



Vorlage zur Kenntnisnahme vom / der Bezirksamt	Drs. Nr: 1906/II Status: öffentlich Datum: 06.03.2006 Verfasser: Bezirksamt		
Bebauungsplan XII - 303 (Kerngebiet Schloß- Ecke Grunewaldstraße)			
<u>Beratungsfolge:</u>			
<u>Datum</u>	<u>Ausschuss</u>	<u>Sitzung</u>	<u>Erledigungsart</u>
15.03.2006	BVV	44.	Kenntnis genommen

1. Gegenstand der Vorlage: **Bebauungsplan XII – 303**
(Kerngebiet Schloß- Ecke Grunewaldstraße)
2. Berichterstatter: **Bezirksstadtrat Stäglich**

Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten von Nachstehenden Kenntnis zu nehmen.

Das Bezirksamt hat in seiner heutigen Sitzung die Festsetzung des Bebauungsplans XII – 303 vom 25. März 2003 mit dem Deckblatt vom 13. November 2003 gemäß § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) als Rechtsverordnung beschlossen.

Auf die beigefügte Rechtsverordnung einschließlich Begründung wird verwiesen.

Weber
Bezirksbürgermeister

Stäglich
Bezirksstadtrat

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans XII - 303
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz

Vom 28. Februar 2006

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (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) in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XII – 303 vom 25. März 2003 mit Deckblatt vom 13. November 2003 für die Grundstücke Schloßstraße 34-37, Grunewaldstraße 1 und 3 sowie Rothenburgstraße 38-38 A (teilweise) im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt - Fachbereich Kataster und Vermessung -, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz, Bauordnungsamt - Fachbereiche Stadtplanung und Bau- und Wohnungsaufsicht -, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 28. Februar 2006

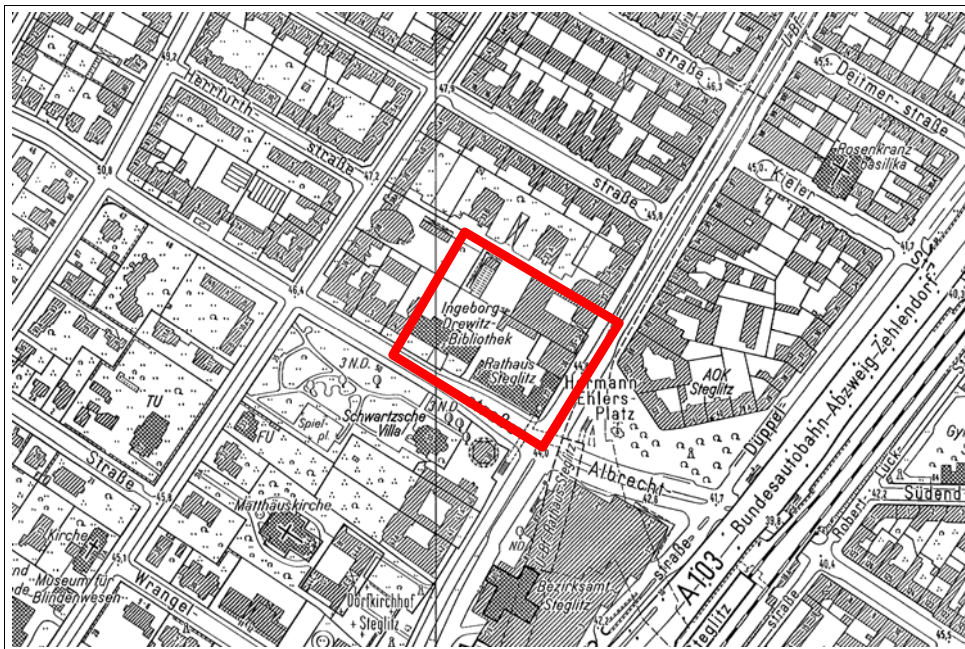
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

W e b e r
Bezirksbürgermeister

S t ä g l i n
Bezirksstadtrat

Begründung zum Bebauungsplan XII-303

für die Grundstücke Schloßstraße 34-37, Grunewaldstraße 1 und 3
sowie Rothenburgstraße 38-38A (teilweise)
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz



Inhaltsverzeichnis

I PLANUNGSGEGENSTAND

- I.1 Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit
- I.2 Plangebiet
 - I.2.1 Bestand Block/ Teilbereich
 - I.2.2 Erschließung
 - I.2.3 Eigentumsverhältnisse
 - I.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - I.2.4.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - I.2.4.2 Verbindliche Bauleitplanung
 - I.2.4.3 Denkmalschutz
 - I.2.4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

II PLANINHALT

- II.1 Entwicklung der Planüberlegung
- II.2 Intention des Planes
- II.3. Wesentlicher Planinhalt
 - II.3.1 Bisheriger Verfahrensablauf/ Erörterung der wesentlichen Belange
 - II.3.2 Abwägung/ Begründung einzelner Festsetzungen
 - II.3.3 Eingriff in Natur und Landschaft
 - II.3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - II.3.5 Ergebnis des Umweltberichts

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- III.1 Belange des Allgemeinwohls
- III.2 Maßnahmen zur Sicherung der Planung
- III.3 Grundsätze für soziale Maßnahmen
- III.4 Auswirkungen auf die Umwelt
- III.5 Haushaltsmäßige Auswirkungen

IV VERFAHREN

V RECHTSGRUNDLAGEN

ANLAGEN

- Textliche Festsetzungen
- Umweltbericht

I PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Ziel der Planung ist die Entwicklung und Neuordnung der im oben genannten Bebauungsplanentwurf bezeichneten Grundstücke. Es ist beabsichtigt, die berlineigenen (Schloßstraße 37/ Grunewaldstraße 1 und Grunewaldstraße 3) und privaten (Schloßstraße 34-35 und Schloßstraße 36, Teilfläche Rothenburgstraße 38-38A) Grundstücke planungsrechtlich und funktional zu einer Nutzungseinheit (Kerngebiet) zusammenzufassen, so dass eine umgebungsverträgliche Einfügung des Standortes in die angrenzenden Wohngebietsflächen gewährleistet ist. Die geplante Festsetzung entspricht der vorhandenen kerngebietstypischen Ausprägung der Schloßstraße.

Die Schloßstraße in Steglitz markiert im historisch gewachsenen Gefüge der polyzentralen Struktur Berlins den Schwerpunkt mit überörtlicher Bedeutung im Südwesten der Stadt. Sie ist nach dem Kurfürstendamm das zweitstärkste Hauptzentrum Berlins¹. Zugleich unterliegt auch das hergebrachte Zentrengefüge der Stadt einem grundlegenden Strukturwandel. Die Revitalisierung und Neuschaffung von Zentren, die erhebliche Steigerung der Flächenangebote für den Einzelhandel insbesondere im Ostteil und im Umland, der zunehmende Verdrängungswettbewerb und die Konzentrationsprozesse innerhalb des Einzelhandels erzwingen Anpassungen und bewirken Veränderungen in den Zentren, zum Teil um den Preis ihrer Destabilisierung.

Neue Formen des Marketings, veränderte Angebotserwartungen und die darauf reagierenden Kaufgewohnheiten und Freizeiterwartungen der Kundschaft zwingen auch in der Schloßstraße zu strukturellen Anpassungen beim Handel und bei Dienstleistungen. Insbesondere die Stagnation des erstklassigen Fachhandelsangebots deutet hier auf eine strukturelle Schwächung im Einzelhandel hin. Die Anwendung von Verbotsnormen gegen solche strukturellen Schwächungen bzw. gegen Niedergangstendenzen sind unzureichend bis ungeeignet, weil damit keine strukturstärkenden Entwicklungen bewirkt werden können.

Hilfreich sind eher Maßnahmen im städtebaulich-funktionalen Sinne als Anstoß zur Aufwertung bestehender, bisher häufig aber nur in der Bestandserhaltung verharrender Grundstücksareale und Nutzungspotentiale. Sie sind in der Schloßstraße vorhanden und sollten mit den Instrumenten der Stadtplanung verstärkt entwickelt und angeboten werden. Nicht zuletzt hat deshalb die Bezirksverordnetenversammlung Steglitz beschlossen², Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Schloßstraße weiter anzuregen und zu fördern. Insbesondere im Bereich südlich der Joachim-Tiburtius-Brücke sind noch Entwicklungspotentiale für den Handel und für Dienstleistungen vorhanden.

Als Entwicklungsschwerpunkt neben dem Walther-Schreiber-Platz am Nordende bietet der Hermann-Ehlers-Platz am südlichen Ende der Schloßstraße noch attraktive Entwicklungsspielräume zur Ergänzung der Zentrumsfunktionen. Dazu ist eine schmale, scheibenartige Bebauung östlich des Hermann-Ehlers-Platzes zwischen dem Brückenbauwerk der Bundesautobahn und der Düppelstraße in Vorbereitung. Die Neuordnung und Aufwertung der Erdgeschosszonen des Steglitzer Kreisels unter Verwendung von Teilen des Busbahnhofs haben bereits Zeichen gesetzt.

Zu den daraus resultierenden Entwicklungsangeboten für Handel und Dienstleistungen am Hermann-Ehlers-Platz und seiner Umgebung gehören insbesondere auch die mit Hilfe dieses Bebauungsplanverfahrens zur planungsrechtlichen Entscheidung dargestellten Flächenpotentiale im Umfeld des mittlerweile über 100-jährigen, denkmalgeschützten Rathauses Steglitz.

¹ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Entwurf Stadtentwicklungsplan Zentren 2, Juli 2002, S.74

² vgl. BVV-Beschluss Nr. 319 vom 24.02.1999 (Drs. 13/586 bzw. 13/586a)

Gelöscht:

Der Bebauungsplan strebt im Wesentlichen an, die nur rudimentär bebauten berlineigenen Flächen Grunewaldstraße 1 und 3 (Bezirksskasse, Ingeborg-Drewitz-Bibliothek (Bezirkszentralbibliothek), Parkplätze und Garagen) und die ebenso rudimentär bebauten und genutzten Flächen Schloßstraße 34-35 (Ladengebäude und Parkplätze) unter Berücksichtigung des Grundstückes Schloßstraße 36 (Sparkasse) und eines Flächenanteils des Grundstückes Rothenburgstraße 38-38A (Hinterland) planungsrechtlich und weitgehend auch funktional zu einer Nutzungseinheit (Kerngebiet) zusammenzufassen.

Die Resonanz auf das vom Bezirk 1999 ausgeschriebene Interessenbekundungsverfahren verdeutlicht das hohe Interesse privater Anbieter an den Potentialflächen, wenn sie zu einer Nutzungseinheit zusammengefasst werden.

Der vorgeschlagene Standort für Handel und Dienstleistungen kann vor dem Hintergrund seiner besonderen Lagegunst in platzbestimmender Funktion und der außerordentlichen Begünstigung durch das ÖPNV-Angebot an diesem Ort zum Motor eines erweiterten Angebotsspektrums für die Schloßstraße werden und auf diese Weise zu einer stabilisierenden Entwicklung dieses Handels- und Dienstleistungszentrums ganz wesentlich beitragen.

Wegen einer im Geltungsbereich befindlichen, zum Teil nur als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche im Hinterland der Grundstücke Schloßstraße 34-35 (Flurstück 3775/35) und Rothenburgstraße 38-38A (Flurstück 35/1) und der angrenzenden Wohngebietsflächen ist es sinnvoll, die Standortflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für eine Kerngebietsnutzung vorzubereiten und zu entwickeln.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Bestand Block/Teilbereich

Baustrukturell handelt es sich in der Muthesiusstraße um eine gründerzeitliche Blockrandbebauung, eine typische innerstädtische Bauform der letzten Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts bis 1914. Zur Straße entstand eine fünf- oder viergeschossige Vorderhausbebauung mit Seitenflügeln zum Blockinnern. Die entstehenden Höfe weisen in der Regel sehr beengte aber grüne Freiraumverhältnisse auf.

Die Schloßstraße weist dominante gründerzeitliche Eckbebauungen (Schloßstraße/Muthesiusstraße und Rathaus Steglitz) als auch Bebauung aus den 70er, 80er und 90er Jahren auf. Diese Bauform bildet in der Regel offene Hofbereiche, die oft von Stellplatzflächen oder Tiefgaragen dominiert werden. Der Blockteil an der Grunewaldstraße ist von gründerzeitlicher Blockrandbebauung und einem freistehenden Hinterhaus geprägt. Das Gebäude der Bibliothek stammt aus den 50er Jahren. In der Rothenburgstraße ist eine gründerzeitliche Blockrandbebauung als auch Bebauung aus den 70er, 80er und 90er Jahren anzutreffen. Der gesamte Blockinnenbereich besteht aus freistehenden eingeschossigen Gewerbegebäuden und Mehrfamilienhäusern. Diese offenen Bauungsformen weisen meistens einen lockeren Gebäudebestand und große Freiflächen auf, die keine beengten Hinterhofsituationen entstehen lassen.

Gelöscht:

Der Gesamtblock ist zu fast zwei Dritteln von Wohnnutzung geprägt. In einer ca. 40 m breiten Mittelzone befinden sich mit einem Möbelmarkt, einem Gartencenter und einem Lebensmitteldiscounter mehrere Einzelhandelsbetriebe, die durch eine stark frequentierte Durchwegung verbunden sind. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, fußläufig von der Schloßstraße zur Rothenburgstraße zu gelangen. Der Eckbereich Rothenburgstraße/Grunewaldstraße ist durch eine gründerzeitliche Bebauung gekennzeichnet, sie endet abrupt an der östlichen Brandwand des Gebäudes Grunewaldstraße 4. Ab hier folgt die öffentliche Nutzung mit Bibliothek und Rathaus. In der Schloßstraße befinden sich, mit Ausnahme des Flachbaues des Möbelmarktes, Altbauten der Jahrhundertwende mit Geschäften im EG, darüber Wohnen. Die Muthesiusstraße ist eine ruhige, gründerzeitliche Wohnstraße mit einigen wenigen Läden.

Typologisch handelt es sich bei dem Block um einen partiell intakten Wohnblock, der in der Mitte durch gewerbliche Nutzungen teilweise gestört wird (Stellplätze, Versiegelung). Von der öffentlichen Nutzung gehen bis auf die Parkplatznutzung keine Störungen aus. Seine Qualität erhält der Block durch den gepflegten grünen Blockinnenbereich im östlichen Teil, der bis zu den beiden Punktwohnhäusern reicht, den Grünbereich am Gartencenter und den Ausblick über die Grunewaldstraße hinweg zur Schwartzschen Villa, zum Park und zur Matthäuskirche.

Der Teilbereich des Blockes, für den der Bebauungsplan XII-303 aufgestellt wird, stellt mit einer Fläche von ca. 12.500 m² etwa ein Drittel der Fläche des Gesamtblockes (ca. 36.000 m²) dar. Er beinhaltet das Rathaus Steglitz, die Ingeborg-Drewitz-Bibliothek, das Grundstück der Sparkasse, das Grundstück des Möbelmarktes, das Grundstück des Gartencenters und eine Fläche des Grundstücks Rothenburgstraße 38-38A. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt inklusive der Straßenlandflächen ca. 16.000 m².

Seine Prägung erhält dieser Teilbereich eindeutig durch das die Ecke

Grunewaldstraße/Schloßstraße markierende Steglitzer Rathaus von 1896/97 mit seiner Backsteinfassade. Zusammen mit dem Kassenanbau, dem etwas zurückgesetzten ein- bis zweigeschossigen Bibliotheksbau aus den 50er Jahren, der Schwartzschen Villa und dem VW-Pavillon auf der Südseite der Grunewaldstraße bildet das Rathaus ein qualitativ volles baulich-räumliches Ensemble.

Gelöscht:

Gelöscht:

Während sich das Gebäude der Sparkasse (Schloßstraße 36) mit seiner Klinkerfassade an der Architektur des Rathauses orientiert, fällt der gesichtslose Flachbau des Möbelhauses deutlich aus dem Rahmen.

Im Blockinnern ist der Bereich durch einen hohen Versiegelungsgrad, insbesondere durch Zufahrten und Stellplätze geprägt. Eine Zone mit nennenswertem Baumbestand befindet sich westlich des Gartencenters.

I.2.2 Erschließung

Der Block ist derzeit durch die ihn begrenzenden Straßen Schloßstraße, Grunewaldstraße, Rothenburgstraße und Muthesiusstraße (Sackgasse) erschlossen. Anlieferungen für den Möbelmarkt und das Gartencenter sowie die Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnhäuser Schloßstraße 33A und 33B im Blockinnenbereich erfolgen über die Grundstücke Rothenburgstraße 38-38A und Rothenburgstraße 39. Die Bibliothek und das Rathaus werden über die Grunewaldstraße erschlossen.

Die geplante Bebauung wird einerseits aus Gründen der Rücksichtnahme auf die Wohnnutzung nicht über die Rothenburgstraße und andererseits aus verkehrstechnischen Gründen nicht über die Schloßstraße erschlossen werden können. Folglich wird die Zu- und Abfahrt nur über die Grunewaldstraße möglich sein. Um den hierfür möglichen Bereich einzuschränken, werden im Bebauungsplan zwei „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

I.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Schloßstraße 34-35 (Flurstücke 4247/34 und 3775/35, Schloßstraße 36 (Flurstück 4474/41) und Rothenburgstraße 38-38A (Teilfläche Flurstück 35/1) befinden sich in Privateigentum. Die Grundstücke Schloßstraße 37/Grunewaldstraße 1 (Flurstück 4862), Grunewaldstraße 3 (Flurstück 4861) sowie das kleine Flurstück 4246/34 (vor Schloßstraße 34) gehören dem Land Berlin.

