei sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz in Bezug auf Primärenergieverbrauch, CO₂-Emission, Aspekte der Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Versorgungssicherheit zu betrachten. Der Einsatz von Solarthermik hat ggf. auch Auswirkungen auf die Architektur.

Prüfbemerkung:

Die Umweltprüfung behandelt alternative Möglichkeiten der Energieversorgung. Dabei spielt allerdings nicht nur die Versorgung mit Wärme sondern auch die Kältetechnik eine Rolle. Auch die Solartechnik wird im Zusammenhang mit der Warmwasseraufbereitung für das Schwimmbad empfohlen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Schaffung der baulichen Voraussetzungen für die Verwendung von Solarenergie, wie sie § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bietet, ist jedoch nicht vorgesehen. In MK1 werden ausreichend Dachflächen zur Verfügung stehen, die als Standort für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie geeignet sind.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Beschreibung der Auswirkungen im Umweltbericht.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere*Stellungnahme:*

Das Referat I E der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gibt den Hinweis, dass die Vorschriften des Artenschutzes zu beachten sind.

Prüfbemerkung:

Die Vorschriften des Artenschutzes werden beachtet. Die Niststätten am vorhandenen Gebäude werden ermittelt. Es ist vorgesehen an dem geplanten Gebäude Nisthilfen anzubringen. Baumhöhlen wurden allerdings nicht gefunden. Hinweise auf mögliche Zeiträume für Abriss und das Fällen von Bäumen werden an den Projektentwickler weiter gegeben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Beschreibung der Auswirkungen im Umweltbericht.

Wechselwirkungen*Stellungnahme:*

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird vom Umweltamt die Beschreibung möglicher Alternativen und eine vertiefte Diskussion der sich daraus entwickelten Abhängigkeiten in Form einer halbquantitativen Darstellung als erforderlich gehalten.

Prüfbemerkung:

Die Darstellung der Wechselwirkungen werden in den Umweltbericht aufgenommen und mit dem Umweltamt abgestimmt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Beschreibung der Auswirkungen im Umweltbericht.

Monitoring nach § 4 c BauGB in Verbindung mit Nr. 3 b der Anlage*Stellungnahme:*

Das Umweltamt hält Überwachungsmaßnahmen für die Schutzgüter Luft/Verkehr sowie Klima/Energie und ggf. auch für weitere Schutzgüter für erforderlich und zwar im Zeitraum von 3 Jahren nach Realisierung bzw. Inbetriebnahme.

Prüfbemerkung:

Bei der Festlegung der Überwachungsmaßnahmen muss geprüft werden, welche erheblichen Auswirkungen dafür in Frage kommen, durch welche Maßnahmen und von wem sie überwacht werden sollen und können. Überwachungsmaßnahmen werden für die verkehrliche Entwicklung vorgesehen. Es soll überprüft werden, ob die Verkehrsabläufe tatsächlich unproblematisch sind oder ggf. korrigierende Maßnahmen erforderlich werden. Insbesondere betrifft dies den Bereich der Ein- und Ausfahrten, der Lieferzonen und den Parksuchverkehr in der Umgebung. Überwachungsmaßnahmen zum Klimaschutz werden im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geprüft.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Beschreibung der Auswirkungen im Umweltbericht.

Sportfachliche Belange

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport stimmt dem Entwurf zu. In die Begründung soll aus sportfachlicher Sicht der Hinweis aufgenommen werden, dass bei Planung des Schwimmbads, das für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen wird, die für öffentliche Schwimmbäder gültigen „Richtlinien für den Bäderbau (Koordinierungskreis Bäder)“ eingehalten werden.

Prüfbemerkung:

Dieser Hinweis wird auch an die Ausführungsplanung weitergegeben.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Aufnahme des Hinweises in die Begründung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Stellungnahme:

Das Referat IA der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung macht darauf aufmerksam, dass aufgrund der Umwidmung von festgesetzter Gemeinbedarfsfläche in ein MK-Gebiet, eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung verbunden ist. Damit seien die Voraussetzungen gegeben, den Begünstigten in einem städtebaulichen Vertrag zumindest zur Übernahme der Planungskosten zu verpflichten, was auch dem Sinn des Entwurfs eines Bodenpolitischen Grundsatzbeschlusses (Stand 24.07.2001) entsprechen würde. Wie aus den Unterlagen zu erkennen ist, trägt jedoch der Bezirk die Planungskosten, was allerdings Auswirkungen auf den Bezirkshaushalt hat und nicht wie unter Punkt IV.1 der Begründung ausgeführt keine haben soll. Dies bedarf klarstellender Ergänzungen.

Prüfbemerkung:

Die Planungskosten werden vom Projektentwickler übernommen, insofern bedarf es keiner weitergehenden Regelungen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Versickerung des Regenwassers

Stellungnahme:

Die Wasserbetriebe führen an, dass das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen lokal über eine Vegetationsfläche zur Versickerung verbracht werden soll. Bei neu versiegelten Flächen ist mit einer Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Regenwasserkonäle zu rechnen.