I.2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

I.2.4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

a) Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94)

Nach den Zielen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist der Einzugsbereich der Schloßstraße als gemischte Baufläche M1 innerhalb einer Einzelhandelskonzentration dargestellt. Der Flächennutzungsplan ~~will damit als Zielsetzung die Entwicklung der Schloßstraße zu einem Zentrum als Kerngebiet vermitteln.~~

Gelöscht:

Darstellungen für den Geltungsbereich:

- Gemischte Baufläche (M1) mit einer Ausdehnungsbreite von ca. 120,0 m entlang der Schloßstraße, keine Angabe von GRZ und GFZ. Diese Fläche wird mit einer hohen Nutzungsintensität und -dichte mit vorwiegendem Kerngebietscharakter beschrieben.
- Signatur Einzelhandelskonzentration im Bereich der Schloßstraße
- für den Restblock (nordwestlich der M1-Fläche) ist Wohnbaufläche (W1) dargestellt, GFZ über 1,5
- Vorranggebiet Luftreinhaltung

b) Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Im StEP Zentren und Einzelhandel (Teil 1) ist die Schloßstraße als Hauptzentrum des Südwestraumes eingestuft. Hauptzentren sind überregionale Einkaufszentren mit guter Verkehrsanbindung (an Straßenradialen mit enger Anbindung an U-Bahn und/oder S-Bahn), deren Einzugsgebiet über den Standortbezirk hinausgeht; zu den Kunden gehört auch ein Teil der Bewohner des Umlandes. Hauptzentren haben ein Entwicklungspotential bis zu 100.000 m² Verkaufsfläche. Sie ergänzen die Versorgungsfunktion der Zentrumsbereiche Zoo und Mitte bei Waren des gehobenen und spezialisierten Bedarfs. Ergänzende Flächenzugänge sollen nach Maßgabe des StEP im Süd-westraum ausschließlich der Stabilisierung vorhandener zentraler Lagen – vom Ortsteilzentrum bis zum Hauptzentrum – dienen.

Im derzeit im Entwurf vorliegenden StEP Zentren 2 (Stand Juli 2002) ist die Schloßstraße nach dem Kurfürstendamm als das zweitstärkste Hauptzentrum der Stadt eingestuft, was insbesondere auf das hochwertige Einzelhandelsangebot zurückgeführt wird. Eine Chance zu einer Modernisierung und Ergänzung der inneren Zentrenstruktur der Schloßstraße wird u.a. durch die Entwicklung des Rathausumfeldes gesehen. Eine derartige Mobilisierung von Potentialflächen würde die Attraktivität des Hauptzentrums laut StEP deutlich erhöhen.

c) Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Es liegt lediglich ein – unverbindlicher - Arbeitsbericht zur BEP Steglitz 1 aus dem Jahr 1988 vor. Im Nutzungskonzept werden die Bestandsnutzungen Gemeinbedarf Verwaltung und Kultur sowie Kerngebiet bestätigt. Das Maßnahmenkonzept benennt für den Block die Erweiterung der Bibliothek und fordert Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Verbesserung der Grünstruktur.

d) Landschaftsprogramm (LaPro)

Naturhaushalt/ Umweltschutz

Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung, Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Vorranggebiet Luftreinhaltung

- Emissionsminderung
- Erhalt von Freiflächen/Erhöhung des Vegetationsanteils
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Biotop- und Artenschutz

Innenstadtbereich

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach-, Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung

Landschaftsbild

Innenstadtbereich

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Erholung und Freiraumnutzung

Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung

Umfangreiche Sofortmaßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen;

langfristige Maßnahmen in privaten Freiräumen

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Blockkonzepte, Mietergärten, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

e) Landschaftsplan XII-L-6

Im Schlussbericht der Voruntersuchung für die Einleitung des (Text-) Landschaftsplanes XII-L-6 für das Steglitzer Zentrum, der das Ziel verfolgt, dass bei weiterer baulicher Verdichtung und Nutzungsintensivierung ein Mindeststandard an ökologischen Qualitäten mittels Festsetzung des Biotopflächenfaktors (BFF) auf den Bauflächen zu sichern ist, werden zum Baublock 69 (Muthesiusstraße/ Schloßstraße/ Grunewaldstraße/ Rothenburgstraße) nachfolgende Erkenntnisse vorgetragen³:

„Die Nutzung der Freiflächen besteht in der Muthesiusstraße überwiegend aus Garten- und Erholungsnutzung (z.B. Pflanz-, Rasen- und Spielflächen), hierunter zählen begrünte Freiflächen, die z.B. mit Spiel- und Aufenthaltsflächen ausgestattet sind. Die Höfe der Eckgebäude (Rothenburg-/ Muthesiusstraße und Muthesius-/ Schloßstraße) dienen überwiegend der Erschließung und Entsorgung (z.B. Mülltonnen und Fahrradständer). Dies sind meist enge Höfe, deren Fläche vollständig von den notwendigen Erschließungsflächen, Müllplätzen und Fahrradabstellplätzen eingenommen werden. Der Hof des Eckgebäudes Rothenburgstraße/ Grunewaldstraße dient überwiegend der Erschließung und Entsorgung (z.B. Mülltonnen und Fahrradständer) sowie überwiegend als Stellplatzfläche. In der Grunewaldstraße handelt es sich überwiegend um Erschließungs- und Entsorgungsfunktionen (z.B. Mülltonnen und Fahrradständer). Die Hofflächen der gründerzeitlichen Bauten dienen überwiegend als Garten und Erholungsnutzung. Die öffentlichen Gebäudehofflächen werden als Stellplatzflächen genutzt. In der Rothenburgstraße dienen die Eckgebäudehofflächen überwiegend der Erschließung und Entsorgung. Der Hof des gründerzeitlichen Gebäudes Rothenburgstraße 37 wird überwiegend als Garten genutzt. In den anderen Höfen befinden sich überwiegend Stellplätze. Der gesamte Blockinnenbereich ist stark von Stellplatznutzung geprägt“.

Im Ergebnis beabsichtigt der zur Zeit im Verfahren befindliche Landschaftsplan XII-L-6 für die Grundstücke Muthesiusstraße 1/17, Schloßstraße 31-33, 33 A und 33 B, Grunewaldstraße 4-6 und Rothenburgstraße 36-41 einen Ziel-BFF von 0,6, sowie für die Grundstücke Schloßstraße 34-37 und Grunewaldstraße 1 und 3 einen Ziel-BFF von 0,3 bis 0,6 festzusetzen.

³ Verfasser: Planergemeinschaft Dubach/ Kohlbrenner, Dezember 1997

Hierdurch sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung von Bodenfunktionen und Wasserhaushalt
- Verbesserung des Kleinklimas
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

I.2.4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Nach dem heute als Bebauungsplan weitergeltenden Baunutzungsplan i.V. mit den planungsrechtlichen Vorschriften der BO 58 und den ff. Fluchtlinien sind die Randflächen an der Schloßstraße in 40 m Tiefe und an der Grunewaldstraße in 60 m Tiefe als Mischgebiet der Baustufe IV/3 (GRZ 0,3; GFZ 1,2; IV Vollgeschosse) ausgewiesen; die Anschlussflächen nordwestlich des Mischgebietsrandes Schloßstraße/ Grunewaldstraße sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und in diesem Sinne geprägt.

Während die Ausweisung „Mischgebiet“ in der durchgängig vorhandenen kerngebietstypischen Ausformung der Schloßstraße die angestrebten Zielsetzungen eines Kaufhauses bzw. Geschäftshauses noch durchaus zulassen würde, ist das für die angrenzende Wohngebietsfläche - auch und insbesondere unter Würdigung der störungsfreien Einfügung - nicht ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans sicherzustellen.

I.2.4.3 Denkmalschutz

Das Rathaus Steglitz, 1896-97 von den Architekten Reinhardt & Süssenguth im Stil altmärkischer Backsteingotik erbaut, ist von Amts wegen in das Denkmalsbuch eingetragen worden (Denkmalliste Berlin - Einzelbaudenkmale). Der Denkmalschutz erstreckt sich auf den Baukörper des Rathauses einschließlich des Portalumbaus von 1929 und des 1934 durch das Hochbauamt Steglitz in der Grunewaldstraße errichteten zweigeschossigen Anbaus (Bezirkskasse) mit seinem äußeren Erscheinungsbild.

Die vom Landesdenkmalamt formulierten Bedenken hinsichtlich eines Abrisses des Kassenanbaus wurden mit den für diesen Sachverhalt zuständigen Stellen unter Würdigung der bauhistorischen wie städtebaulichen Situation einvernehmlich ausgeräumt. Dabei hat sich in der pflichtgemäßen Abwägung der sich gegenüberstehenden öffentlichen Interessen - einerseits Erhalt des Rathausanbaus, andererseits die mögliche Vergrößerung des Flächenbedarfs der Bezirkszentralbibliothek Steglitz-Zehlendorf - der Erhaltungswert gegenüber der dringend notwendigen Attraktivitätssteigerung und städtebaulichen Verbesserung im südlichen Schloßstraßenbereich⁴ nicht durchsetzen können.

Der Kassenanbau wurde nach Erteilung der Abbruchgenehmigung auf Grund der Planreife im April / Mai 2004 abgebrochen.

I.2.4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Da der Bebauungsplan nach dem Stichtag 14. März 1999 eingeleitet worden ist, fällt er unter die durch das Artikelgesetz vom 27. Juli 2001⁵ geänderten Regelungen des UVPG und des BauGB.

Eine UVP ist gem. § 3c Abs.1 UVPG durchzuführen, wenn dem Bebauungsplan ein konkretes Planvorhaben zugrunde liegt, das erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Hierbei ist nach § 3c Abs.1 Satz 4 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit der jeweilige Prüfwert überschritten wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen inzwischen Bauabsichten. Vorgesehen ist der Bau eines Einkaufszentrums mit einer Geschossfläche in einer Größenordnung, durch die der Prüfwert im Innenbereich von 1.200 m² Geschossfläche um das 29-fache überschritten wird. Auch wenn zahlreiche Fragen einer möglichen Planverwirklichung noch offen sind, legt doch eine durch den Plan mögliche

⁴ vgl. BVV-Beschluss Nr. 319 vom 24.02.1999: Das Bezirksamt wird ersucht, Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Schloßstraße weiter anzuregen und zu fördern.

⁵ Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. I, S. 1950)

Gelöscht:

Gelöscht:

Größenordnung eines Vorhabens eine Umweltverträglichkeitsprüfung nahe. Im vorliegenden Fall wurde daher auf eine allgemeine Vorprüfung zugunsten einer sofortigen Durchführung einer UVP verzichtet. Im übrigen wäre nach altem UVPG über 5.000 m² Geschossfläche eine UVP zwingend erforderlich gewesen.

(vgl. Ausführungen des Umweltberichts im Anhang)

II PLANINHALT

II.1 Entwicklung der Planüberlegung

Der politische Auftrag, einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Schloßstraße zu leisten, wurde vom Bezirksamt verknüpft mit der dringend notwendigen Vergrößerung der Bezirkszentralbibliothek sowie der Forderung der Senatsfinanzverwaltung, sich von Liegenschaften zu trennen.

Aufgrund der Wertschätzung für das städtebauliche Umfeld des Alten Rathauses Steglitz im Kontext mit der stadträumlichen Situation des Hermann-Ehlers-Platzes und seiner zum Teil dringend aufwertungsbedürftigen Randbebauung und Nutzungsqualität, entschied sich das Bezirksamt, ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen, um eine möglichst große Bandbreite von Angeboten für die bezirkseigenen Grundstücke sowie Bebauungskonzepte für den Bereich um das Alte Rathaus zu erhalten.

Die Senatsverwaltung für Finanzen hatte dem erforderlichen Interessenbekundungsverfahren zur Vorbereitung der Vermarktung der dem Land Berlin gehörenden Flächenanteile zugestimmt.

Das Interessenbekundungsverfahren wurde durch Presseveröffentlichung am 06.08.1999 bzw. 08.08.1999 ausgeschrieben und am 15.09.1999 abgeschlossen. Das Ergebnis des Verfahrens für das Rathausgrundstück zeigte anhand des Umfangs der Beteiligung (27 Interessenten) und gemessen an der Unterschiedlichkeit und Vielfalt der Entwicklungsvorschläge, dass auch die private Wirtschaft den besonderen Standortwert anerkennt.

Dem seit Kriegsende bis heute nur provisorisch bebauten Nachbargrundstück (Möbelmarkt) wurde allerdings in den Vorschlägen zum Teil die Unausweichlichkeit der Zusammenführung im Sinne einer gemeinsamen Entwicklung mit dem Rathausgrundstück der entscheidende Wert der stadträumlichen und stadtwirtschaftlichen Entwicklung beigemessen. Die Festlegung des Geltungsbereiches des zuvor eingeleiteten Bebauungsplans ist von dieser integrativen Betrachtungsweise ausgegangen.

Unter den 27 Bewerbern wurden insgesamt 8 Investorengruppen ausgewählt. Sie hatten Gelegenheit, ihre Konzeptvorstellung vertieft zu begründen und projektrelevante Informationen auszutauschen. Nach Beratung der vorgebrachten Projektvorschläge wurden 5 Angebote zur weiteren Vertiefung bestimmt. Die darauf folgenden Überarbeitungen führten zum Ergebnis, dass das Bezirksamt Steglitz in der Sitzung am 29.11.2000 beschloss, einem Bieter einen vorläufigen Zuschlag zu erteilen und mit ihm weitere Verhandlungen bis zur Vertragsreife zu führen.

II.2 Intention des Planes

Ausschlaggebend für die Standortentwicklung sind die stadträumlichen Qualitäten dieses Bereiches in seiner besonders exponierten Lage. Nicht nur die Lage gegenüber dem Hermann-Ehlers-Platz macht die Bedeutung aus; der ausgewählte Bereich einschließlich des Alten Rathauses bietet in einmaliger Weise die Möglichkeit, dem attraktiven nördlichen Teil der Schloßstraße am Walther-Schreiber-Platz hier im südlichen Bereich durch die Erneuerung des Bauensembles um das Rathaus Steglitz ein angemessenes Äquivalent entgegenzusetzen. Dabei würden das Alte Rathaus und die neue Bezirksbibliothek mit ihren politischen und kulturellen Nutzungskernen integrativ aufgewertet werden können.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es auch, die Beseitigung der teilweise denkmalgeschützten Substanz (Kassenanbau) vorzubereiten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, das auf Grund der Planreifeerteilung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB bereits durchgeführt wurde, ist mit dem Landesdenkmalamt ein Einvernehmen darüber hergestellt worden, dass der Kassenanbau abgebrochen werden konnte.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, aber im Zusammenhang mit den Entscheidungen über die Vergabe der dem Land Berlin gehörenden Grundstücksanteile ist es notwendig, im Zuge der parallel vorzubereitenden Projekt- und Konzeptplanung Ersatzraum für die aufzugebende Bezirkskasse, der im Alten Rathaus geschaffen wird, und vor allem für die Bezirkszentralbibliothek innerhalb eines Neubaus vertraglich zu sichern und zu realisieren.

Die vorgesehene Nutzungsdichte für den geplanten Kerngebietsstandort orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des § 17 Baunutzungsverordnung. Die vorgeschlagenen Nutzungsdichten (GFZ 3,5 und GRZ 1,0) sind an dieser Stelle in Hinblick auf eine Innenentwicklung notwendig, zumal aus stadtgestalterischen Gründen (Ecksituation mit dem denkmalgeschützten Rathaus) die Betonung und Schließung des Stadtraumes sowie die Verbesserung der Gehwegsituation erforderlich sind.

Die geplante Nutzungsdichte liegt dabei im Bereich der in der Region Schloßstraße vorherrschenden Dichteverhältnisse bei vergleichbaren Geschäftshausstandorten. Die im Gesamtblock vorhandene bauliche Dichte außerhalb des Geltungsbereichs liegt in einer Spannweite von GFZ 1,0 bis 3,0. Konflikte in bezug auf die unterschiedlichen baulichen Dichten der Wohnnachbarschaft im Blockinnenbereich einerseits und der Standortfläche andererseits sind nach heutiger Kenntnis nicht zu erwarten. Die Divergenz im Dichteverhältnis von allgemeinem Wohngebiet und Kerngebiet liegt in der diesen Baugebieten zugewiesenen Verschiedenartigkeit der Nutzungsansprüche und -ziele. Der Bebauungsplan hält deshalb störende Funktionen fern und berücksichtigt die durch die Nachbarschaft gebildeten Höhenkulissen.

II.3 Wesentlicher Planinhalt

Die städtebauliche Entwicklung in der direkten Umgebung des Alten Steglitzer Rathauses bedeutet einen nicht geringen Eingriff in eine bestehende, jedoch teilweise städtebaulich unbefriedigende Situation. Durch die Einpassung des Einkaufszentrums kann eine dringend erforderliche Baulückenschließung in der Schloßstraße und eine Aufwertung des Bereichs Grunewaldstraße erreicht werden.

Zur Verbesserung der Situation im Öffentlichen Raum wird hierbei die vorgesehene Verbreiterung des Gehweges rund um das Rathaus zu Lasten der Rechtsabbiegespur in der Schloßstraße und der ehemaligen Busbucht in der Grunewaldstraße beitragen. Diese Maßnahme ist zwar nur in geringem Umfang Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan (Verlauf der Straßenbegrenzungslinie), gehört aber zum Gesamtprojekt, insbesondere in Hinblick auf die verkehrliche Anbindung, dazu.

Wie oben bereits ausgeführt, ist die nutzungsstrukturelle Ableitung der Entwicklung eines Kerngebiets an diesem Ort von Seiten der übergeordneten Planung vorgegeben. Wo anders wenn nicht hier, am Endpunkt einer U-Bahnlinie, am S-Bahnhof und am bezirklichen Rathaus, sollte der Standort für einen Einkaufsschwerpunkt gewählt werden, der zugleich eine neue Bezirkszentralbibliothek beherbergen soll.

Im Bebauungsplan sollen die notwendigen Festsetzungen enthalten sein. Baugrenzen werden nur straßenseitig festgesetzt, im Blockinnenbereich müssen die notwendigen Abstandflächen nach Bauordnung eingehalten werden. Die Geschossigkeit beträgt 5 Vollgeschosse, das oberste Geschoss soll als zurückgestaffeltes Vollgeschoss ausgebildet werden. Die Dichtewerte orientieren sich an den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die GRZ wird ausgeschöpft, die GFZ leicht überschritten.

II.3.1 Bisheriger Verfahrensablauf/ Erörterung der wesentlichen Belange

Die Einleitung des Bebauungsplans wurde vom Bezirksamt am 31.05.1999 beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand vom 21.06.1999 bis 23.07.1999 statt.

Im Grundsatz wird die Blockschließung sowohl in der Grunewaldstraße als auch in der Schloßstraße begrüßt. Es wurde jedoch Schaden für den Einzelhandel in der Schloßstraße befürchtet und angezweifelt, dass ein Bedarf für zusätzliche großflächige Handelsangebote existiert. Zudem würde ein solches Vorhaben nicht zur Attraktivität des Gebietes beitragen. Der Bebauungsplanvorschlag sei in seiner Darstellung zu abstrakt. Die Vorgaben von Art und Maß der baulichen Nutzung werden als rücksichtslos gegenüber den entsprechenden Verhältnissen der Umgebung gesehen.

Hierzu ist anzuführen, dass die örtliche Lage und das durchschnittliche vorhandene Nutzungsmaß des Planungsgebietes den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entsprechen, der der gemischten Baufläche (M1) eine hohe Nutzungsintensität und -dichte mit vorwiegendem Kerngebietscharakter zuordnet. Das im Bebauungsplan gewählte Massen- und Dichteverhältnis orientiert sich an den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die GRZ wird ausgeschöpft, die GFZ leicht überschritten. Dies entspricht zusammen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes den für die Schloßstraße vorgegebenen Zielen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung. Zu der entstehenden Dichte trägt nicht zuletzt auch die vom Bezirk beabsichtigte Integration der Bezirkszentralbibliothek bei. In moderner Form und in ihrer Kapazität vergrößert, soll sie an ihrem angestammten, zentralen Standort erhalten bleiben.

Aus Sicht des Bezirks erhält der südliche Bereich der Schloßstraße am Hermann-Ehlers-Platz durch die Planungsabsicht eine attraktive städtebauliche Ergänzung, gleichzeitig wird das gesamte Hauptzentrum funktional gestärkt. Deshalb konnte auch keine andere Nutzungsart, wie zum Beispiel Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder Grünfläche an diesem zentralen, versorgungsgeprägten Ort in Betracht kommen.

Ein Anliegen der Bürger ist eine Erschließung der neuen Nutzflächen nur über die Grunewaldstraße, da das angrenzende Wohngebiet bereits heute durch den Discounter stark belastet ist.

Der Empfehlung wird zugestimmt. Eine Anbindung des Kerngebietes über das Wohngebiet widerspricht der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes, in dem unter anderem großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Das Kerngebiet kann das Wohngebiet nicht für seine Zwecke nutzen. Eine Erschließung des Eckgrundstückes über die Schloßstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit, der beiden Abbiegespuren und der Nähe zum Kreuzungsbereich Schloß-, Grunewald- und Albrechtstraße abgelehnt. Deshalb sollen im Bebauungsplan Ein- und Ausfahrtverbote im Bereich der Schloßstraße und in der Grunewaldstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Dies entspricht auch der Anregung des Umweltamtes.

Zeitgleich mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Mit Schreiben vom 18.06.1999 wurden die Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen Ihrer Zuständigkeit innerhalb eines Monats um Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren XII-303 gebeten.

Die vom Landesdenkmalamt formulierten Bedenken gegen den Abriss des 1988 in das Baudenkmalbuch eingetragenen Erweiterungsbaus des Rathauses (Bezirkskasse) von 1934 sind unter Würdigung der bauhistorischen wie städtebaulichen Situation einvernehmlich ausgeräumt worden. Dabei wurde in der Abwägung der sich gegenüberstehenden öffentlichen Interessen (einerseits Erhalt des Rathausanbaus, andererseits Vergrößerung der Bezirkszentralbibliothek Steglitz-Zehlendorf und die dringend notwendige Attraktivitätssteigerung und städtebauliche Verbesserung im südlichen Bereich der Schloßstraße) dem Standort- und Entwicklungsziel der höhere Stellenwert gegenüber dem

Erhaltungswert eingeräumt. Die Vergrößerung der Bibliothek ist dringend erforderlich, um die gewachsenen Bestände unterzubringen und so die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bildungsgütern zu sichern.

Darüber hinaus ist die planungsrechtliche Sicherung der Bezirkszentralbibliothek im Bebauungsplan selbst, wie sie von der Abt. Bildung, Kultur, Sport und Bürgerdienste als notwendig angesehen wird, nicht erforderlich. Die Errichtung der bezirkseigenen Bibliothek kann Gegenstand eines mit einem privaten Investor abzuschließenden Kaufvertrages sein, da der Standort hier bestehen bleiben soll und sie Teil des neu zu errichtenden Gebäudekomplexes werden wird.

Im Laufe des Verfahrens hat sich herauskristallisiert, dass die Bezirkskasse an diesem Standort bleibt und lediglich ins Alte Rathaus umzieht.

Die vom Bezirk für seine öffentlichen Einrichtungen - Bezirkszentralbibliothek und Rathaus Steglitz - benötigten Stellplätze werden ebenso Gegenstand eines noch abzuschließenden Kaufvertrages sein wie der Hinweis auf die zugunsten der Stadtgemeinde Berlin bestehende, in der Abt. II des Grundbuchblattes des Grundstückes Schloßstraße 36 (Sparkasse) eingetragene beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit für ein Fenster- und Wegerecht. Des Weiteren ist mit der Grundstücksvergabe die Gewährleistung des Zuganges und der Zufahrt zu der auf dem Rathausgrundstück befindlichen Netzstation der BEWAG vertraglich zu sichern.

Der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie erwartete Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der beabsichtigten Nutzungsdichte und des hohen Versiegelungsgrades wurde zunächst kritisch gesehen. Nach eingehender Begutachtung der Situation im Zuge der Erstellung des Umweltberichts ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen einen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der jedoch unter Berücksichtigung der Planungsziele unbedingt erforderlich ist. (vgl. im einzelnen Kapitel II.3.3)

Die durch das geplante Projekt bedingten Umweltbelastungen und deren Konsequenzen für eventuelle Festsetzungsinhalte im Bebauungsplan werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Weiterhin wurden einzelne Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15. Mai 2002 aufgefordert, sich im Rahmen der Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu äußern. Die Anregungen sind bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt worden (vgl. Umweltbericht).

Wesentliche Hinweise wurden hauptsächlich zur weiteren Bearbeitung des Verkehrsgutachtens in Hinblick auf die geplante Anbindung der Tiefgarage über die Grunewaldstraße gegeben. Neben weiteren erforderlichen Nachweisen, z.B. zum Fußgängerverkehr, zur LKW-Belieferung und zum zusätzlich erzeugten Verkehr, wurde eine Verkehrszählung vor Ort, die Prüfung der Erforderlichkeit einer Linksabbiegerspur sowie einer zusätzlichen Lichtsignalanlage und die Berücksichtigung des Knotenpunkts Grunewaldstraße/ Rothenburgstraße gefordert. Weitere Abstimmungsnotwendigkeiten wurden in Hinblick auf die Schaltung der Lichtsignalanlagen, der Busbeschleunigung in der Grunewaldstraße, des internen Lieferverkehrs und der Geräuschbelastung im Einfahrtbereich zum Parkhaus gesehen.

Aus den Bereichen Natur- und Umweltschutz wurde die Prüfung der Auswirkungen des Projekts auf den Bodenwasserhaushalt für den umliegenden Vegetationsbestand, insbesondere die Naturdenkmale in der Parkanlage der Schwartzschen Villa gefordert.

Es wurde festgestellt, dass Eingriffsfolgen aufgrund der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen im Sinne des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes kompensiert werden könnten. Zusätzlich wurde empfohlen, den Umweltbericht von einem externen Büro

erstellen zu lassen. Die Umweltauswirkung des Vorhabens könnte durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen kritisch einzustufen sein.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) hat vom 14. April bis 23. Mai 2003 stattgefunden. Die vorgebrachten Anregungen sind hauptsächlich den Bereichen Umweltschutz, Verkehr und Einzelhandel zuzuordnen.

Im Bereich Umweltschutz wurden diverse Anregungen gegeben, die sich v.a. auf Aussagen des Umweltberichts bezogen. Nach dem Umweltbericht werden für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ (hier: Baumbestand) und „Boden“ durch die Planung zusätzliche erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sein, die weder innerhalb des Geltungsbereiches durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen noch im Bereich der Ergänzungsfläche kompensiert werden können.

Bei der Abwägung der umweltschützenden Belange (§ 1a BauGB) mit denen der Wirtschaft sowie der Erneuerung und Fortentwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes der Steglitzer Schloßstraße (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 und 8 BauGB) wird den Letzteren größeres Gewicht beigemessen. Dies insbesondere, weil der Eingriff in Natur und Landschaft nach BauGB durch die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 7 und 8 zum Bebauungsplan) und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans voll kompensiert werden kann. Nicht zuletzt auch aus dem Grund, weil der vorhandene Vegetationsbestand sowie die gesamte städtebauliche Situation keine schützenswerten Qualitäten besitzen, die eine Bebauung, wie vorgesehen, verbieten.

Anregungen zum Thema Verkehr sind zum Verkehrskonzept, zur Verkehrslärmerhöhung, zu einer eventuell einzurichtenden Ampelanlage und zur Lage der Zufahrt abgegeben worden. Die zum Verkehrskonzept geäußerten Anregungen beziehen sich vorrangig auf die Durchfahrtsituation in der Grunewaldstraße und angrenzenden Wohnstraßen. Das vorliegende Verkehrsgutachten kommt jedoch zum Ergebnis, dass durch die möglichen Stellplätze in der Tages- Gesamtschau keine verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Konzidiert wird allerdings, dass es in Spitzenzeiten zu Schwierigkeiten kommen kann. Dies führt jedoch in Abwägung mit anderen Belangen nicht zur Planänderung.

Verkehrslärm

Es ist im vorliegenden Fall von zwei Lärmarten auszugehen:

- Anlagenbezogener Lärm, d.h. der Verkehrslärm, der durch die Verkehrsbewegungen zwischen der Zufahrt und der Fahrbahn der Grunewaldstraße sowie im „Einzugsbereich“ der Anlage auf öffentliche Verkehrsflächen nach TA Lärm Nr. 7.4 entsteht.
- Straßenverkehrslärm als der Lärm, der von den Verkehrsbewegungen der Grunewaldstraße ausgeht, sowohl vom Verkehr im Bestand als auch vom hinzuzuaddierenden Neuverkehr.

Der nichtanlagenbezogene Verkehrslärm auf der Grunewaldstraße wird durch die zu erwartende deutliche Zunahme des Verkehrs zwar erhöht, bleibt aber für sich betrachtet unterhalb der Hörbarkeit und wird daher trotz des nicht zu verkennenden, bereits derzeit relativ hohen Niveaus (65 dB(A)) und der Tatsache, dass auch Lärmbe-lästigungen unterhalb der Hörbarkeit Nachteile für das menschliche Befinden haben können, mit Blick auf die genannten, sich aus der Planung ergebenden Vorteile noch als hinnehmbar bewertet.

Allerdings werden die An- und Abfahrtsgeräusche im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Kerngebiet (MK) die Verkehrsgeräusche insgesamt noch weiter verstärken, die derzeit schon 65 dB(A) betragen.

Zwar kommt es bei einer rein anlagenbezogenen Beurteilung auf derartige „fremde“ Vorbelastungen eigentlich nicht an (vgl. TA Lärm); bei der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung kann eine Vorbelastung aber nicht ausgeblendet werden.

Insoweit ist zwar festzustellen, dass gemäß Lärmgutachten selbst bei hochgerechnet intensivster Ausnutzung der Planfestsetzungen mittels Lärmschutzeinrichtungen ein anlagenbezogener Richtwert (Vorhaben selbst nebst vorhabenbezogener Verkehrsgeräusche auf öffentlicher Verkehrsfläche) von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden kann und zusammen mit dem erhöhten sonstigen Verkehrslärm jedenfalls die neue Belastung insgesamt nur 1 dB(A) ausmachen soll.

Allerdings gehen diese Berechnungen davon aus, dass das Einfädeln der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge in den fließenden Verkehr ohne wesentliche Verkehrsstockungen möglich ist. Wahrscheinlich wird es aber deutlich vermehrt zu solchen Stauungen kommen, die Fahrzeuge werden zur Ein- und Ausfahrt zumindest zu Hauptandrangzeiten warten müssen. Daher ist möglicherweise mit einer Erhöhung des Lärmwertes um mehr als die gutachterlich erwarteten 1 dB(A) zu rechnen. Vielmehr ist die Situation der mit laufendem Motor wartenden Fahrzeuge der Lage an einer Ampel fast vergleichbar. Berücksichtigt man im Rahmen der gebotenen Prognoseüberlegungen, dass in der Anlage zu § 3 der 16. BImSchV, bei der Errichtung einer Lichtsignalanlage mit unter Umständen einer Erhöhung des Lärms um 3 dB(A) im Umkreis von 40 m gerechnet werden muss, hätte dies zur Folge, dass bei dem Wohnhaus Grunewaldstraße 4 bis zu 68 dB(A) auftreten könnten. Diesem Wert ist durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen bzw. sonstige bauaufsichtliche Entscheidungen in Anwendung von § 15 BauNVO zu begegnen. Da der Bebauungsplan die Ein- und Ausfahrtsstelle der Fahrzeuge nicht genau festsetzt, sondern dafür einen gewissen Spielraum lässt, um für die konkrete Vorhabensplanung Platz zu geben, kann er auch noch nicht abschließend ganz genau klären, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind und wo diese zu errichten bzw. durchzuführen sind. Im Baugenehmigungsverfahren wird letztlich zu entscheiden sein, welches Vorhaben mit Blick auf die vorhandenen Rahmenbedingungen genehmigungsfähig ist und wo genau dessen Einfahrt und Ausfahrt platziert sind. Dann können auch die Lärmschutzvorkehrungen und deren Standorte bestimmt werden, weil erst dann genau feststeht, wo und in welcher Intensität Lärm entstehen wird.

Verfahrensrechtlich wird damit sichergestellt, dass – unbeschadet sonstiger, sich aus dem öffentlichen Recht ergebender Erfordernisse – jedenfalls die Planfestsetzungen im Grundsatz verwirklicht werden können und zugleich das Lärmschutzinteresse der Anlieger nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird. Insoweit werden die Anlieger zwar mit einer Erhöhung der Gesamtbelastung rechnen müssen, die von Ihnen aber hinzunehmen ist, weil auch in Ansehung der nicht unerheblichen Vorbelastung den für die Planung sprechenden Gründen Vorrang eingeräumt wird.

Diese Erwägungen gelten auch, wenn später möglicherweise eine Lichtsignal-Anlage installiert wird, um die Ein- und Ausfahrt zu regeln. Auch dann könnte es höchstens zu einer Pegelwerterhöhung von 3 dB(A) kommen. Damit eine angemessene Frist zur Beobachtung der Verkehrsentwicklung besteht, werden im Kaufvertrag fünf Jahre festgesetzt. Innerhalb dieses Zeitraumes wird entschieden werden, ob und wie eine solche Anlage einzurichten wäre.

Die Anregungen zum Thema Lage der Zufahrt beziehen sich durchgängig auf deren Verlegung hin zu einem Gebäudebereich, der geringere Lärm- und Abgasimmissionen für die unmittelbaren Nachbarn in der Grunewaldstraße erwarten lässt. Zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes und hier insbesondere zu den vorgetragenen Belangen aus der unmittelbaren Nachbarschaft mussten deshalb ergänzende vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden. Es wurde ein erneutes schalltechnisches Gutachten zur Lage der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erstellt, in dem untersucht wurde, inwieweit es durch das Abrücken der Zufahrt von der Grundstücksgrenze des Grundstückes Grunewaldstraße 4 zu möglichen Veränderungen des Lärmpegels kommen kann. Als Ergebnis ist festzuhalten,

dass bei dieser lärmtechnischen Betrachtungsweise ein Verzicht auf eine Lärmschutzeinrichtung (Wand und Dach) auch bei einem Abrücken um 10 m nicht möglich ist, dass gleichzeitig aber unter Beibehaltung der Lärmschutzeinrichtung bereits ab 3 m eine wesentliche Verbesserung der Beurteilungspegel eintritt.

Im Sinne einer wertenden Gesamtschau ist eine Überprüfung der Zufahrtssituation im Bebauungsplan vorgenommen worden, um die entstehenden Lasten zwischen dem Wohnen in einer Gemengelage und an einer Hauptverkehrsstraße, - die das Einkaufen in unmittelbarer Nachbarschaft und die damit verbundenen Auswirkungen auf Baustrukturen und Verkehr beinhalten - und dem Einkaufszentrum in einer integrierten Lage, in der auch das unmittelbar angrenzende Wohnen einen Schutzstatus erhalten muss, besser zu verteilen. Im Bebauungsplanentwurf soll zusätzlich auf einer Länge von 4,70 m ab der

Abstandfläche einer möglichen Lärmschutzeinrichtung vollständig auf dem Grundstück des Verursachers liegt. Die Zulassung einer Lärmschutzeinrichtung wird über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan vor der Baugrenze ermöglicht.

Die oben beschriebene Änderung des Bebauungsplanentwurfs mit Deckblatt vom 13.11.2004 machte eine erneute Bürgerbeteiligung für die Mieter und Eigentümer des Grundstückes Grunewaldstraße 4 als unmittelbar Betroffene erforderlich. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, konnte ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Während sich die Eigentümer zur Planänderung positiv äußerten, hat ein Bürger um erneute Prüfung der Schallauswirkungen gebeten. Hierzu ist anzuführen, dass im Interessensausgleich zwischen einer verkehrlich regelbaren Zufahrt und einer angemessenen Berücksichtigung der Wohnsituation ein Maß von 4,70 m als Mindestentfernung gewählt wurde. Dies hat zur Folge, dass bei Betrachtung der Zufahrt und Errichtung einer Lärmschutzvorkehrung der Orientierungswert von 55 dB(A) jedenfalls nicht mehr erreicht sondern bis zu 5 dB(A) unterschritten wird. Durch den Bebauungsplan werden Ansprüche der Anwohner ausreichend gesichert und gewahrt. Deshalb kommt es zu keiner weiteren Planänderung. Die Zulässigkeit der Ein- und Ausfahrtsituation im Einzelnen ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Zum Themenkomplex Einzelhandel wurde seitens der Bürger gefordert, dass die Steigerung der Attraktivität der Schloßstraße durch das Vorhaben nicht zu Lasten der Anwohner und anderen Gewerbetreibenden geschehen darf. Der Bezirk geht nicht davon aus, dass die übrige Schloßstraße, die Albrechtstraße und die umliegenden Geschäftsstraßen Besucher- und Käuferverluste hinnehmen werden, sondern im Gegenteil verstärkt neues Käuferpotential angezogen werden kann, das dann nicht (mehr) den Weg in Konkurrenzzentren suchen muss. Gleichzeitig darf die auch von allen Parteien in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) gewünschte Attraktivitätssteigerung nicht zu einem Verdrängungsprozess führen, der die vorhandene Mischung von kleinteiligem Einzelhandel und Großanbietern negativ beeinflusst. Durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Verkehrslenkung und Einschränkung der Liefer-, Parkhaus- und Öffnungszeiten (in der Baugenehmigung) sollen die Auswirkungen auf die Anwohner minimiert werden.