Prüfbemerkung:

Genaue Angaben zur Leistungsfähigkeit des öffentlichen Netzes werden im Rahmen der Konkretisierung der Planung eingeholt. Dazu können die Wasserbetriebe genaue Angaben machen. Es kann davon ausgegangen werden, dass derzeit das Wasser der versiegelten Flächen in die Kanalisation eingeleitet wird und damit die Kapazität zumindest für diese Einleitungswerte ausgelegt ist.

Die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück selbst wird auch im Rahmen der Umweltprüfung behandelt und bewertet. Neben der Nutzung von Freiflächen zur Versickerung besteht die Möglichkeit Dachflächen extensiv und intensiv zu begrünen und diese Flächen auch zur Versickerung zu nutzen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Behandlung im Umweltbericht.

BEWAG-Leitungen und Übergabestation

Stellungnahme:

Die BEWAG gibt Hinweise auf eine Übergabestation und das vorhandene Leitungsnetz.

Prüfbemerkung:

Die in der Stellungnahme angeführte Übergabestation Ü 4473 liegt in einem bestehenden Gebäude (gem. mitgeliefertem Plan, Gebäudeteil 328) und wird über eine nördlich entlang dieses Gebäudeteils geführt 10 KV-Leitung erschlossen. Die Leitung und die Übergabestation ist rechtzeitig vor dem Abriss zurückzubauen. Die Kosten dafür sind vom Bauherrn zu übernehmen.

Eine Leitung (1 KV) scheint unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zu liegen. Nach Vorliegen der Bauplanungsunterlagen, muss geprüft werden, wo genau die Leitung liegt und ob es erforderlich ist, sie umzulegen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine. Hinweise werden an den Projektentwickler für die Konkretisierung der Planung weitergegeben.

Weitere Hinweise

Die GASAG gibt Hinweise auf das vorhandene Netz.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine. Hinweise werden an den Projektentwickler für die Konkretisierung der Planung weitergegeben.

Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung und weiteres Verfahren

Die zulässige Fläche für eine Tiefgarage wird reduziert. Die Umweltprüfung wird entsprechend dem angeregten Umfang und Detaillierungsgrad durchgeführt und ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung verfasst. Die Begründung wird entsprechend der Anregungen und Hinweise ergänzt. Weitere Untersuchungen zum Verkehr werden nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gleichzeitig zu den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der weiteren Planung berücksichtigt. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf und die überarbeitete Begründung bilden somit die Grundlage für den nächsten Verfahrensschritt, der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2005 beteiligt. Sie hatten Gelegenheit innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben. Von 38 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben insgesamt 24 geantwortet.

Es wurden Fragen zur Raumordnung und Landesplanung, zum Schwimmbad, zum Verkehr, zum Umweltbericht generell, zum Grundwasser, zum Artenschutz, zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Finanzplanung und zur Reinzeichnung behandelt.

Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem FNP, Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen

Stellungnahme:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilt mit, dass dem Entwurf keine Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen und bittet um Berücksichtigung der Ziele (4.2.4 und 1.0.1 des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV)) der Raumordnung und des Ziels 1.1 des Flächennutzungsplans von Berlin (FNP) in der Abwägung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestätigt, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist sowie die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen.

Prüfbemerkung:

Mit dem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Außerdem entspricht er den formellen und informellen Planungen des Landes Berlin.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Inhalt der Stellungnahme wird in die Begründung eingearbeitet.

Schwimmbad

Stellungnahmen:

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport weist aus sportfachlicher Sicht darauf hin, dass bei dem für eine öffentliche Nutzung und wettkampfgerechte Ausstattung vorgesehenen Schwimmbad die „Richtlinien für den Bäderbau“ sowie einschlägige DIN-Vorschriften einzuhalten sind. Diese Anforderungen sind zu berücksichtigen und im Begründungstext des Bebauungsplans zu benennen. Im Interessenbekundungsverfahren wurde eine wettkampfgerechte Ausstattung des Bades zwingend vorgegeben. Das Hallenschwimmbad sollte über sechs Schwimmbahnen à 25 m sowie ein Nichtschwimmer- und ein Planschbecken verfügen.

Die Abteilung Bildung, Kultur und Sport teilt mit, dass ihre Vorstellungen bereits im Interessenbekundungsverfahren eingeflossen sind, Änderungen im Bereich des Hallenbades sollten allerdings rechtzeitig abgeklärt werden.

Prüfbemerkung:

Im Interessenbekundungsverfahren wird für die Wasserflächen folgende Aufteilung angegeben: für das Schwimmbecken 12,5 x 25 m, für ein Nichtschwimmerbecken 500 m² und für ein Planschbecken 40 m². Folgende Ausstattungen wurden zwingend vorgegeben:

- 6 Schwimmbahnen à 25 m
- Wettkampfgerechte Startblöcke
- Gute Haltemöglichkeiten bei Start im Wasser
- Wettkampfgerechte Breite der Bahnen
- Breiter Umlauf um das Becken für Sitzmöglichkeiten und Gymnastik vor dem Schwimmen
- Nähe von Duschen zur Halle
- Einrichtungsmöglichkeit als Wettkampfbecken
- Möglichkeit zum schnellen Herausnehmen von großen Treppen
- Sitzreihen um das Schwimmbecken herum
- Lautsprecheranlage

Im Interessenbekundungsverfahren wurde die wettkampfgerechte Ausstattung des Bades zwingend vorgegeben. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb eines bestimmten Bereichs ein nur öffentlich nutzbares Schwimmbad zulässig ist. Festsetzungen zur Ausstattung des Bades können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Die Begründung enthält bereits den Hinweis auf die „Richtlinien für den Bäderbau“.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Verkehr

Stellungnahmen:

Der Fachbereich Tiefbau bezieht seine Stellungnahme überwiegend auf das Verkehrsgutachten und merkt an, dass die Ein-/Ausfahrten des Neubaus „Zehlendorfer Welle“ und die vorhandene Ausfahrt bei Kaiser's für den Fußgänger- und Radverkehr nicht zufriedenstellend gelöst sind, die Erläuterung zur Ausfahrt Charlottenburger Straße bzgl. der ausfahrenden LKW's und Lieferfahrzeugen noch nicht genügen, da trotz der relativ geringen Zahl der Fahrzeuge hier Probleme (Anwohnerproteste) erwartet werden. Der Fachbereich schlägt vor, durch eine Verkehrszählung an der Wendestelle Süd den angenommenen aus Norden kommenden Verkehr zu überprüfen sowie die Auswirkungen auf den Bereich des Teltower Damms südlich an die Berliner Straße angrenzend noch näher zu betrachten. Außerdem sollte das Gutachten aktualisiert und kleinere Widersprüche korrigiert werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B hat in verkehrsplanerischer Hinsicht keine Bedenken. Sie stimmt der vorgeschlagenen Anbindung und Erschließung über die Clayallee zu und gibt den Hinweis, dass Maßnahmen in der Clayallee anordnungspflichtig sind und der Abstimmung mit der Verkehrslenkung Berlin bedürfen.

Prüfbemerkung:

Eine Reduzierung der Zufahrten wurde planerisch untersucht und empfohlen. Eine privatrechtliche Einigung zwischen den Nachbarn konnte nicht erzielt werden. Da im Bebauungsplan keine Regelungen getroffen werden können, weil dadurch in den Bestand eingegriffen werden müsste und die wirtschaftlichen Belange des Nachbareigentümers berührt wären, kann die Anzahl der Zufahrten vorerst nicht reduziert werden. Sowohl im Verkehrsgutachten als auch in der Begründung (Umweltbericht) werden Maßnahmen zur optischen Trennung der verschiedenen Verkehrsströme empfohlen. Die Ausgestaltung muss bei der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden.

Die Anlieferung erfolgt über zwei Lieferzonen. Eine wird in der Clayallee angelegt. Dadurch entfallen heute im Straßenraum vorhandene Stellplätze. Die Bushaltestelle kann jedoch am jetzigen Standort erhalten bleiben.

Die zweite Lieferzone befindet sich südlich der geplanten Bebauung. Die Lieferfahrzeuge fahren über die Clayallee auf das Grundstück und verlassen es über die Charlottenburger Straße. Hier wurden auch andere Lösungen geprüft. Eine gemeinsame Lösung mit dem südlich angrenzenden Grundstück Clayallee 336 kann nicht umgesetzt werden, weil hierfür keine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern erzielt werden konnte. Ein Wenden auf dem Grundstück selbst wird verworfen, weil der Platz nicht für einen Wendehammer ausreichen würde und ein Wenden nur über Vor- und Zurücksetzen möglich wäre. In der Regel ist dann ein Beifahrer im Lieferfahrzeug erforderlich. Außerdem würde der ausfahrende Lieferverkehr die geplante hoch frequentierte Ein- und Ausfahrt an der Clayallee zusätzlich belasten. Auch eine Umfahrung des geplanten Gebäudes wurde verworfen, weil eine zusätzliche Ausfahrt in der Clayallee notwendig würde und eine vierte Überfahrt im Bereich Clayallee 328-336 für den Verkehrsfluss auf der Clayallee, als auch für die Fußgänger und Radfahrer, problematisch wäre. Außerdem würden zusätzlich Freiflächen verloren gehen und entlang der hinteren Grundstücksbereiche der Charlottenburger Straße eine zusätzliche Unruhe entstehen. Eine Anlieferung über die Tiefgarage würde eine tiefere Gründung erforderlich machen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts gefährden.