II.3.2 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan ist von Beginn an mit dem Ziel aufgestellt worden, den Bereich um das Alte Rathaus Steglitz und damit den Südteil des Hauptzentrums Schloßstraße funktional und städtebaulich aufzuwerten. Hierbei konnte der Bezirkswunsch durch das Einbringen landeseigener Liegenschaften und der damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten unterstützt werden. Hinzu kam, dass angrenzende Grundstücke mit provisorischem Bauungs- und Nutzungscharakter von ihren Eigentümern ebenfalls einer Entwicklung zugeführt werden sollten.

Um zu einem für den Ort verträglichen Nutzungskonzept zu gelangen, wurden Investoren zur Abgabe von städtebaulichen Entwicklungsideen und zum Preisgebot für die landeseigenen Flächen aufgefordert. Diese Alternativenprüfung ergab deutlich, dass rund um das Alte Rathaus z.B. kein Stadtpark entstehen kann, sondern in dieser Innenstadtlage mit direktem U-Bahn-Zugang in Ableitung der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan eine Stadtreparatur in Form einer verdichteten Blockrandschließung vorgenommen werden sollte.

Der Bezirk hat diese Erkenntnisse auf der Ebene der Bauleitplanung umgesetzt, in dem ein Angebot für eine kerngebietstypische Entwicklung, unabhängig von einem Projekt, geschaffen wurde. Es wurde versucht, mit so wenig Festsetzungen wie möglich auszukommen, um das gesamte Nutzungsspektrum – zumindest planungsrechtlich – zu ermöglichen. So wurde als Art der baulichen Nutzung bewusst ein Kerngebiet (MK) - anstatt z.B. Sondergebiet Einzelhandel - gewählt, um u.a. den Bau der neuen Öffentlichen Bibliothek zu ermöglichen. Hieraus erklärt sich auch der Verzicht auf einengende Baukörperfestsetzungen. Der Bebauungsplan bereitet jedoch trotz seiner Abstraktheit durch seine Festsetzungen - insbesondere durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GRZ 1,0 und GFZ 3,5) - eine relativ hohe, aber ortstypische städtebauliche Verdichtung vor. Nicht zuletzt aufgrund neuer Gesetzesgrundlagen wurde zur Klärung des Grades der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Umweltbericht erstellt (s. Anhang).

Von Anfang an war deutlich, dass die gewünschte Stärkung der Attraktivität der Schloßstraße und die damit einhergehende Verdichtung vor allem für den Block und die hier befindliche Wohnnutzung Beeinträchtigungen mit sich bringen wird. Dies ist jedoch in dieser Lage, in direkter Nachbarschaft zum wichtigsten Zentrum des Berliner Südwestens, anders zu beurteilen als an weniger vorgeprägten Bereichen. Trotzdem wurde versucht, die Beeinträchtigungen durch entsprechende Festsetzungen zu minimieren. In Abwägung der verschiedenen Belange wird den Belangen der Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteiles sowie der Gestaltung des Ortsbildes und der Wirtschaft (§ 1 Abs.5 Nr.4 und 8 BauGB) größeres Gewicht als den nachbarlichen und umweltrelevanten Belangen beigemessen.

a) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Die durch die direkte Nachbarschaft von Kerngebiet und Allgemeinem Wohngebiet nach Baunutzungsplan entstehende Gemengelage ist im Bereich der Schloßstraße nutzungsstrukturell ableitbar. Große Einkaufszentren, wie z.B. das Forum Steglitz besetzen einen Großteil der jeweiligen Blockbereiche, zum Teil in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden. Dieses Nebeneinander von Handel und Wohnen ist ein charakteristisches Merkmal der Schloßstraße, die nach wie vor einen hohen Stellenwert in der Berliner Zentrenstruktur aufweist. Gerade dieser Charakter soll durch die Festsetzung eines Kerngebiets im Bereich des Alten Rathauses gestärkt werden, damit der Südteil der Einkaufsstraße eine weitere Angebotsdiversifizierung erfahren kann. Dies entspricht den stadtentwicklungsplanerischen Vorgaben des StEP Zentren 2 für den Bereich des Rathauses Steglitz. Der Erhalt des Wohnanteils in direkter Nachbarschaft des Kerngebiets wird dabei angestrebt.

Die beiden dann aneinandergrenzenden Nutzungsarten lösen vor allem im Blockinnenbereich nicht von vornherein Störungen aus. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen müssen eingehalten, Lärmquellen vermieden werden.

Gleichwohl ist nicht zu verkennen, dass mit einer solchen Planung latent städtebauliche Spannungen erzeugt werden können. Insoweit bestimmt § 50 BImSchG den bei der Abwägung nach § 1 Abs.6 BauGB in derartigen städtebaulichen Situationen zu beachtenden wesentlichen Maßstab wie folgt: „Bei raumbedeutsamen Planungen sind ... die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche

Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... soweit wie möglich vermieden werden“.

Der Plan sieht die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereichs in der Grunewaldstraße, beginnend in 4,70 m Abstand zu dem Grundstück Nr.4 bis zum Beginn des alten Rathauses, sowie auf den Vorgartenflächen in diesem Bereich die Möglichkeit zur Errichtung einer Lärmschutzvorrichtung mit Überdachung vor. Damit ist weder die Einfahrtsituation konkret festgelegt, noch ist über die tatsächliche Notwendigkeit einer Lärmschutzmaßnahme oder deren genauen Standort eine abschließende Festlegung getroffen worden. Vielmehr wird insoweit dem künftigen Bauherrn ein Angebotsrahmen vorgegeben, über dessen konkrete Realisierungsmöglichkeit aber im Bebauungsplan noch nicht abschließend entschieden wurde. Dies soll erst in Ansehung und genauer Kenntnis des konkreten Bauvorhabens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geschehen, bei dem dann z.B. insbesondere über die genaue Ein- und Ausfahrtsituation, etwaige konkrete Lärmschutzmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen zur Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens entschieden werden soll. Maßstab dieser nachfolgenden bauaufsichtlichen Genehmigungsentscheidung sind dann die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit § 15 BauNVO. Nach dieser Vorschrift ist dann zu prüfen, ob eine Anlage, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans an sich zulässig wäre, deshalb doch nicht genehmigungsfähig ist, weil von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Insoweit hat man bei der Planung von der Möglichkeit planerischer Zurückhaltung Gebrauch gemacht. Dies ist grundsätzlich zulässig, denn der sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB ergebende Grundsatz der „Problembewältigung durch den Bebauungsplan“ verlangt keine so weitreichende Konkretisierung seiner Festsetzungen, dass über die Zulässigkeit der Ausgestaltung einzelner Nutzungen das letzte Wort bereits im Bebauungsplan selbst gesprochen werden müsste. Insbesondere auch die Verlagerung konkreter Schutzmaßnahmen in das Baugenehmigungsverfahren ist dann zulässig, wenn der Plan jedenfalls die Möglichkeit für deren spätere Realisierung vorsieht.

Die Darstellung von Gemischter Baufläche (M1) im Flächennutzungsplan gilt auch für den vom Bebauungsplan erfassten Bereich der Grunewaldstraße. An dieser überörtlichen Hauptverkehrsstraße ist die Festsetzung eines Kerngebiets direkt angrenzend an die öffentliche Verwaltungsnutzung (Rathaus) geboten, da u.a. auch die Bezirkszentralbibliothek im Neubau untergebracht werden soll.

Im Kerngebiet sollen Tankstellen gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein (vgl. Textliche Festsetzung Nr.1). Dies entspricht der Zielsetzung des Bezirks, die Schloßstraße und die Grunewaldstraße durch die damit verbundenen Störungen (z.B.: An- und Abfahrtsverkehr, Lärm, Schadstoffemissionen) nicht zu beeinträchtigen.

Des weiteren sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sein (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Festsetzung von Kerngebiet erfolgt für einen Teilbereich des Blockes Schloßstraße/ Grunewaldstraße/ Rothenburgstraße/ Muthesiusstraße, der entlang der Schloßstraße als Misch-, sonst als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Um vor allem in Hinblick auf das Wohnen keine Konflikte durch störende Nutzungen entstehen zu lassen, sollen Vergnügungsstätten im Kerngebiet ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt durch die Zulässigkeit aller anderen, gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen gewahrt.

Darüber hinaus ist die Häufung von Vergnügungsstätten ein Indikator für die negative städtebauliche Entwicklung eines Geschäftszentrums. In Hinblick auf die Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es Ziel des Bezirks, das bestehende Gewerbe in der Schloßstraße und in den angrenzenden Straßen vor Strukturveränderungen zu

schützen, die vorhandene Angebotsvielfalt zu wahren und einer mit der Verdrängung anderer Nutzungen verbundenen Niveauabsenkung vorzubeugen.

Das Versorgungsniveau in der Schloßstraße ist in den letzten Jahren vielen Schwankungen unterworfen gewesen. Stadtbekannt Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Nöthling, Mey & Edlich) schlossen ihre Läden, temporäre Billiganbieter und Filialisten sorgten für einen spürbaren Niveauverlust. Die Forschungsstelle für den Handel Berlin (FfH) kam 1998 in einem für das Bezirksamt Steglitz angefertigten Gutachten zu der Feststellung, dass im Haupteinkaufsbereich der Schloßstraße „nur Ansätze“ eines „Trading-down-Effekts“ zu erkennen sind, jedoch schon jetzt Gefahr für Nebenstraßen drohe, besonders im Umfeld des S- Bahnhofs Steglitz mit 3 vorhandenen Spielhallen. Die FfH empfahl, dies zum Anlass zu nehmen, die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten zu verhindern. Städtebauliche Gründe würden einen Ausschluss rechtfertigen, da...vor allem die derzeitige und angestrebte Nutzungsstruktur im erweiterten Bahnhofsbereich gefährdet sein würde, falls sich weitere Vergnügungsstätten ansiedelten“.

Diese Tendenz hat sich seither nicht spürbar fortgesetzt, das Geschäftsniveau hat sich wieder leicht konsolidiert, weitere Spielhallen haben sich nicht angesiedelt, eine Spielhalle im Kreisel-Basement wurde durch den Umbau aufgegeben.

Insgesamt ist jedoch im weiteren Einzugsbereich der Schloßstraße eine immer wiederkehrende Nachfrage von Vergnügungsstättenbetreibern verschiedenster Art (Spielhallen, Clubs, Bordellen etc.) zu verzeichnen.

Der Bereich des Bebauungsplans kann durchaus dem erweiterten Bahnhofsbereich zugeordnet werden. Hier zulässige Vergnügungsstätten hätten auch Auswirkungen auf das Umfeld des Hermann-Ehlers-Platzes und könnten zur Absenkung des Einzelhandelsniveaus führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um die im Ansatz erkennbaren negativen Tendenzen aufzuhalten. Es darf nicht die Situation entstehen, dass der Bereich rund um das alte Steglitzer Rathaus z.B. durch fehlende Schaufensterbereiche verödet. Dies muss in dieser exponierten Lage - gegenüber befindet sich auch die Schwartzsche Villa mit ihrem hohen kulturellen Anspruch - planungsrechtlich gesichert sein.

b) Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird abweichend von der ursprünglichen Planung (GRZ 0,8, GFZ 3,0) nunmehr eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,5 festgesetzt. Damit hält die GRZ die Höchstgrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ein, die GFZ dagegen überschreitet die Höchstgrenze von 3,0 um 0,5 auf insgesamt 3,5.

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können überschritten werden:

- in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 Abs. 3 BauNVO).
und wenn
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (§ 17 Abs. 3 BauNVO und entsprechende Anwendung des Abs. 2 Satz 1 Nr. 2).

Das Gebiet war bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut. In dieser exponierten Lage am Hermann-Ehlers-Platz mit dem Rathaus Steglitz einschließlich des Bürohochhauses Steglitzer Kreisel soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Mitten im Steglitzer Zentrum am Tor des Einkaufsschwerpunktes Schloßstraße, gegenüber der Schwartzschen Villa, soll auch der Neubau der Bezirksbibliothek wieder seinen Platz haben.

Städtebauliche Gründe erfordern hier die relativ geringfügige Überschreitung der GFZ-Obergrenze um 0,5, zumal vergleichbare Eckgrundstücke der Schloßstraße durch

vergleichbare und deutlich höhere Dichtemaße gekennzeichnet sind. Die Nutzungsdichte ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich:

- um den Blockrand entsprechend der geschlossenen Bauweise in der ortsbildprägenden Gebäudehöhe schließen zu können und
- um ein attraktives Angebot für eine schwerpunktmäßige Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu ermöglichen.

Durch die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen wie die Festsetzung:

- von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt,
- von Dach- und Fassadenbegrünung,
- eines Bereiches für Lärmschutzmaßnahmen vor der Baugrenze,
- dass 2 Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche hergestellt werden können und damit die Stellplätze umgebungsverträglich untergebracht werden können

ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Damit liegen die o.a. Voraussetzungen des § 17 Abs. 3 BauNVO i.V.m. Absatz 2 für die Überschreitung der GFZ-Obergrenze vor.

Weiterhin sind in der baulichen Anlage bis zu 2 Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Vergünstigung gemäß § 21a BauNVO wird gewährt, da die Anlage von Stellplätzen und Garagen in einer Tiefgarage dazu führt, dass insbesondere Kraftfahrzeuge nicht im öffentlichen Raum, sondern umgebungsverträglich auf dem privaten Grundstück untergebracht werden.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es soll die geschlossene Bauweise gelten, die Grundstücksfläche kann in voller Tiefe überbaut werden. Entlang der Grunewaldstraße und Schloßstraße werden Baugrenzen festgesetzt.

Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist die städtebauliche Zielsetzung verbunden, den Blockrand von Nachbargrenze zu Nachbargrenze zu schließen. Dies entspricht auch der Bauweise des betreffenden Baublocks.

Es wird nicht verkannt, dass hier die geschlossene Bauweise an einen Bereich herangeplant wird, für den wieder die offene Bauweise gilt. Für das Grundstück Grunewaldstr.4 ist insoweit zwar ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt, allerdings nur bis zu einer Bebauungstiefe von 13 m. Dabei geht der Altbaubestand mit seinem Seitenflügel über die zulässige Bebauungstiefe bis zu 20 m hinaus.

Auch wenn nach der geschlossenen Bauweise an sich ohne Abstand auf die Grenze gebaut werden muss, so ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der §§ 15, 22 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 1 Bauordnung Berlin (BauOBl) zu prüfen, ob nicht doch die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Um flexibel auf mögliche Veränderungen auch in der unmittelbaren Nachbarschaft reagieren zu können, verzichtet der Bebauungsplan bewusst auf die Festsetzung einer Bebauungstiefe und seitlicher oder hinterer Baugrenzen. Dies ist auch abwägungsfehlerfrei, weil im nachfolgenden Genehmigungsverfahren eventuelle auftretende Konflikte gelöst werden können.

Durch die Festsetzung einer Geschossigkeit von Z=5 werden die Gebäude in der Höhe begrenzt. Die beabsichtigte festzusetzende Textliche Festsetzung Nr. 5, die zum Inhalt hatte, das Dach- und Vollgeschosse oberhalb der Vollgeschosse nicht zulässig sind, damit hier nicht noch ein zusätzliches „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet werden kann, ist aufgrund der Hinweise durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz im Rahmen der rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans entfallen. Hierzu wird auf die unter Kapitel IV Verfahren, Seite 31 ff. dargelegten Ausführungen verwiesen.

Zur Präzisierung der Ausgestaltung des obersten, fünften Vollgeschosses soll vor allem aus Rücksichtnahme auf das Baudenkmal Altes Rathaus festgesetzt werden, dass als 5.

Vollgeschoss nur ein mindestens um 1,50 m zurückgestaffeltes Vollgeschoss zulässig ist (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6).

d) Grünfestsetzungen

Als Grünfestsetzungen kommen im Geltungsbereich aufgrund der hohen Versiegelung lediglich Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen in Betracht.

Deshalb soll festgesetzt werden, dass die zu den Nachbargrundstücken gelegenen Außenwandflächen auf einer Fläche von 750 m² mit rankenden Pflanzen zu begrünen sind. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7).

Darüber hinaus sollen geeignete Dachbereiche auf einer Fläche von ca. 5.600 m² begrünt werden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8). Dies entspricht der doppelten, für die Kompensation erforderlichen Fläche. Qualitativer Mindeststandard ist hierbei die sogenannte Extensivbegrünung mit mindestens 8 cm Substratschicht. Zumindest auf Teilflächen (z.B. auf Zwischenebenen, Terrassen, Brüstungen u.a.) soll eine Intensivbegrünung mit mindestens 60 cm Substratschicht für Stauden und Kleingehölze realisiert werden.

e) Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind unterhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Eine gesonderte Tiefgaragenfläche wird deshalb nicht festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage soll in der Grunewaldstraße erfolgen. Durch die Festsetzung von zwei unter g) beschriebenen Bereichen ohne Zu- und Abfahrt wird die Lage eingegrenzt.

Gelöscht: ¶

f) Verkehrsflächen

Die Schloßstraße und die Grunewaldstraße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie in der Grunewaldstraße soll von der Ecke Schloßstraße/Grunewaldstraße bis zur Ostgrenze des Grundstücks Grunewaldstraße 4 in 4,50 m Abstand zur Gebäudeflucht verlaufen. Bis zu dem in einem Abstand von 9,00 m vom Gebäude vorgesehenen Bordstein verbleiben dann nochmals 4,50 m für Fußweg und Pflanzstreifen.

g) Sonstige Festsetzungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die geplante Bebauung wird einerseits aus Gründen der Rücksichtnahme auf die Wohnnutzung nicht über die Rothenburgstraße und andererseits aus verkehrstechnischen Gründen nicht über die Schloßstraße erschlossen werden können. Folglich wird die Zu- und Abfahrt nur über die Grunewaldstraße möglich sein.

Abstimmungen zwischen Verkehrsgutachtern und der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergaben, dass sich der Einfahrtbereich aus verkehrstechnischen Gründen (Ampelschaltungen) am besten in der Mitte der lichtsignalgeregelten Kreuzungen Schloßstraße/ Grunewaldstraße und Rothenburgstraße/ Grunewaldstraße befinden soll, um Staubildungen und die damit verbundenen Störungen zu vermeiden.

Um den hierfür möglichen Bereich einzuschränken, werden im Bebauungsplan zwei „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Ein Bereich erstreckt sich vom Grundstück Schloßstraße 34-35 bis zur westlichen Gebäudekante des Kassenanbaus in der Grunewaldstraße. Ein weiterer Bereich ist aus Gründen der Rücksichtnahme und zur Gewährleistung der Zulässigkeit einer möglichen Lärmschutzeinrichtung gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 4,70 m Länge von der östlichen Grenze des Grundstücks Grunewaldstraße 4 Richtung Schloßstraße festgelegt.

Lärmschutz

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 4 wird geregelt, dass eine eventuell aus Lärmschutzgründen für die Zufahrt erforderliche Einhausung in die „Vorgartenzone“ zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie hineinragen kann.

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob und wie eine entsprechende Lärmschutzvorkehrung einzurichten ist. Die vorhandene bzw. die prognostizierte Straßenlärmbelastung wird zu berücksichtigen sein.

i) Nachrichtliche Übernahmen

Das Baudenkmal Rathaus Steglitz wird nachrichtlich übernommen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung war somit frühzeitig erfüllt und die entsprechende Baugenehmigung konnte mit Nr. 1088 am 8.10.1998 erteilt werden. Der Abbruch der Bezirkskasse ist vollzogen, folglich entfällt die nachrichtliche Übernahme von **D** als zeichnerische Darstellung.

II.3.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen einen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor, der jedoch unbedingt erforderlich ist. Vor allem aus städtebaulichen Gründen (optimale verkehrliche Erschließung, zentrale Lage, Einzelhandelskonzentration) ist an dieser Stelle in Hinblick auf eine Innenentwicklung eine höhere bauliche Dichte notwendig, zumal auch aus stadtgestalterischen Gründen (Ecksituation mit dem denkmalgeschützten Rathaus) die Betonung und Schließung des Blockrandes sowie die Verbesserung der Gehwegsituation erforderlich ist.

Gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eingriffe bei der Aufstellung eines Bebauungsplans liegen nur dann vor, wenn in diesem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen in nennenswertem Umfang im Sinne der Definition eines Eingriffs festgesetzt werden sollen.

Der Bebauungsplan setzt allerdings nicht erstmals eine bauliche Nutzung für das Gebiet fest. Der Geltungsbereich ist bisher vom Baunutzungsplan erfasst, der hier gemischtes Gebiet und allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 ausweist. Das Gebiet war und ist auch schon vor der Aufstellung des neuen Bebauungsplans Baugebiet und durfte daher auch schon nach dem Baunutzungsplan bebaut werden. Allerdings ist der Grad der Bodenversiegelung im neuen Bebauungsplanentwurf höher als bisher im Baunutzungsplan. Dieser setzte eine GRZ von 0,3 fest, während der neue Bebauungsplan eine GRZ bis zu 1,0 festsetzen wird.

Hier ist aber zu berücksichtigen, dass die Berechnung der GRZ im Baunutzungsplan anders erfolgte als im neuen Bebauungsplan. Hier richtet sich die Berechnung nach der BauNVO 1990, während der Berechnung der GRZ im Baunutzungsplan die BauNVO 1968 zugrunde gelegt werden muss. Nach der BauNVO 1968 mussten z.B. Flächen für Wege und Stellplätze, die tatsächlich versiegelt werden durften, nicht in die Berechnung eingestellt werden. Bei Übertragung der Voraussetzungen der BauNVO 1990 auf die GRZ des Baunutzungsplans ergibt sich tatsächlich eine GRZ von knapp 0,8. Entsprechend den Festsetzungen des Baunutzungsplans war also eine GRZ bis 0,8 nach heutigem Recht zulässig. Die im neuen Bebauungsplan festzusetzende GRZ beträgt jedoch sogar 1,0. Es dürfen also nach den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans noch mehr Flächen versiegelt bzw. bebaut werden, als nach den Festsetzungen des Baunutzungsplans. Der Verlust an bisher freier Fläche beträgt demnach ca. 1.972 m².

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt gem. § 14 NatSchG Bln vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen gegeben sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verlust von ca. 2.000 m² (ermittelt: 1.972 m²) Freifläche, stellt eine solche Veränderung dar, weil mit einer GRZ von 1,0 sämtliche Grundstücksflächen überbaut und somit versiegelt sind.

Diese zusätzliche Versiegelung unterbindet die natürliche Versickerung und somit die Grundwasseranreicherung, vernichtet Vegetationsflächen (reale und potentielle Lebensräume für Flora und Fauna), beseitigt Bäume und sonstige Gehölze und Vegetation. Somit sind, in unterschiedlicher Gewichtung, folgende Schutzgüter betroffen:

Schutzgut Boden/Wasserhaushalt:

Mit der Beseitigung der Pflanzflächen von 2.000 m² werden dem Naturhaushalt Versickerungsflächen entzogen und somit eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung erzeugt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Wenn mit der bauleitplanerischen Festsetzung auch die Vernichtung der vorhandenen Bäume, insbesondere die an der Grunewaldstraße befindlichen, einen gewissen Verlust im „Landschaftsbild“ darstellen, so kann hier nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung gesprochen werden, da der Stadtraum hier doch maßgeblich durch überwiegend qualitätsvolle bauliche Strukturen geprägt ist und die Bäume diesbezüglich eine eher untergeordnete Rolle spielen.

Schutzgut Klima:

Kleinklimatische günstige Wirkungen von Pflanzen und deren Blattmasse werden unterbunden, d.h. der Naturhaushalt wird beeinträchtigt.

Schutzgut Lebende Natur, Flora und Fauna:

Es werden nach Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützte Bäume und sonstige („untermaßige“) Bäume entfallen. Es wird ca. 2.000 m² Vegetationsfläche dem Naturhaushalt als Lebensraum für Pflanzen und Lebewesen entzogen und somit eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung erzeugt.

Die Summe der angeführten Beeinträchtigungen ist als Eingriff zu werten. Dieser Eingriff ist nicht vermeidbar, da das Planungsziel (Errichtung der Rathauspassagen) nicht mit einer geringeren Bodenflächennutzung verwirklicht werden kann.

Kompensationsmaßnahmen:

Dachbegrünung:

Gemäß der für Berlin wissenschaftlich anerkannten und planungsrechtlich angewandten Modalitäten kann einer Dachbegrünung 70% des Wertes einer bodenverbundenen Vegetationsfläche beigemessen werden. Insofern ist bei einem Ersatz durch eine Dachbegrünung der Faktor 1,4 (gerundet) gegenüber der bodenverbundenen Vegetationsfläche anzuwenden.

Das bedeutet für den hier zu betrachtenden Fall (2.000 x 1,4 =) 2.800 m² Dachbegrünung sind zu realisieren. Qualitativer Mindeststandard ist hierbei die sogenannte Extensivbegrünung mit mindestens 8 cm Substratschicht. Erwartet wird zumindest auf Teilflächen (z.B. auf Zwischenebenen, Terrassen, Brüstungen u.a.) eine Intensivbegrünung mit mindestens 60 cm Substratschicht für Stauden und Kleingehölze. Zu begrünen sind jedoch nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 insgesamt 5.600 m².

Fassadenbegrünung:

Kompensiert werden kann ebenso durch Fassadenbegrünung, der 50% des Wertes einer bodenverbundenen Vegetationsfläche beigemessen werden. D.h. alternativ bzw. ergänzend

sind je 1,0 m² vernichteter bodenverbundener Fläche 2,0 m² Fassadenbegrünung zu realisieren.

Baumpflanzungen:

Kompensationspflichtig sind zum Zwecke des Eingriffsausgleichs sowohl die gemäß BaumSchVO geschützten Bäume in entsprechender Anwendung derer Vorschriften, als auch die sonstigen kleineren untermaßigen Gehölze.

Infolge der bauleitplanerischen Festsetzung bzw. des entsprechenden Bauvorhabens müssen 34 geschützte Bäume gefällt werden. Zu ersetzen wären diese prinzipiell durch 80 Baumneupflanzungen (Baumschulware mit 18-20 cm Stammumfang). Der rechnerische Ersatzwert (Ware und Pflegeaufwand) beträgt 73.930 €. Hiervon können 20% für Vitalitätsmängel einzelner Exemplare abgezogen werden. Hinzuzurechnen sind wiederum ca. 20% für die sonstigen vorhandenen und zu ersetzenden Kleingehölze.

Der Betrag von 73.930 € kompensiert die Baum- und Gehölzverluste. Die Ersatzpflanzungen sind durch Pflanzungen auf der vom Investor geplanten, ca. 890 m² großen Grünfläche Flurstück 35/1 (nicht im Geltungsbereich, aber direkt angrenzend) und soweit hier nicht unterzubringen bzw. untunlich, durch Baumpflanzungen, deren Standortbenennungen im Nachgang erfolgen, zu leisten. Dies wird in einem Vertrag zwischen dem Investor und dem Naturschutz- und Grünflächenamt geregelt.

Bei Durchführung dieser oben genannten Maßnahmen kann aus ökologischer Sicht eine Vollkompensation konstatiert werden.

Begründung und ergänzende Erläuterung

Auch der für den Ortsteil Steglitz in Aufstellung befindliche Landschaftsplan XII-L-6 hat die geplante Festsetzung eines Biotopflächenfaktors (BFF) von 0,3 zum Inhalt. Dieser Wert ist mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen zu erreichen. Die Einhaltung des BFF kann nur bei baulichen Veränderungen im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des rechtskräftigen Landschaftsplanes gefordert werden. Gleichwohl dient die Einhaltung des BFF von 0,3 dem Ausgleich und Ersatz des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft.

Bezüglich der Baumschutzverordnung stellt sich die Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes als speziellere Regelung dar. Die Baumschutzverordnung fordert nur einen Ausgleich Baum für Baum, sie betrachtet also jeden separaten Baum wegen seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als Schutzgegenstand, während die Eingriffsregelung einen größeren ökologischen Zusammenhang herstellt. Die Vorschriften der Baumschutzverordnung können aber ergänzend bzw. analog herangezogen werden, um den Ausgleich für zu fällende Bäume zu treffen.

Mit der oben angeführten Fläche an Dachbegrünung ist der Eingriff in Bezug auf die in Verlust geratenden Vegetationsflächen prinzipiell ausgeglichen, denn die zu begrünende Dachfläche ist größer als die noch versiegelungsfähige Grundfläche.

II.3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet, MK), sind aufgrund der Darstellungen von Gemischter Baufläche M1 und des Symbols Einzelhandelskonzentration aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Hauptzentren sind im Flächennutzungsplan Berlin als gemischte Bauflächen M1⁶ dargestellt, da die übergeordnete Bedeutung dieser Zentren eine Sicherung und teilweise Erweiterung

⁶ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Richtlinien zum Darstellungsumfang und zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP) vom 23.01.2001, Punkte 3.1.1 und 3.1.2

zentraler Nutzungen wie Handel, private und öffentliche Dienstleistungen oder kulturelle Einrichtungen erfordert. Mit der Festsetzung von Kerngebiet wird dem Entwicklungsgrundsatz nachgekommen, entsprechend der spezifischen Charakteristik der gemischten Bauflächen M1 (hohe Nutzungsintensität und –dichte) vorrangig Kerngebiete zu entwickeln.

II.3.5. Ergebnis des Umweltberichts

Der Umweltbericht (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Vorbelastungen des Standortes und der im Bebauungsplan vorgesehenen vielfältigen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für fünf Schutzgüter (Menschen, Wasser, Luft, Klima und Landschaft) keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei drei Schutzgütern (Tiere und Pflanzen - Baumbestand, Boden und Kulturgüter) sind erheblich nachteilige, d.h. dauerhafte Auswirkungen zu erwarten, die im Geltungsbereich nicht kompensiert werden können.

Die Lage des Standortes an einer der Haupteinkaufsstraßen Berlins führt dazu, dass die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Entwicklung in bezug auf Lärm, Schadstoffe oder Verkehr im Vergleich zu heute im Mittel nicht wesentlich sind. Gerade die Beschreibung der Wechselwirkungen verdeutlicht, dass sich die Situation im Block durch eine Schließung der vorhandenen Baulücken zwar bezüglich des Luftaustausches verschlechtert, der eindringende Lärm künftig jedoch abgehalten wird und sich die Schallsituation sogar verbessert.

Der Umweltbericht hat herausgearbeitet, dass drei Schutzgüter erheblich nachteilig beeinträchtigt werden. Innerhalb des **Schutzgutes Tiere und Pflanzen** ist der Baumbestand betroffen. Das entstehende Kompensationsdefizit soll durch die Zahlung einer Ablösesumme ausgeglichen werden, da die Eingriffe am Standort selbst nicht ausgeglichen werden können. Der zweckgebundene Einsatz der Mittel für Baumpflanzungen erfolgt an anderer Stelle im Bezirk. Die damit verbundenen positiven Auswirkungen werden jedoch voraussichtlich keinen Einfluss auf das Planungsgebiet haben. Im übrigen wird die Anlage eines Pocketparks vertraglich abgesichert. Beim **Schutzgut Boden** kommt der Umweltbericht zu dem Schluss, dass die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Umweltauswirkungen nicht kompensiert werden können, obwohl der Boden bereits heute stark gestört und beeinträchtigt ist. Im **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** wird der vorgesehene Abriss eines Baudenkmals (Kassenanbau) als unwiederbringliche Zerstörung eines Kulturgutes dargestellt, der nicht kompensiert werden kann.

Diese Erkenntnisse führen nicht dazu, dass die Planung geändert wird. Der Bezirk verfolgt an diesem Ort das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs rund um das Alte Rathaus verbunden mit der Stärkung der Einzelhandelsstruktur im Südteil des Hauptzentrums Schloßstraße und dem Neubau der Bezirkszentralbibliothek am angestammten Standort.

Der Standort ist für eine Einzelhandelsentwicklung prädestiniert, da er verkehrsgünstig und zentral gelegen ist. Eine derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation wird im Sinne der Innenentwicklung nachhaltig verbessert, die Innenstadt wirtschaftlich gestärkt. Der Bezirk setzt hier ein stadtentwicklungsplanerisches Zeichen gegen die Abwanderung großflächigen Einzelhandels „auf die grüne Wiese“, indem er im Sinne des Flächennutzungsplanes Kerngebiet festsetzt. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen für den Bodenhaushalt, den Baumbestand und das Baudenkmal werden aus den vorgenannten Gründen in Kauf genommen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

III.1 Belange des Allgemeinwohls

Durch die beabsichtigte Vergrößerung Bezirkszentralbibliothek, deren Erhalt am Standort und die Integration in den Neubau werden die Belange des Allgemeinwohls in Hinblick auf eine entsprechende bibliothekarische Versorgung beachtet und gestärkt.

III.2 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Derzeit nicht vorgesehen.

III. 3 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Sozialmaßnahmen sind nicht erforderlich

III.4 Auswirkungen auf die Umwelt

siehe Anlage: Umweltbericht

III.5 Haushaltmäßige Auswirkungen

Durch die Umsiedlung der Bezirkszentralbibliothek in den geplanten Neubau und die dadurch anfallenden Ausstattungs-, Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten werden haushaltmäßige Auswirkungen entstehen.

Soweit zur Lösung von Konflikten, die durch den Vollzug der Planung entstehen, eine wesentliche Änderung der Zufahrtstraße i.S.v. § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV erfolgen sollte, sind finanzielle Auswirkungen für das Land Berlin in Hinblick auf die sich aus §§ 41, 42 BImSchG ergebenden gesetzlichen Pflichten nicht auszuschließen.

IV VERFAHREN

BVV- Beschluss Nr. 319 vom 24.02.1999 (Drucksachen Nr. 13/586 und 13/586 a): Das Bezirksamt wird ersucht, Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Schloßstraße weiter anzuregen und zu fördern.

Senatsinformation

18.03.1999: Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 3a AGBauGB und Art. 13 (2) Landesplanungsvertrag an die Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr – Abt. II u. Abt. XII -, Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie – Abt. II -, Finanzen, Wirtschaft und Betriebe sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat 8, abgesandt:

Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes und Bekanntmachung im Amtsblatt

Bezirksamtsbeschluss Nr. 47/99 vom 31.05.1999 für die Aufstellung des Bebauungsplans. Vorlage zur Kenntnisnahme der BVV (Drs. Nr. 13/696), 35.Sitzung am 16.9.1999
11.06.1999 Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für Berlin Nr.30, S.2245.

Hinweis auf „frühzeitige Bürgerbeteiligung“

21.06.1999 - 23.07.1999 frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB (Anhörung)

Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

18.06.1999 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Frist einen Monat)

Erneute (eingeschränkte) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs.4 BauGB

15.05.2002; Frist einen Monat

Öffentliche Auslegung

04.11.2003 Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt für Berlin Nr. 17, S. 1393.

Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange von der Auslegung mit Schreiben vom 09.04.2003.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat vom 14. April bis einschließlich 23. Mai 2003 stattgefunden.

Erneute Bürgerbeteiligung (Vereinfachtes Verfahren)

Die unmittelbar betroffenen Bürger des Grundstückes Grunewaldstraße 4 wurden mit Schreiben vom 04.09.2003 gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB von der geplanten Änderung des Bebauungsplans unterrichtet und innerhalb von 14 Tagen um Stellungnahme gebeten.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin hat nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten Bürgerbeteiligung in seiner Sitzung am 25. November 2003 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans XII – 303 vom 25.03.2003 mit Deckblatt vom 13.11.2003 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 189 / 2003) und ihn zusammen mit dem Entwurf der „Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XII – 303 im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz“ der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) vorgelegt.

Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung zur Festsetzung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 530 vom 17. Dezember 2003

- den Entwurf des Bebauungsplans XII – 303 vom 25.03.2003 mit Deckblatt vom 13.11.2003 gemäß § 6 Abs. 3 AG BauGB beschlossen sowie
- über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XII – 303 vom 25.03.2003 mit Deckblatt vom 13.11.2003 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des BezVG entschieden und beschlossen.

Planreifeentscheidung

Seit dem 25.04.2003 (erneute/aktualisierte Bauvorlagen vom 21.10.2003, 28.01., 13.02. und 31.03.2004) liegt dem Fachbereich Stadtplanung erstmalig ein Stellungnahmeersuchen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes zum Bauantrag des Bauvorhabens „Neubau der Schloßgalerie“ für das Grundstück Schloßstraße 34-37 vor. Das genannte Grundstück liegt im Geltungsbereich des zu diesem Zeitpunkt noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XII – 303. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Projekts für den Bezirk wurde im Anschluss an den Beschluss der BVV zur Festsetzung des Bebauungsplans XII - 303 vom 25.03.2003 mit Deckblatt vom 13.11.2003 von der BVV der Beschluss Nr. 531 gefasst, dass der genannte Bebauungsplan einer Entscheidung nach § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) zugrunde zu legen ist. Die in Abs. 1 Nr. 1 – 4 bezeichneten Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben sind erfüllt, denn

1. die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 3) ist durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) sind beteiligt worden,
2. es ist anzunehmen, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller hat für sich und seine Rechtsnachfolger diese Festsetzungen schriftlich anerkannt,
4. die Erschließung ist gesichert.

Darüber hinaus wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 26.01.2004 gemäß der AV Unterrichtsverpflichtung (Pkt. II) über die Absicht unterrichtet, von § 33 Abs. 1 BauGB Gebrauch zu machen. Dies ist erforderlich, weil im vorliegenden Fall der Bebauungsplanentwurf durch seine Lage an übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und mit seinen geplanten Festsetzungen beträchtlicher Größe gesamtstädtische Interessen berührt.

Mit Schreiben vom 05.03.2004 wurde von Seiten der zuständigen Senatsverwaltung mitgeteilt, dass keine Bedenken zu der Absicht bestehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß § 33 Abs. 2 BauGB war somit erfüllt und die Baugenehmigung für das beantragte Vorhaben (Neubau eines Einkaufszentrums mit Bezirksbibliothek und einer Tiefgarage mit 565 Stellplätzen sowie 120 Abstellplätze für Fahrräder) wurde mit Nr. 1411 / 04 am 29.07.2004 erteilt.

Anzeige der vorgesehenen Festsetzungen an die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 26.08.2004 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Sen Stadt) gemäß § 6 Abs. 4 AG BauGB angezeigt.

Die Rechts- und Inhaltsprüfung ergab keine Beanstandungen.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde jedoch darauf hingewiesen

- a. die textliche Festsetzung Nr. 5 (Ausschluss von Dach und Staffelgeschossen oberhalb der Vollgeschosse) im Plan sowie die dazugehörigen Ausführungen in der Begründung auf Grund fehlender bezirklicher Rechtsgrundlage zu streichen. Auf Grund des geringen Gewichts in der Begründung ist dies ohne weitere Beteiligung und Beschlüsse möglich.
- b. den Ausschluss aller Vergnügungsstätten im Kerngebiet (hier durch die textliche Festsetzung Nr. 2) in der Begründung eine tiefergreifendere Begründung als nur die Befürchtung auszusprechen. Aus ihr muss hervorgehen, dass trotz des Ausschlusses die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und das städtebauliche Erfordernis betont wird.
- c. die nachrichtliche Übernahme des denkmalgeschützten Bezirkskassengebäudes im Bebauungsplan zu überprüfen, da es bereits aufgrund der erteilten Planreife abgerissen ist und somit der Tatbestand des Denkmalschutzes zum Zeitpunkt der Anzeige bzw. Festsetzung nicht vorliegen kann.
- d. den Aufstellungsvermerk auf dem Originalplan und in der Begründung um den Hinweis auf das Deckblatt vom 13.11.2003 zu ergänzen und durch Änderungsvermerk zu bestätigen. Der Verfahrensteil der Begründung ist zu aktualisieren bzw. fortzuschreiben.
- e. die Zitierung des BauGB in der Begründung und Rechtsverordnung aufgrund der Neubekanntmachung vom 23.09.1004 zu aktualisieren sowie die Überleitungsregel des § 233 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 244 Abs. 2 BauGB, nach dessen Vorschriften das Verfahren weiter durchgeführt wird. Darüber hinaus ist die Rechtsverordnung entsprechend dem Schreiben Sen Stadt II C 12 vom 19. Juli 2004 zu überarbeiten bzw. zu korrigieren.
- f. die Rechtsgrundlage der erneuten Bürgerbeteiligung bzw. Betroffenenbeteiligung in der Begründung klarzustellen, im Verfahrensteil die Bekanntmachungsdaten der öffentlichen Auslegung aufzuführen und das Bezirksverwaltungsgesetz in den Rechtsgrundlagen zu streichen.

Die Hinweise wurden vor Festsetzung des Bebauungsplans durch entsprechende Korrekturen im Originalplan, der Rechtsverordnung sowie der Begründung berücksichtigt.

Die Festsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 (Punkt a) wurde durch das Wort „entfällt“ ersetzt, so dass die nachfolgenden Nummern nicht geändert werden müssen. Im der Begründung zum Bebauungsplan anliegendem Umweltbericht vom 13.11.2003 wurde diese textliche Festsetzung ebenso gestrichen und das Wort „entfällt“ hinzugefügt.

Die Ergänzung des Aufstellungsvermerkes auf dem Originalplan um „mit Deckblatt vom 13.11.2003“ (Punkt d) wurde nur für den Verfahrensschritt vorgenommen, ab dem der Bebauungsplan das Deckblatt erhielt und zwar zum Zeitpunkt der Festsetzung durch die Bezirksverordnetenversammlung. Das Deckblatt wurde erst nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten Bürgerbeteiligung gefertigt.

Das Bebauungsplanverfahren XII – 303 wird entsprechend der allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850 / 2852) abgeschlossen.

V RECHTSGRUNDLAGEN

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21 Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824).
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- c) **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) in Verbindung mit dem **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S.2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 10. Oktober 1999 (GVBl. S. 554).

Aufgestellt:

Berlin, den 22.02.2006

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz

Stäglin
Bezirksstadtrat

Lappe
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

ANLAGE

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig, die Ausnahme des § 7 Abs.3 Nr.1 der Baunutzungsverordnung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. In der baulichen Anlage sind bis zu 2 Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.
4. Auf der zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie an der Grundwaldstraße liegenden Fläche kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V. mit Abs. 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung aus Gründen des Lärmschutzes eine Überdachung mit Seitenwänden für eine Zufahrt zugelassen werden.
5. entfällt
6. Das 5. Vollgeschoss darf nur als ein mindestens um 1,50 m zurückgestaffeltes Vollgeschoss errichtet werden.
7. Die zu den Nachbargrundstücken gelegenen Außenwandflächen sind auf einer Fläche von 750 m² mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
8. Dächer sind auf einer Fläche von 5.600 m² zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Umweltbericht



Abzeichnung vom Originalplan mit dem Deckblatt vom 13.11.2003 und den darauf vermerkten Änderungen vom 13.12.2005 und 21.11.2005

Bebauungsplan XII-303

für die Grundstücke

Schloßstraße 34-37,
Grunewaldstraße 1 und 3
sowie Rothenburgstraße 38-38A (teilweise)
im Bezirk Steglitz-Zehlendorf,
Ortsteil Steglitz

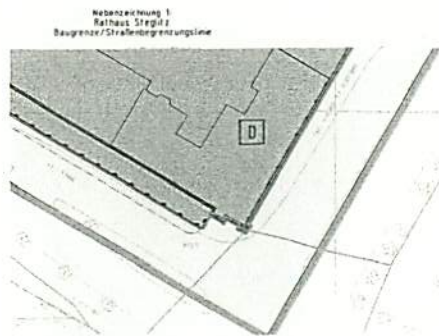
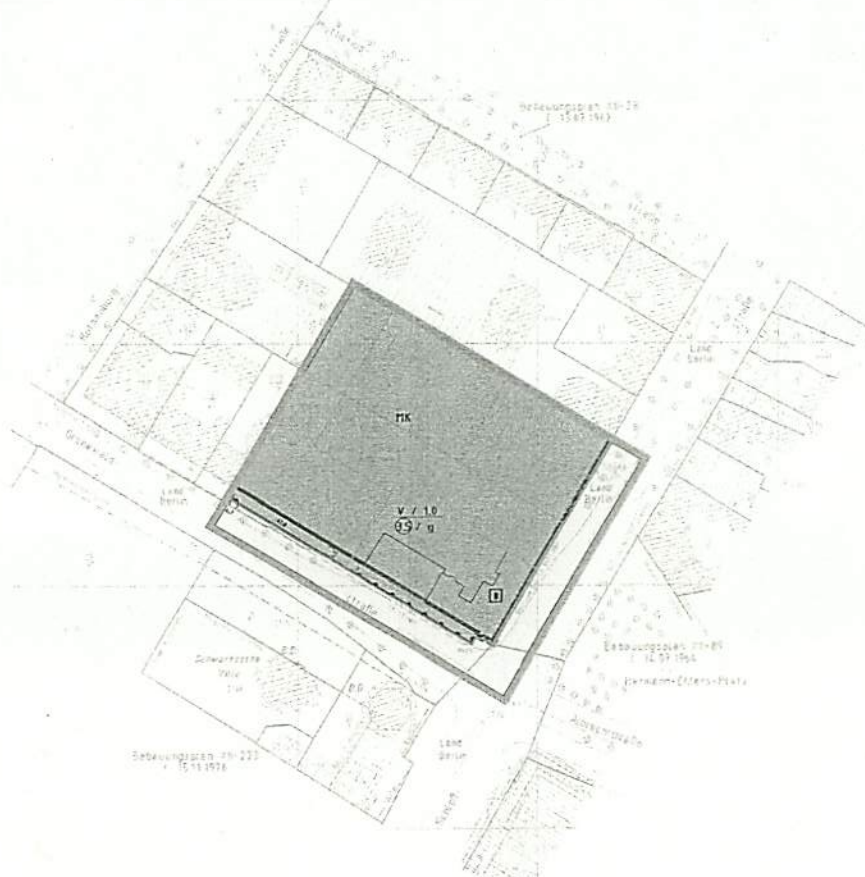
Zeichenerklärung

Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauflächen, Bauparameter, Höhe baulicher Anlagen	
Bebauungsart	BE
Bauweise	BE 1
Bauweise	BE 2
Bauweise	BE 3
Bauweise	BE 4
Bauweise	BE 5
Bauweise	BE 6
Bauweise	BE 7
Bauweise	BE 8
Bauweise	BE 9
Bauweise	BE 10
Bauweise	BE 11
Bauweise	BE 12
Bauweise	BE 13
Bauweise	BE 14
Bauweise	BE 15
Bauweise	BE 16
Bauweise	BE 17
Bauweise	BE 18
Bauweise	BE 19
Bauweise	BE 20
Bauweise	BE 21
Bauweise	BE 22
Bauweise	BE 23
Bauweise	BE 24
Bauweise	BE 25
Bauweise	BE 26
Bauweise	BE 27
Bauweise	BE 28
Bauweise	BE 29
Bauweise	BE 30
Bauweise	BE 31
Bauweise	BE 32
Bauweise	BE 33
Bauweise	BE 34
Bauweise	BE 35
Bauweise	BE 36
Bauweise	BE 37
Bauweise	BE 38
Bauweise	BE 39
Bauweise	BE 40
Bauweise	BE 41
Bauweise	BE 42
Bauweise	BE 43
Bauweise	BE 44
Bauweise	BE 45
Bauweise	BE 46
Bauweise	BE 47
Bauweise	BE 48
Bauweise	BE 49
Bauweise	BE 50
Bauweise	BE 51
Bauweise	BE 52
Bauweise	BE 53
Bauweise	BE 54
Bauweise	BE 55
Bauweise	BE 56
Bauweise	BE 57
Bauweise	BE 58
Bauweise	BE 59
Bauweise	BE 60
Bauweise	BE 61
Bauweise	BE 62
Bauweise	BE 63
Bauweise	BE 64
Bauweise	BE 65
Bauweise	BE 66
Bauweise	BE 67
Bauweise	BE 68
Bauweise	BE 69
Bauweise	BE 70
Bauweise	BE 71
Bauweise	BE 72
Bauweise	BE 73
Bauweise	BE 74
Bauweise	BE 75
Bauweise	BE 76
Bauweise	BE 77
Bauweise	BE 78
Bauweise	BE 79
Bauweise	BE 80
Bauweise	BE 81
Bauweise	BE 82
Bauweise	BE 83
Bauweise	BE 84
Bauweise	BE 85
Bauweise	BE 86
Bauweise	BE 87
Bauweise	BE 88
Bauweise	BE 89
Bauweise	BE 90
Bauweise	BE 91
Bauweise	BE 92
Bauweise	BE 93
Bauweise	BE 94
Bauweise	BE 95
Bauweise	BE 96
Bauweise	BE 97
Bauweise	BE 98
Bauweise	BE 99
Bauweise	BE 100

- Teilliche Festsetzungen**
- Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig, die Ausnahme des § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Bauordnungsverordnung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
 - Im Kerngebiet sind Vergnügungszentren nicht zulässig.
 - In der baulichen Anlage sind bis zu 2 Garagenebenen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, auf die zulässige Grundstücksfläche nicht anzurechnen.
 - Auf der zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie an der Grunewaldstraße liegenden Fläche kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit Abs. 2 Satz 3 Bauordnungsverordnung aus Gründen des Lärmschutzes eine Überdachung mit Seitenwänden für eine Zufahrt zugelassen werden.
 - erhöht
 - Das 5. Vollgeschoss darf nur als ein mindestens um 1,50 m zurückgestuftes Vollgeschoss errichtet werden.
 - Die zu dem Nachbargrundstück gelegenen Außenwandflächen sind auf einer Fläche von 750 m² mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
 - Dächer sind auf einer Fläche von 5.000 m² zu begrünen, dies gilt nicht für technische Einbauten und Beleuchtungsflächen.
 - Die Errichtung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung
 - In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Grundstücksverzeichnis

	Lage	Groß-Bl.	Fläche m ²
Berlin	Grunewaldstraße 3	3990	2635
	Grunewaldstraße 1 Schloßstraße 37		4232
Bezirk Steglitz-Zehlendorf	Schloßstraße 36	3425	718
	Schloßstraße 34	2863	34
Gemarkung Steglitz	Flur 1	Schloßstraße 34, 35	1878
			2197
Grundbuchbezirk Steglitz	Schloßstraße 34, 35		4648
			2197
	Rothenburgstraße 38-38A	3144	3767



XII-303

Planunterlagen ALK Berlin
Stand Februar 2003

Aufgestellt: Berlin, den 25.03.2003
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
 Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
 Bauordnungsamt
 Fachbereich Kataster und Vermessung *i. V. Schübath*
 Fachbereich Stadtplanung *Lappe*
 Der Bebauungsplan wurde
 in der Form vom 14.03.2003 im amtlichen BLK (161000) öffentlich ausgelegt
 Die Rechtsverbindlichkeit tritt mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans am 13.11.2003 in Kraft.
 Berlin, den 25.03.2003
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
 Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz
 Bauordnungsamt
Reiser
 Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 9 Abs. 3 Satz 1 und mit § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches zur Ausführung des Bebauungsplans durch Erteilung von Baugenehmigungen zulässig.
 Berlin, den
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
 Der Bebauungsplan wurde
 in der Form vom 14.03.2003 im amtlichen BLK (161000) öffentlich ausgelegt
 Die Rechtsverbindlichkeit tritt mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans am 13.11.2003 in Kraft.

**Bezirksamt
Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abt. Bauen, Stadtplanung und Naturschutz**

**Umweltbericht zum
Bebauungsplan XII-303**

13.11.2003



planungsgruppe 4

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Peter Dittmer · Paul M. Lösse · W. Uwe Rilke
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Tel. (030) 896 80 80 Fax (030) 891 68 68
<http://www.p4berlin.de> e-mail: p4@p4berlin.de

Teilbereich Landschaftsplanung:

**Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin**

**Bundesratufer 4
10555 Berlin
Telefon (0 30) 3 96 38 38
Telefax (0 30) 3 96 13 85**



Inhalt	Seite
1 EINLEITUNG, VERFAHRENSSTAND, FUNKTION DES UMWELTBERICHTES	3
1.1 VERANLASSUNG	3
1.2 UNTERSUCHUNGSRAHMEN	5
1.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS / DES BEBAUUNGSPLANS	9
2.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS ANHAND DER INVESTORENPLANUNG	9
2.2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND SONSTIGE REGULUNGEN	12
2.3 BESCHREIBUNG DES DURCH DEN B-PLAN UND SONSTIGE REGULUNGEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN VORHABENS	14
3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES PLANUNGSGEBIETES (BESTAND)	15
3.1 FLÄCHENNUTZUNG	15
3.2 SCHUTZGÜTER	16
3.2.1 Menschen	16
3.2.2 Tiere und Pflanzen	17
3.2.3 Boden	19
3.2.4 Wasser	21
3.2.5 Luft	21
3.2.6 Klima	23
3.2.7 Landschaft	23
3.2.8 Kultur- und Sachgüter	24
3.2.9 Zusammenfassende Darstellung der Situation	25
4 BESCHREIBUNG DER UMWELTSCHUTZMASSNAHMEN	26
4.1 SCHUTZGUT MENSCHEN	26
4.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	31
4.3 SCHUTZGUT WASSER	33
4.4 SCHUTZGUT LUFT	34
4.5 SCHUTZGUT KLIMA	36

Inhalt	Seite	
4.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	37
4.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	38
4.8	WECHSELWIRKUNGEN	38
5	BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	40
5.1	SCHUTZGUT BODEN	40
5.2	TIERE UND PFLANZEN: BAUMBESTAND	41
5.3	KULTUR- UND SACHGÜTER: DENKMALE	42
6	ÜBERSICHT ÜBER GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN	43
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	44
Abbildungen		
Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-303	3
Abb. 2:	Flächennutzungsplan von Berlin	5
Abb. 3:	Baunutzungsplan	6
Abb. 4:	Lageplan Bauvorhaben	10
Tabellen		
Tab. 1:	Luftbelastung 2001 an den Referenzstandorten Schöneberg, Belziger Straße und Steglitz, Schildhornstraße	22
Tab. 2:	Beurteilungspegel vor dem ungünstigsten wohnmäßig genutzten Raum des Hauses Grunewaldstraße 4 bei Variation der Lage der Ein- und Ausfahrt sowie der Lämminderungsmaßnahmen	28
Tab. 3:	JMW der Immissionszusatzbelastung durch Straßenverkehr	34
Tab. 4:	JMW der Immissionszusatzbelastung durch Pkw-Fahrzeugwechsel aus dem Parkhaus	35
Tab. 5:	JMW der Immissionszusatzbelastung an den Monitorpunkten	35
Anlagen		
ANLAGE 1	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	45
ANLAGE 2	BAUMKATASTER	47
ANLAGE 3	VERWENDETE UNTERLAGEN / GUTACHTEN	49
P 4 / IFL		2

1 EINLEITUNG, VERFAHRENSSTAND, FUNKTION DES UMWELTBERICHTES

1.1 VERANLASSUNG

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplanes XII-303 war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bau eines Einkaufszentrums und den Neubau der Bezirkszentralbibliothek auf den Grundstücken Schloßstraße 34-37, Grunewaldstraße 1 und 3 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Rothenburgstraße 38-38A.