Angesichts der negativen Auswirkungen der untersuchten und oben beschriebenen Lösungsmöglichkeiten, wird die Benutzung der Ausfahrt in der Charlottenburger Straße für die einzig sinnvolle Lösung gehalten. Diese Führung des Lieferverkehrs wurde intensiv untersucht. Dabei geht es im wesentlichen darum, ob der zusätzliche Verkehr den Anwohnern zuzumuten ist. Immissionsstechnisch ist die im Verkehrsgutachten prognostizierte Zunahme des Verkehrs allerdings nicht relevant. Die Charlottenburger Straße ist eine gut ausgebaute, öffentliche Straße. Die Fahrbahn hat eine durchgehende Breite von 6,5 m. Mit dieser Breite ist sie sehr gut für die Verkehrsführung geeignet, da Straßen, die einen Begegnungsverkehr für LKW aufnehmen sollen, mindestens 5,50 m breit sein müssen. Der Seitenraum ist etwa 4

m breit, zwischen den Bäumen ist Parken auf dem Gehweg angeordnet. Vor den Gebäuden befinden sich Vorgärten. In der Straße ist eine Wache der Berliner Berufsfeuerwehr vorhanden.

Um die derzeitige Belastung zu überprüfen, wurde eine Verkehrszählung an der Charlottenburger Straße Ecke Winfriedstraße durchgeführt. Es zeigte sich, dass in der Zeit von 7:00 bis 19:00 Uhr 743 Kraftfahrzeuge die Charlottenburger Straße befuhren; in der Spitzenstunde (17:00 bis 18:00) waren das 82 Kraftfahrzeuge. Der Lkw-Anteil lag bei 2,3% oder 17 Fahrzeugen (zum Vergleich Clayallee: 3%). Planungsrechtlich handelt es sich in der Charlottenburger Straße um ein Mischgebiet. Zwischen Feuerwache und Winfriedstraße ist überwiegend Wohnbebauung zu finden, zwischen Feuerwache und der Berliner Straße wandelt sich der Charakter: hier sind neben Wohngebäuden auch Gewerbebauten unter anderem die Rückseite einer Tankstelle, ein großer Autohändler und ein Geschäftshaus zu finden. Die Anwesenheit des Autohändlers, der häufiger mit großen Lkws beliefert wird, und der Feuerwache haben sich als weitgehend konfliktfrei erwiesen.

Die Planung sieht mit Rücksicht auf den Charakter der Charlottenburger Straße vor, die vorhandene Grundstückszufahrt nur als Ausfahrt für den kleineren Teil des Liefer- und Entsorgungsverkehrs zu benutzen. Der Verkehr in der Charlottenburger Straße nimmt durch den Lieferverkehr um 21 Fahrzeuge am Tag zu. Bei dieser Verkehrsmenge ist keine wesentliche Abgasbelastung zu erwarten. Die Gehwegüberfahrt ist bereits jetzt vorhanden. Der Straßenquerschnitt ist für diese Verkehrsmenge ausreichend bemessen. Der Verkehrsgutachter empfiehlt, einen Rechtsabbiegepeil vor der Grundstücksausfahrt anzubringen. Dadurch soll verhindert werden, dass im nördlichen Abschnitt der Charlottenburger Straße zusätzlicher Verkehr entsteht. Im südlichen Abschnitt wird es zwar zu einer höheren Belastung kommen, die jedoch als verträglich einzustufen ist. Die Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage an der Kreuzung Charlottenburger Straße / Berliner Straße ergibt sich durch die zusätzlichen 21 Fahrzeuge am Tag nicht. Auch Konflikte mit dem ausrückenden Verkehr der Feuerwehr werden nicht gesehen, da deren Fahrzeuge Priorität genießen und die Lieferfahrzeuge bei einem Ausrücken der Feuerwehr entweder auf dem Grundstück oder am Fahrbahnrand warten müssen.

Bei der Prognose der Verkehrsentwicklung wurde berücksichtigt, dass Personen, die morgens „in die Stadt“ fahren auf dem Rückweg eine Zwischenstation in der „Zehlendorfer Welle“ einlegen könnten, etwa für den Besuch des Wellness-Centers. Der ursprüngliche Ansatz der von Norden Zufahrenden wurde von 10% auf 15% erhöht. Ergänzend wurde im September 2005 eine Art von Simulationszählung durchgeführt. Dabei wurde gezählt, wie viele Fahrzeuge jetzt über die Clayallee aus Richtung Norden kommen, an der Wendestelle Süd wenden und nach mehr als fünf Minuten an der Wendestelle Nord nochmals wenden. Der Anteil der „Feierabend“-Besucher liegt heute bei unter 1 % der Fahrzeuge aus Norden über die Clayallee. Nach Auswertung der Zählung scheint der gewählte Prognosesatz von 15% Besuchern aus dem Norden als ausreichend.

Untersucht wurde inzwischen auch, ob es im Teltower Damm zwischen Berliner Straße und Kirchstraße zu erheblichen Auswirkungen kommen könnte. Da dieser Straßenabschnitt nur zweispurig ist, ist er weniger belastbar als die Clayallee. Der Gutachter ermittelt durch die Planung eine Zunahme des Verkehrs um 2026 Fahrzeuge pro Tag in dem besagten Abschnitt. Die Zunahme in der Spitzenstunde (16.00-17.00 Uhr) in Richtung Norden beträgt maximal 126, in Richtung Süden maximal 95 Fahrzeuge. Er hat im Rahmen seiner Beobachtungen vor Ort keine Staus auf dem Teltower Damm feststellen können, wobei er dann von einem Stau spricht, wenn man mehr als zwei Ampelphasen benötigt, um den Knotenpunkt zu passieren. Er weist darauf hin, dass örtliche / zeitliche Besonderheiten oder Schwankungen des Normalverkehrs (z.B. Halten in zweiter Spur) sich zu einer Stausituation auswachsen können. Anhand der Prognose der Verkehrsentwicklung geht er jedoch davon aus, dass sich die Situation nicht verschlechtern wird.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzungen und Korrekturen im Verkehrsgutachten und der Begründung.

Umweltbericht

Stellungnahmen:

Die Abteilung Jugend, Gesundheit und Umwelt, Umweltamt hielt die vorgelegten Unterlagen – insbesondere den Umweltbericht (UB) – fachlich für noch nicht hinreichend ausgereift, um eine Stellungnahme abgeben zu können, insbesondere sei die Gliederung und die inhaltliche Ausgestaltung in Teilen noch unzureichend. So sei gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) der Umfang und Detaillierungsgrad der zu betrachtenden Umweltbelange gezielter zu beschreiben und ein Verweis auf die Nachhaltigkeitsziele als anzustrebende bezirkliche Umweltschutzziele zu geben, sowie die Prognose des Umweltzustandes hinsichtlich des Klimaschutzes und der regenerativen Energien noch nicht vollständig beschrieben und bewertet. Es wird gefordert, die Auswirkungen insbesondere die CO₂-Belastung anhand eines Gebäudes in Standardausführung und in gehobenem ökologischen Standart zu untersuchen. Da ja bereits GRZ und GFZ bekannt seien und auch Zahlen für einen voraussichtlichen Energiebedarf genannt seien, müsse eine halbquantitative Beurteilung möglich sein. Außerdem wird befürchtet, dass nicht alle zukünftigen Nutzer in der geplanten Tiefgarage parken werden, weshalb eine Untersuchung zum Parkraumsuchverkehr für die Umgebung in einem 300 m-Radius durchzuführen sei. Das Umweltamt ist der Ansicht, dass, werde eine Umweltauswirkung als erheblich betrachtet, dies zu einer konkreten Festsetzung bzw. einer städtebaulichen Vereinbarung führen müsse. Eine solche Folgerung fehle ganz. Es wird eine vertragliche Vereinbarung zur Nutzung regenerativer Energien vorgeschlagen. Außerdem fehle zum Thema Energie und Parkplätze in der Umgebung eine Betrachtung von Überwachungsmaßnahmen, deren Kosten nach Ansicht des Umweltamtes vom privaten Investor „abgedeckt“ werden müssten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. IX B bittet aufgrund fachlicher Mängel um eine Überarbeitung zum Klimaschutz. Die Belange des Klimaschutzes seien nicht genügend berücksichtigt worden. Es fehle für das konkrete Vorhaben ein Energiekonzept, deshalb bestehe ein dringender Überarbeitungsbedarf aller relevanten Aussagen. Insgesamt fehle eine Betrachtung des Energiebedarfs, von Alternativen der Energiebereitstellung und der Berücksichtigung von erneuerbaren Energien und sonstigen Energiesparmaßnahmen für das konkrete Vorhaben, wie sie sich in einem Energiekonzept darstellen würden. Insbesondere fehle eine Abwägung der Belange des Klimaschutzes, die gegebenenfalls zu einer Festsetzung im Bebauungsplan führen könnte.

Prüfbemerkung:

Die vom Umweltamt angeführten bezirklichen Nachhaltigkeitsziele zur Verdreifachung des Fahrradverkehrs und zum Informationsstand hinsichtlich des ökologischen Bauens werden in den Umweltbericht als Ziele aufgenommen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind abhängig vom Umfang und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans, von dem gegenwärtigen Wissenstand und von den allgemein anerkannten Prüfmethode.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans soll das Projekt „Zehlendorfer Welle“ ermöglicht werden. Der Bebauungsplan, der eine Angebotsplanung ist, ermöglicht jedoch auch grundsätzlich andere Varianten. Dem ist in der Umweltprüfung Rechnung zu tragen.

Dennoch entspricht es allgemeinen Prüfmethode, anhand des derzeitigen Projektstandes, Prognosen zu erstellen, um die Auswirkungen abzuschätzen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung zu formulieren.