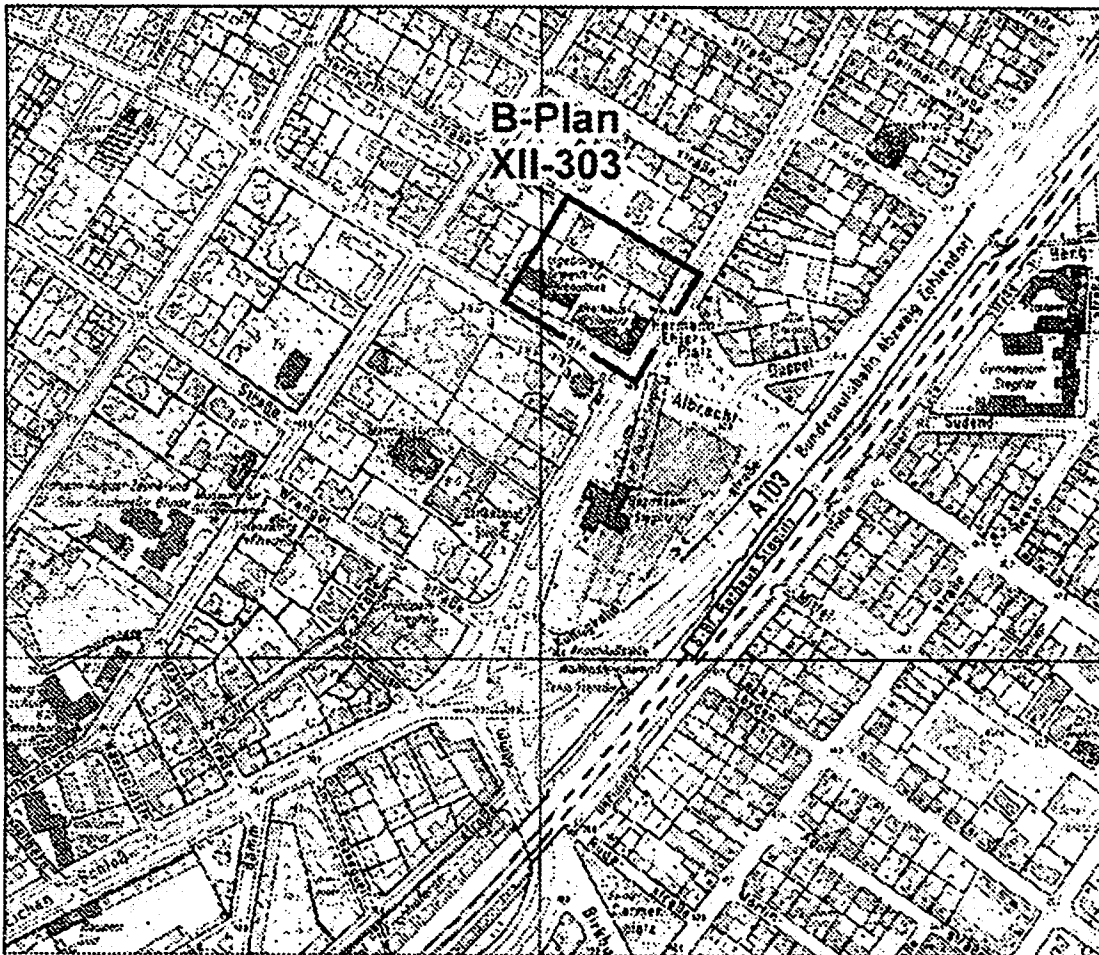


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans XII-303

Quelle: Karte von Berlin 1 : 5.000 (K5);

Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung V

Zur Vorbereitung des planungsrechtlichen Verfahrens hat der Bezirk ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt und aus mehreren Interessenten einen Investor mit dem weiter unten beschriebenen Projekt ausgewählt. Der Bebauungsplan XII-303 dient der planungsrechtlichen Sicherung des o.g. Vorhabens. Es handelt sich jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der an das Vorhaben sowie den Vorhabenträger gekoppelt ist.

Die Sicherung der Planinhalte erfolgt einerseits über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, andererseits werden die nicht bodenordnungsrelevanten (nicht im Bebauungsplan festsetzbaren) Inhalte im Kaufvertrag zwischen Bezirk und Investor bzw. durch Auflagen in der Baugenehmigung geregelt (vgl. Punkt 2.3).

Bei der im Bebauungsplangebiet XII-303 vorgesehenen Nutzung **Kerngebiet** für ein **Einkaufszentrum** mit einer zulässigen Geschossfläche von ca. 40.400 m² handelt es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne der Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8 (Lage im Innenbereich) der Anlage 1 zum § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)¹: Der Prüfwert – eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m² - wird erheblich überschritten und eine überschlägige Prüfung durch die zuständige Behörde führte zu der Einschätzung, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Daher ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbstständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Grundlage der Prüfung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes (sowie ggf. vertragliche Vereinbarungen). Die Auswirkungen der Planung sind in einer Zusammenstellung - dem Umweltbericht - zu erfassen, der Öffentlichkeit einschließlich den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. In der Bebauungsplanung erfolgt die Berücksichtigung der so gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens (§ 17 Satz 2 UVPG). Sie bezieht sich damit auf die nach dem Planungsstand erkennbaren, bauplanerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Dies gilt auch dann, wenn im nachfolgenden Genehmigungsverfahren (wie im vorliegenden Fall) keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Nach § 2a BauGB ist bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen ein Umweltbericht in die Planbegründung aufzunehmen. Innerhalb der dreistufigen Verfahrensabfolge der UVP (Ermittlung, Beschreibung, Bewertung; vgl. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB) übernimmt der Umweltbericht die Funktion der Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen. Deren Bewertung erfolgt in der Planbegründung, die gegebenenfalls nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB überarbeitet werden muss.

Aufgabe des Umweltberichtes ist es, diese Texte zu einer gebündelten Gesamtschau der Umweltauswirkungen zusammenzuführen. Dabei sind insbesondere die in den vorliegenden Fachgutachten und Stellungnahmen dargestellten Umweltauswirkungen in einem eigenen, geschlossenen Abschnitt des Umweltberichtes zu beschreiben (vgl. § 2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und auch Wechselwirkungen zu überprüfen.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 05. September 2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I, S. 1914)

Um die Durchsetzbarkeit der Maßnahmen einschätzen zu können, ist jeweils anzugeben, ob diese nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden, Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages oder (bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) Durchführungsvertrages sein sollen oder lediglich beabsichtigt sind, insbesondere also erst Gegenstand des nachfolgenden Zulassungsverfahrens sein werden.

1.2 UNTERSUCHUNGSRAHMEN

In einem Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet, die von zulässigen Vorhaben in einem B-Plangebiet ausgehen können. Grundlage der Bewertung im Umweltbericht sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans, insbesondere wenn es sich um einen nicht vorhabenbezogenen B-Plan handelt.

Zusätzliche vertragliche Vereinbarungen können ebenfalls in die Bewertung der Auswirkungen der Planung aufgenommen werden, sind aber gesondert aufzuführen.

1.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)¹ ist das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche M 1 mit Einzelhandelskonzentration und der Rest des Blockes ist als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Die Grunewaldstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung.



Abb. 2: Flächennutzungsplan von Berlin

¹ Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (AbI. S. 4367), zuletzt geändert am 29. Oktober 2002 (AbI. S. 4786)

Der **Baunutzungsplan¹** als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. der Bauordnung 1958 weist entlang der Schloßstraße einen ca. 40 m und entlang der Grunewaldstraße einen ca. 60 m breiten Streifen als Gemischtes Gebiet Baustufe IV / 3 (4 Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 1,2) aus. Der übrige Teil des Planungsgebietes ist – ebenso wie der restliche Blockteil als Allgemeines Wohngebiet mit der Baustufe IV / 3 ausgewiesen.

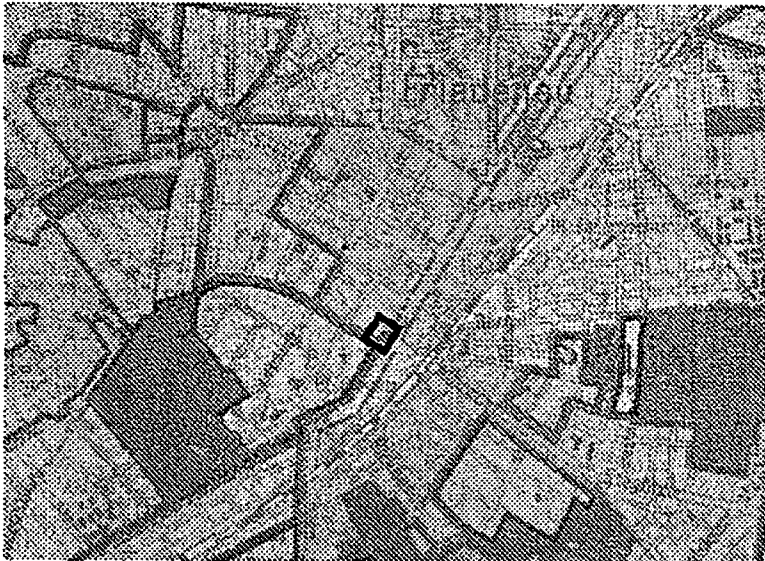


Abb. 3: Baunutzungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XII-303 existieren förmlich festgestellte (f.f.) **Straßen- und Baufluchtlinien**, die durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch aufgehoben werden.

Das **Landschaftsprogramm²** weist das Planungsgebiet in seiner Karte 'Naturhaushalt / Umweltschutz' als Siedlungsgebiet aus, welches im Randbereich des Vorranggebietes Luftreinhaltung gelegen ist. Für das Vorranggebiet werden folgende Zielsetzungen formuliert:

- Emissionsminderung,
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz III: Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin, veröffentlicht 1994, 2. Ausgabe 1995

Die Karte 'Biotop- und Artenschutz' rechnet den betroffenen Bereich dem Biotopentwicklungsraum 'Innenstadtbereich' zu, für den folgende Zielsetzungen formuliert werden:

- Erhalt von Freiräumen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung),
- Kompensation von baulichen Verdichtungen,
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Als bedeutende Einzelbiotope werden die südlich der Grunewaldstraße gelegenen Baumbestände (Naturdenkmale) auf dem Gelände der Schwartzschen Villa dargestellt.

In der Karte 'Landschaftsbild' wird der Kreuzungsbereich Grundwaldstraße / Schloßstraße als historischer Siedlungskern dargestellt, dessen Erhalt und Entwicklung als 'städtisches und siedlungsprägendes Strukturelement' ein Entwicklungsziel darstellt. Dies gilt auch für die besondere Siedlungsgrünstruktur im Umfeld des Planungsgebietes. Für den wiederum als 'Innenstadtbereich' ausgewiesenen Block gelten die folgenden Entwicklungsziele:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Die Karte 'Erholung und Freiraumnutzung' weist den Wohnquartieren des Planungsgebietes sowie seines Umfeldes die Dringlichkeitsstufe II (von 4 Stufen) zur Verbesserung der Freiraumversorgung zu. Die Gebiete gelten als unterversorgt, die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum werden unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten als hoch eingestuft. Die Versorgung mit privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen gilt als minimal bis durchschnittlich. Für die öffentlichen, halböffentlichen sowie privaten Freiräume werden folgende Maßnahmen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume,
- Blockkonzepte, Mietergärten, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im südwestlichen Teil des Landschaftsplanes XII-L-6 "Steglitz-Zentrum" gelegen.

Der Landschaftsplan wird erarbeitet für die verdichteten, innerstädtischen Quartiere des Steglitzer Zentrums beidseitig der Schloßstraße und liegt derzeit als Vorentwurf (Stand November 2002) vor. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat bereits im Juli / August 2001 und die Trägerbeteiligung im April 2002 stattgefunden.

Ziel des Landschaftsplanes ist, in den bereits verdichteten Bereichen des Steglitzer Zentrums, in denen jedoch auch zukünftig ein hoher Entwicklungsdruck zu erwarten ist, Umwelt-Qualitätsziele festzulegen und eine weitere Beeinträchtigung der Schutzgüter von Natur und Landschaft zu vermeiden. Hierzu wird für die jeweiligen Blocks ein Biotopflächenfaktor festgelegt, der pauschal den Standard der Naturhaushalts-Wirksamkeit des Blockes festschreibt. Zur Erreichung des festgesetzten Biotopflächenfaktors werden keine konkreten Maßnahmen vorgeschrieben und so ein hoher Gestaltungsspielraum für die Durchführung einer Vielzahl von Maßnahmen gelassen. Maßnahmen sind zum Beispiel Fassaden- und Dachbegrünung u.ä.

Für den Block des Geltungsbereiches wird ein Biotopflächenfaktor von 0,60 in der Planzeichnung dargestellt; in einer textlichen Festsetzung wird unter Nummer 6 Abs. 1c die Reduzierung auf 0,30 zugelassen, wenn das "Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder anderer kerngebietstypischer Nutzungen genutzt werden soll". Für den Geltungsbereich ist demnach ein Biotopflächenfaktor von 0,30 einzuhalten.

In der **Verkehrsplanung für Berlin - Materialien zum Stadtentwicklungsplan Verkehr**¹ – sowie im **Verkehrskonzept für Berlin**² ist die Grunewaldstraße gegenwärtig und zukünftig als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und die Schloßstraße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) klassifiziert. Der übergeordnete Verkehr wird über die BAB A 103 "Zehlendorfer Abzweig" geführt. Die BAB übernimmt in diesem Abschnitt gleichermaßen die Funktion der Bundesstraße B 1.

¹ Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe: "Verkehrsplanung für Berlin - Materialien zum Stadtentwicklungsplan Verkehr", Juli 1995, Seite S 7 und S 29

² Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (Hrsg.): "Verkehrskonzept für Berlin", September 1999, S. 65f

2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS / DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS ANHAND DER INVESTORENPLANUNG

• Nutzung / Bebauung

Auf den Grundstücken Grunewaldstraße 1 und 3, Schloßstraße 34-37 und einer Teilfläche des Grundstücks Rothenburgstraße 38-38A (Grundstücksfläche insgesamt ca. 11.250 m²)¹ ist die Errichtung eines Einkaufszentrums geplant.

Mit Ausnahme des alten Rathauses Ecke Schloß- / Grunewaldstraße soll die bestehende Bebauung abgerissen und das Areal neu bebaut werden. Der Architektenentwurf sieht einen Baukomplex vor, der das alte Rathaus sowohl an der Schloßstraße als auch der Grunewaldstraße einfasst und auch die hinteren Grundstücksflächen überbaut.

Das Gebäude soll drei unterirdische und fünf oberirdische Geschosse erhalten, in dem neben Läden, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen (im 1. Untergeschoss bis zum 3. Geschoss), Büros, Praxen und Dienstleistung (3., 4. und 5. Geschoss) sowie die Bezirkszentralbibliothek (4. Geschoss) untergebracht werden sollen. Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage mit insgesamt 640 Pkw-Stellplätzen (2. und 3. Untergeschoss) vorgesehen. Auch die Anlieferung der Waren und die Müllabfuhr sollen im Inneren des Gebäudes (1. Untergeschoss) erfolgen; dafür ist eine Anlieferfläche für Lkw und Transporter geplant (6 Einstellplätze für Lkw 12 t).

Die Bauhöhe bezogen auf das Straßenland (Schloßstraße) ist im Bereich des Daches über dem 4. Geschoss mit ca. 20,5 m, im Bereich des Daches über dem 5. Geschoss (Staffelgeschoss) mit ca. 25,0 m geplant. Entlang der Straßen soll das Gebäude eine klare Raumkante bilden, zu den Hofseiten jedoch stärker gestaffelt und gegliedert werden.

Nach Angaben vom Architekten und des von ihm beauftragten ÖbVI ist im Gebäude eine Geschossfläche von oberirdisch ca. 40.400 m² geplant und im 1. Untergeschoss eine Geschossfläche von ca. 8.300 m². Von der Gesamtgeschossfläche sind ca. 5.800 m² für die Bibliothek, ca. 7.400 m² für Büros vorgesehen, die restlichen Geschossflächen für Einzelhandel.

Im 1. Untergeschoss soll ein direkter Zugang zum U-Bahnhof Rathaus Steglitz geschaffen werden.