Der Umfang der Umweltprüfung zu den Themen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes entspricht dem allgemeinen Standard der auch für die Bestandserhebung, Wirkungsanalyse und die Eingriffsbewältigung in landschaftsplanerischen Begleitplänen angelegt wird. Darüber hinaus werden die naturschutzrechtlichen Belange zum Artenschutz mit einer

Untersuchung der Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie die Belange des Baumschutzes im Hinblick auf die erforderlich werdenden Ausnahmegenehmigungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen werden anhand von Projektparametern, die im Mai 2005 vorlagen, die Verkehrsentwicklung prognostiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Auswirkungen formuliert. Ebenfalls aus den im Mai 2005 bekannten Projektparametern sowie den prognostizierten Verkehrszahlen werden in einem schalltechnischen Gutachten die Lärmimmissionen prognostiziert. Die konkrete Planung kann sich im Rahmen der geplanten Festsetzungen jedoch noch verändern. So kann es zum Beispiel sein, dass auf ein Außenbecken, das im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt wurde, verzichtet wird. Für die Abschätzung der Auswirkungen durch Lichtimmissionen werden in einem lichttechnischen Gutachten Annahmen zur Beleuchtungsstärke, Lage und Größe von Schaufenstern und Werbeanlagen getroffen. Die Annahmen zu den schalltechnischen und lichttechnischen Gutachten sind konservativ getroffen worden, das heißt, es wurde in der Regel von hohen Belastungen ausgegangen, um potenzielle Konflikte herausarbeiten zu können.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Klimaschutz werden allgemein gültige Betrachtungen auf der Grundlage von in Berlin abgestimmten CO₂-Emissionsfaktoren angestellt, weil ein detaillierter Untersuchungsumfang nach derzeitigem Wissensstand nicht angemessen ist. Hier gab es Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben: Zuerst war der Vorschlag des Umweltamts und der Senatsverwaltung aufgegriffen und versucht worden, die Auswirkungen auf die Umwelt mit Hilfe eines Energiekonzepts quasi halb quantitativ zu beschreiben und zu bewerten. Es stellte sich jedoch heraus, dass das Projekt noch nicht so konkret ist, dass der Wissensstand ausreicht, zum jetzigen Planungsstand mit angemessenem Aufwand die Auswirkungen quantitativ so zu beschreiben, dass Erkenntnisse gewonnen werden könnten, die über den allgemein bekannten Wissensstand hinausgehen. Allgemein bekannt ist, welche Energieträger niedrige oder keine CO₂-Emissionen verursachen. Eine konkretere Bilanz erfordert jedoch genaues Wissen nicht nur über die geplante Geschossfläche, sondern auch über die Kubatur des Gebäudes und die Stellung der Gebäudeteile zueinander, die Höhe der Räume, die Art und die genaue Lage der verschiedenen Nutzungen und deren technische Erfordernisse, die verwendeten Materialien, die Dämmung, den Warmwasserbedarf etc. Es hat sich gezeigt, dass für die Konfliktbewältigung im Bebauungsplan die Angaben ausreichen, da auch ohne aufwändige und angesichts des derzeitigen Wissensstands noch nicht angemessenen Untersuchungen eine Empfehlung zur Verwendung regenerativer Energien gegeben werden kann.

Der Umweltbericht macht deutlich, dass sowohl die Verwendung regenerativer Energieträger als auch die Verwendung von Fernwärme grundsätzlich zu deutlich geringeren Kohlendioxid-Emissionen führen kann. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Schwimmbadnutzung, die einen sehr hohen Energiebedarf haben wird. Deshalb wird die Verwendung von regenerativen Energieträgern empfohlen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan, die aus dieser Empfehlung eine Verpflichtung machen würde, ist gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich. Festgesetzt werden können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bestimmte bauliche Maßnahmen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen, z.B. eine geringe Dachneigung oder die Stellung der Gebäude, damit an dem Gebäude Solarzellen angebracht werden könnten. Eine solche Festsetzung ist nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass genügend Flächen für die Unterbringung von Solaranlagen zur Verfügung stehen werden.

Die Festsetzung der Dachbegrünung ist kein Hinderungsgrund für den Einsatz der Solarenergie, weil zum einen nicht die gesamten Dachflächen begrünt werden müssen und zum anderen technische Möglichkeiten für die unmittelbare Kombination von Solarzellen und Dachbegrünung bestehen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Parkraumangebot in der Umgebung wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

Im Rahmen der Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Verwirklichung der

Festsetzungen des Bebauungsplans (nach § 4 c BauGB in Verbindung mit Nr. 3 b der Anlage) geht es um das Erkennen von unvorhersehbaren nachteiligen Umweltauswirkungen. Daher liegt das Augenmerk insbesondere auf den in den Gutachten zum Umweltbericht angenommenen Prognosen der Verkehrs- und Immissionsgutachten. Welche Abweichungen zu der Prognose könnten also eine Überwachung erforderlich machen? Hier ist insbesondere eine Überprüfung der verkehrlichen Kenndaten zu nennen, um nach einem Jahr und dann nach weiteren fünf Jahren nach Bauabnahme zu erkennen, ob die Verkehrsabläufe tatsächlich unproblematisch sind oder ob ggf. korrigierende Maßnahmen erforderlich werden. Sollte sich zum Beispiel die Unfallhäufigkeit durch ein- oder ausfahrende Fahrzeuge in die Tiefgarage erhöhen und die durchgeführten Sicherheitsmaßnahmen nicht ausreichen, müssten Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Zu der Überwachung der verkehrlichen Daten gehören auch die Belange des Parkraumsuchverkehrs, die ggf. in einem Parkraumbewirtschaftungskonzept des Bezirks beachtet werden müssen. Diese Prüfung soll durch den Fachbereich Tiefbau durchgeführt werden.

Auf Überwachungsmaßnahmen zum Thema Energie wird in Abstimmung mit dem Umweltamt verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass der zukünftige Betreiber selbst an niedrigen Energiekosten interessiert ist. Der Gesetzgeber sieht für die Überwachungsmaßnahmen sowohl die Gemeinden als auch die Behörden in der Pflicht. Eine Kostenabwälzung auf Dritte ist nicht vorgesehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung und Überarbeitung des Umweltberichts in Abstimmung mit dem Umweltamt; Auswirkungen auf den Haushaltsplan.

Artenschutzrechtliche Belange

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I E, gibt maßnahmebezogene Hinweise zum Artenschutz und eine Anregung zum Baumbestand als Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bei Beachtung dieser Hinweise bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass vor dem Abbruch des Gebäudes, eine aktualisierte Niststättenkartierung durch eine nachweislich fachkundige Person mit dem Antrag auf Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie ein Konzept über den erforderlichen ökologischen Ausgleich in Form künstlicher Nisthilfen bei der obersten Naturschutzbehörde einzureichen ist. Zum Zeitpunkt der Entfernung darf kein aktuelles Brutgeschehen vorhanden sein sowie dürfen weder Jung- noch Altvögel noch Gelege durch Tötung, Verletzung oder Zerstörung zu Schaden kommen. Entfernte Nistkästen sind im Verhältnis 1:1 durch künstliche Nisthilfen (neu am Gebäude) zu ersetzen.

Unter Berücksichtigung bestimmter Auflagen / Anforderungen können auch außerhalb der Fortpflanzungsperiode Beseitigungsmaßnahmen an Bäumen und anderer Vegetation durchgeführt werden. Aufgrund seines Umgangs ist hier eine ornithologische Baubegleitung zwingend erforderlich. Ältere Bäume sind im Hinblick auf Baumhöhlen zu untersuchen.

Prüfbemerkung:

Eine Kartierung der Niststätten wurde bereits im Rahmen der Umweltprüfung im Sommer 2005 von einer fachkundigen Person durchgeführt. Wie die Senatsverwaltung darlegt, werden die Niststätten der gebäudebrütenden Arten aufgrund der genetischen Fixierung dieser Arten über Jahre wiederkehrend genutzt und unterliegen gerade deshalb einem dauerhaften Schutz. Wenn also die gebäudebrütenden Arten über Jahre wiederkehrend ihre Niststätten aufsuchen, ist davon auszugehen, dass die gleichen Arten auch im nächsten Jahr ihre Niststätten an gleicher Stelle im Plangebiet wieder aufsuchen. Deshalb wird eine weitere Niststättenkartierung für nicht erforderlich gehalten, wenn der Abriss des Gebäudes vor dem Jahr 2009 stattfindet.

Auch der Hinweis auf die Untersuchung von Baumhöhlen ist nicht nachvollziehbar. Baumhöhlen werden trotz des umfangreichen Baumbestandes wahrscheinlich nicht vorhanden sein. Der Zustand der meisten Bäume und insbesondere auch der stattlichen Altbäume ist überwiegend gut. Astausbrüche oder Faulstellen wurden im Zuge der Baumkartierung nur bei drei Bäumen festgestellt. Der gute Zustand der Bäume ist vermutlich auf die intensive Baumpflege zurückzuführen, die bei der früheren Schwimmbadnutzung insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht erforderlich war.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I E weist darauf hin, dass sie den im Umweltbericht genannten Kompensationsmaßnahmen im Grundsatz folgt, jedoch mit der ausdrücklichen Einschränkung, dass vorhandene und im Bestand verbleibende Bäume keine Anrechnung auf Kompensationspflichten finden dürfen. Der ökologische Ausgleich ist gemäß § 6 Baumschutzverordnung (BaumSchVO) eine zwingende Rechtsfolge. Dies ist vom Plangeber zu korrigieren.

Prüfbemerkung:

Mit der Empfehlung einer Pflanzqualität wird eine bestimmte Pflanzdichte beschrieben, die auch auf den Sichtschutz zu den Nachbarn abzielt. Deshalb wurde die Verrechnung mit an den jeweiligen Stellen vorhandenen Bäumen vorgeschlagen. Bevor jedoch eine Grundsatzdiskussion über diese Verrechnung geführt werden muss, wird auf die Verrechnung verzichtet. Die Qualität des Sichtschutzes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Änderung des Hinweises im Plan und in der Begründung.

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Stellungnahme:

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat hinsichtlich dinglicher Grundstücksgeschäfte und haushaltswirtschaftlicher Aspekte keine Bedenken.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine

Hinweise

Folgende Hinweise wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegeben, die im weiteren Verfahren beachtet werden:

Hinweis zum Grundwasser

Die Wasserbehörde des Landes Berlin, Referat VIII D gibt den Hinweis, dass aufgrund des großen Flurabstandes zum Grundwasser bei der Errichtung von Tiefgaragen kein Eingriff in das Grundwasser erforderlich ist. Im Bebauungsgebiet ist oberflächennah eine gering-durchlässige Geschiebelehmsschicht vorhanden, so dass mit dem Auftreten von Schichtenwasser bzw. schwebendem Grundwasser gerechnet werden muss. Muss das auftretende Schichtenwasser für den Bau der Tiefgaragen gefördert oder abgeleitet werden, so liegt eine Grundwassernutzung nach §§ 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz vor. Die Grundwasserbenutzung muss bei der Wasserbehörde angezeigt bzw. beantragt werden.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine. Der Hinweis wird an den Projektentwickler weitergeleitet.

Hinweis zur Reinzeichnung

Der Fachbereich Vermessung gibt Hinweise zur Reinzeichnung.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ergänzung der Geometrie in der Planzeichnung.

Hinweise zu den vorhandenen Leitungen

Die GASAG und die Berliner Wasserbetriebe geben weitere Hinweise zum vorhandenen Leitungsnetz.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine. Die Hinweise werden an den Projektentwickler weitergeleitet.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und weiteres Verfahren

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung ist festzuhalten, dass die Planzeichnung nicht geändert werden muss. Der Hinweis zur Verrechnung der vorhandenen Bäume bei der Pflanzung auf den Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt. Die Reinzeichnung wird jetzt erstellt.

Die Begründung, der Umweltbericht und das Verkehrskonzept wurden in einigen Punkten überarbeitet und ergänzt. Die Bearbeitung des Umweltberichts wurde mit dem Umweltamt abgestimmt.

Plan und Begründung werden nun in den politischen Gremien vorgestellt und abgestimmt. Danach soll der Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Diese Öffentlichkeitsbeteiligung ist für Januar 2006 vorgesehen.

Entwurf
Noch nicht rechtsverbindlich
Stand Dez. 2005

Bebauungsplan X-23
festgesetzt am 02.06.1995

Bebauungsplan X-32-1
festgesetzt am 05.09.1991

Bebauungsplan X-32
festgesetzt am 04.04.1987

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Die Ausnahme des § 7 Abs.2 Nr.1 der Bauzonenverordnung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsgelände nicht zulässig.
3. Im Kerngebiet MK 1 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
4. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig.
5. Innerhalb der Fläche A.8.3 C.O.A. ist im Erdgeschoss nur ein öffentlich nutzbares Schwenkbusstandort zulässig.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.
7. Für das Kerngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf nicht mehr als 50 m betragen.
8. Die Flächen mit Überhängen (B) Befestigungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zum Anpflanzen von Blumen, Stauden und Kräutern sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Befestigungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
9. Im Kerngebiet MK 1 sind die Dachschrägen in einem Umfang von mindestens 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche zu bogenförmig und zu unterhalten, davon sind mindestens zwei Drittel externär zu begrünen.
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Arten enthalten, außer Kraft.

Hinweis

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die Anwendung von Arten der in der Begründung benannten Pflanzenarten vorausgesetzt. Die Mindestanzahl der Pflanzen (Baumstammsdiameter: Mindestanzahl pro 200 qm Fläche 40-70 cm hoch) und je angelegte 50 m² mindestens ein Baum (Baumstammsdiameter: Mindestanzahl pro 200 qm Fläche 10-15 cm hoch) und je angelegte 12-14 cm gepflanzte werden. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

Im Original
Maßstab 1:1000



Planentwurf: Barche, Nr. 1/2005
Stand: Dez. 2005

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

zum Bebauungsplanentwurf X-32-1-1
für den Stadtteil Cappelke 528434
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf

Zusammenfassung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundnutzungszweck | Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundnutzungszweck | Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundnutzungszweck | Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundnutzungszweck |
| ... | ... | ... | ... |

Eintragungen als Änderung

| | | | |
|-----|-----|-----|-----|
| ... | ... | ... | ... |
|-----|-----|-----|-----|

Original: Barche, Nr. 1/2005
Maßstab: 1:1000

Beauftragter: Amt für Raum, Bauplanung und Bauwesen
Fachbereich Bauplanung und Bauwesen

Fachplaner: Barche, Nr. 1/2005

Beauftragter: Amt für Raum, Bauplanung und Bauwesen
Fachbereich Bauplanung und Bauwesen

Beauftragter: Amt für Raum, Bauplanung und Bauwesen
Fachbereich Bauplanung und Bauwesen

Beauftragter: Amt für Raum, Bauplanung und Bauwesen
Fachbereich Bauplanung und Bauwesen