• Freiflächen und Bepflanzungen

Das geplante Gebäude soll eine Dachbegrünung und die dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden eine Berankung erhalten. Des Weiteren sind Baumpflanzungen vorgesehen; außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, auf dem Nachbargrundstück Rothenburgstraße 38-38A im Blockinneren, soll auf einer Ergänzungs-

¹ Flurstücke 35/1 tlw., 3775/35, 4246/34, 4247/34, 4474/41, 4861 und 4862 tlw. sowie eine Teilfläche neu zu erwerbendes Straßenland in der Schloß- und in der Grunewaldstraße

fläche mit einer Größe von ca. 890 m² laut Angaben des Architekten Vegetationsflächen entstehen und mit mindestens 5 Bäumen bepflanzt werden.

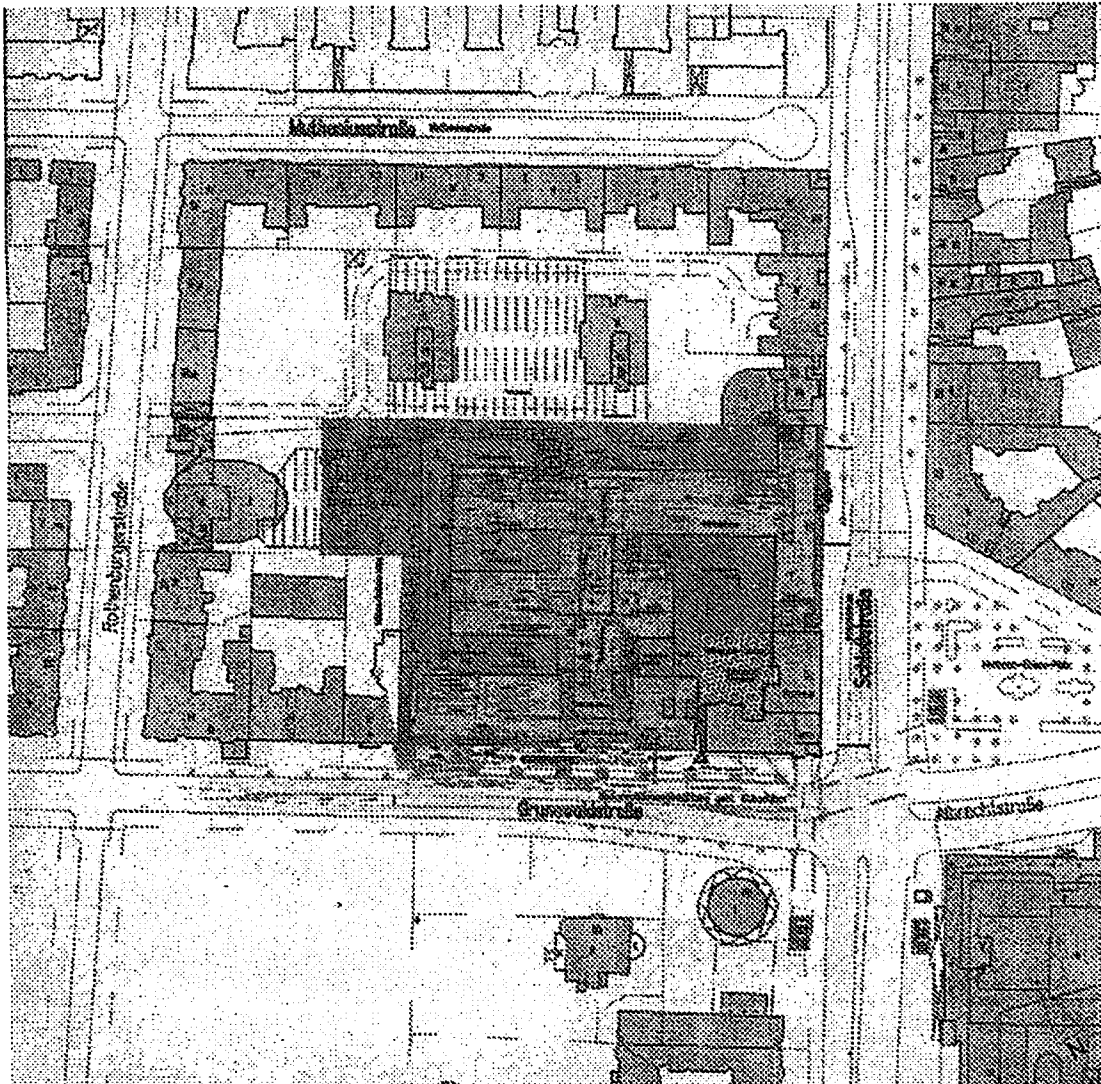


Abb. 4: Lageplan Bauvorhaben

Architekturbüro Pechtold, Oktober 2003

• **Erschließung**

Die Erschließung des Einkaufszentrums ist von der Grunewaldstraße aus vorgesehen. Die Ein- / Ausfahrt der Tiefgarage und der unterirdischen Anlieferzone ist in einem Abstand von 4,7 m südöstlich der Grenze zum Grundstück Grunewaldstraße 4 geplant. Nach Aussagen des Architekten soll die Anlieferung ab 07:00 Uhr schwerpunktmäßig morgens stattfinden und das Parkhaus zwischen 08:30 - 20:30 Uhr geöffnet sein. Bei einer mittleren Parkdauer von 90 Minuten werden 427 Fahrzeugwechsel / Stunde jeweils durch Zu- und Abfahrten zum Parkhaus hervorgerufen. Dies ergibt ein Verkehrs-

aufkommen, von insges. 10.248 Fahrzeugen in der 12-stündigen Öffnungszeit des Parkhauses. Laut stadtraum¹ wird entsprechend der angenommenen Kundenströme 30 % des Verkehrs auf der Grunewaldstraße aus westlicher und 70 % aus östlicher Richtung kommen.

Zur Optimierung der Verkehrssituation und der Verbesserung der Fußgängerbedingungen sind folgende, mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmte Veränderungs- und Umbaumaßnahmen an den Straßen vorgesehen:

- Schloßstraße, westliche Straßenseite:
 - Verbreiterung des Gehweges, dadurch Reduzierung des Querschnitts für den Fahrverkehr,
 - Änderung der Spuraufteilung von derzeit 1 Rechts-, 2 Geradeaus-, 1 Linksabbiegespur auf künftig 1 gemeinsame Geradeaus- / Rechtsabbiegespur, 1 Geradeaus-, 1 Linksabbiegespur,
- Grunewaldstraße zwischen der Kreuzung Schloßstraße und der Tiefgarageneinfahrt:
 - Verbreiterung des Gehweges auf der nördlichen Straßenseite,
 - Einrichtung von zwei Vollspuren (davon eine Abbiegespur ins Parkhaus) auf der nördlichen Straßenseite; dadurch Reduzierung der Breite der Mittelinsel vor dem Rathaus und Wegfall von 6 Straßenbäumen (4 Bäume auf der nördlichen Straßenseite, 2 Bäume auf der Mittelinsel), Neupflanzungen sind jedoch vorgesehen,
 - Einrichtung einer eigenen Linksabbiegespur für die Zufahrt zur Tiefgarage aus Richtung Grunewaldstraße auf der südlichen Straßenseite innerhalb der bestehenden Bordfluchten
 - Ausbildung der Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus als Gehwegüberfahrt,
 - Anpassung der Signalprogramme der Knoten Grunewald- / Lepsiusstraße und Grunewald- / Rothenburgstraße bezüglich der Umlaufzeiten an das ebenfalls veränderte Programm der Lichtsignalanlage Schloß- / Grunewaldstraße.

Von der Rothenburgstraße soll eine Feuerwehzufahrt zum Vorhaben gesichert und innerhalb der Ergänzungsfläche sollen Feuerwehraufstellflächen angelegt werden. Die Ergänzungsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

• Gebäudetechnik / Ver- und Entsorgung

Das Gebäude soll mit Fernwärme beheizt und maschinell be- und entlüftet werden. Die Verkaufsbereiche einschließlich Passage sollen eine Kühlung erhalten. Die Lüftungen, Rückkühlwerke usw. sind über das gesamte Dach des 5. Geschosses verteilt geplant und sollen Einhausungen gem. DIN 4109 erhalten. Die Tiefgarage wird über das Dach des 5. Geschosses entlüftet. Hierzu ist eine zentrale Absaugung mit 12 Steigepunkten á 20.000 m³/h, zusammengefasst zu je 3 Abluftschächten an 4 Austrittsöffnungen und einer Emissionshöhe von 25,5 m ü. E. vorgesehen.

¹ stadtraum- Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH: "Parkhaus-Anbindung Schloss-Galerie Berlin-Steglitz", Abschlussbericht, Februar 2003

Niederschlagwasser, das nicht von der Dachbegrünung zurückgehalten wird, soll in die Kanalisation abgeleitet werden. Die Abwässer werden in das Abwassernetz eingegeben. Die Abwässer der Gastronomie erhalten einen Fettabscheider.

Die anfallenden Abfälle Papp / Papier, Glas, Kunststoffe, Nassmüll, Hausmüll sollen im 1. Untergeschoss jeweils getrennt gesammelt und entsorgt werden.

Für die Ver- und Entsorgung des Vorhabens (Anlieferung, Müll) wird nach Angaben des Architekten pro Tag mit 10 großen Lkw (bis 12 m Länge) und 30 kleinen Lkw (5-10 m Länge) gerechnet.

2.2 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND SONSTIGE REGELUNGEN

• Bebauungsplan

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XII-303 sowie die vorgesehenen vertraglichen Regelungen zwischen Bezirksamt und Investor.

Der B-Plan-Entwurf sieht folgende Festsetzungen vor:

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK)
- Maß der baulichen Nutzung: 5 Vollgeschosse, GRZ 1,0, GFZ 3,5
- Bauweise: geschlossene Bauweise
- Baugrenzen: Bauflächenausweisung mit einer Baugrenze
 1. an der Schloßstraße entlang der alten Bauflucht
 2. an der Grunewaldstraße entlang der alten Bauflucht
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie:
 1. in der Schloßstraße bis zur Grundstücks- und Baugrenze
 2. in der Grunewaldstraße in 4,5 m Abstand vor der Gebäudeflucht / Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Schloßstraße sowie der Grunewaldstraße zwischen der Schloßstraße und der westlichen Gebäudekante des Kassenbaus sowie in einer Breite von 4,7 m östlich der Geltungsbereichsgrenze (Grundstück und Gebäude Grunewaldstraße 4).

Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig; die Ausnahme des § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. In der baulichen Anlage sind bis zu 2 Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.

4. Auf der zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie an der Grunewaldstraße liegenden Fläche kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V. mit Abs. 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung aus Gründen des Lärmschutzes eine Überdachung mit Seitenwänden für eine Zufahrt zugelassen werden.
5. entfällt¹
6. Das 5. Vollgeschoss darf nur als ein mindestens 1,50m zurückgestaffeltes, mit Flachdach ausgebildetes Vollgeschoss errichtet werden.
7. Die zu den Nachbargrundstücken gelegenen Außenwandflächen sind auf einer Fläche von 750 m² mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
8. Dächer sind auf einer Fläche von 5.600 m² zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art erhalten, außer Kraft.

• Landschaftsplan

Mit der Festsetzung der extensiven Dachbegrünung sowie der Begrünung der Fassaden in einem Maß, wie sie durch das Vorhaben zum gegenwärtigen Planungsstand vorgesehen ist, wird ein Biotopflächenfaktor von mindestens 0,38 erreicht. Damit wird die Forderung des Landschaftsplanes (Biotopflächenfaktor von 0,30) eingehalten.

• Kaufvertrag mit dem Investor

Da sich Teile der Neubaufäche bisher noch im Besitz des Landes Berlin befinden, können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus einige Regelungen im Rahmen des Kaufvertrages mit dem Investor fixiert werden. Anzustreben ist dies für Planungsinhalte ohne bodenrechtlichen Bezug sowie Inhalte, die den B-Plan nur unnötig belasten oder die zu sehr auf das konkrete Vorhaben abgestimmt sein würden (vgl. Punkt 2.3).

Über vertragliche Vereinbarungen sollten u.a. folgende Inhalte festgelegt werden:

- die Straßenumgestaltung der Grunewaldstraße (Fahrspuren und Gehweg inkl. Neupflanzung für die insgesamt 6 entfallenden Straßenbäume) und am Kreuzungspunkt Schloß- / Grunewaldstraße sowie die Umstellung der Signalisierung der LSA an den Kreuzungspunkten der Grunewaldstraße mit der Schloß-, der Rothenburg- und der Lepsiusstraße entsprechend den Absprachen mit den Verkehrsbehörden / -ämtern,
- die nach fünfjähriger Prüfungsphase ggf. zu erstellende LSA an der Tiefgaragenzufahrt,
- Kauf einer Teilfläche des Grundstücks Rothenburgstraße 38/38A außerhalb des Geltungsbereichs (Ergänzungsfläche) für Ausgleichsmaßnahmen,
- Anschluss des Bauvorhabens an die Fernheizung,
- Errichtung der bezirkseigenen Bibliothek als Teil des neu zu errichtenden Gebäudekomplexes,
- Schaffung von Ersatzraum für die Bezirkskasse.

Anmerkung 11.02.2005: Der Vertrag wurde inzwischen abgeschlossen.

¹ Die Textliche Festsetzung ist gemäß dem Ergebnis der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Schreiben vom 25.10.2004) gestrichen worden.

- **Vertrag des Naturschutz- und Grünflächenamtes mit dem Investor**
 - Anpflanzung von mindestens 5 Bäumen in der Ergänzungsfläche und Zahlung eines Ersatzgeldes für die restlichen der insgesamt 75 Bäume, die als Ausgleichsmaßnahme für die im Plangebiet entfallenden Bäume zu pflanzen sind.
- **Baugenehmigung**
 - Routenplanung / -festlegung für den Lieferverkehr und Festlegung der Anlieferzeiten,
 - Verpflichtung des Vorhabenträgers, während der Bauzeit Bewässerungsanlagen für den betroffenen Baumbestand in der Umgebung einzurichten und zu betreiben, falls nicht negative Auswirkungen auf die Bestandsbäume nachweislich ausgeschlossen werden können.

2.3 BESCHREIBUNG DES DURCH DEN B-PLAN UND SONSTIGE REGELUNGEN MAXIMAL ZULÄSSIGEN VORHABENS

Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans wird Spielraum für die Entwicklung unterschiedlicher Vorhaben gelassen. So ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan XII-303 durch die Festsetzung eines Kerngebietes die Unterbringung eines Einkaufszentrums und großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie von Schank- und Speisewirtschaften. Der Bebauungsplan XII-303 lässt aber ebenso die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen. Des Weiteren können, da im vorliegenden Bebauungsplan eine Bauflächen- und keine Baukörperfestsetzung erfolgt, z.B. aufgrund der nur als Maximalwert angegebenen Vollgeschosshöhe, ganz unterschiedliche Gebäudekubaturen und Baumassenverteilungen entstehen.

Um die Regelungsdichte des Bebauungsplanes auf die wesentlichen Inhalte zu beschränken und künftig Änderungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, hat sich das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf entschlossen, konkretere und weitergehendere Regelungen durch einen Vertrag mit dem Investor zu vereinbaren. Der Bezirk ist Eigentümer von Teilen des Baugrundstückes und trifft deshalb diese Regelungen im Kaufvertrag.

Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfolgt entsprechend dem Planungsstand eines Vorhabens. Sie bezieht sich damit auf die nach dem Planungsstand erkennbaren, bauplanerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht erfasst daher nicht die Bandbreite der Vorhaben, die aufgrund des Bebauungsplanes zulässig wären, sondern berücksichtigt alle derzeit vorliegenden Kenntnisse, die entsprechend der Festsetzungen durch den B-Plan im Zusammenwirken mit ergänzenden Regelungen des Kaufvertrages das konkrete Vorhaben beschreiben und die zu erwartenden Umwelteinwirkungen darstellen.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES PLANUNGSGEBIETES (BESTAND)

3.1 FLÄCHENNUTZUNG

Das Planungsgebiet befindet sich im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, am südlichen Ende der Einkaufsstraße Schloßstraße. Es liegt an der südöstlichen Ecke des Baublocks, der von der Schloßstraße im Südosten, der Grunewaldstraße im Südwesten, der Rothenburgstraße im Nordwesten und der Muthesiusstraße im Nordosten begrenzt wird, und umfasst etwa ein Drittel der Fläche dieses Blockes.

Der Bereich, für den der Bebauungsplan XII-303 aufgestellt wird, schließt eine Fläche von ca. 16.000 m² (inkl. Verkehrsfläche) ein. Das Planungsgebiet stellt sich von der Nutzung und Bebauung wie folgt dar:

- An der Ecke Schloßstraße 37 / Grunewaldstraße 1 befindet sich das alte Rathaus Steglitz, ein 4-5-geschossiges Gebäude, mit einem 2-geschossigen Anbau in der Grunewaldstraße. Es beherbergt einen Teil der Bezirksamtsnutzungen, wie die Bezirkskasse, und weist einen direkten Zugang zum U-Bahnhof Rathaus Steglitz auf.
- Auf dem Grundstück Grunewaldstraße 3 befindet sich die Ingeborg-Drewitz-Bibliothek in einem 1- bis 2-geschossigen Gebäude aus den 50er Jahren.
- Auf dem Grundstück Schloßstraße 36 existiert der 4-geschossige Neubau einer Sparkasse. Er orientiert sich mit seiner Höhe und der Klinkerfassade an der Architektur des Rathauses.
- Das Grundstück Schloßstraße 34-35 weist an der Straße einen 2-geschossigen Flachbau (Möbelhaus, Gastronomie) und auf der hinteren Grundstücksfläche ein 1-geschossiges Gebäude (Gartencenter) auf. Über das Grundstück verläuft eine stark frequentierte, jedoch nicht öffentlich gesicherte Fußwegeverbindung, die den Block zwischen Schloß- und Rothenburgstraße quert.
- Auf der Teilfläche des Grundstücks Rothenburgstr. 38-38A westlich des Gartencenters befinden sich eine Grünfläche sowie Lager-, Außenverkaufsflächen des Gartencenters.

Die Grundstücksfreiflächen im Planungsgebiet weisen einen hohen Versiegelungsgrad, insbesondere durch Zufahrten und Stellplätze auf. Insgesamt sind 69 Stellplätze vorhanden, die von der Grunewaldstraße aus über eine Zufahrt zwischen dem Rathausanbau und der Bibliothek zu erreichen sind. Weitere 31 Stellplätze sind über eine Zufahrt über das Grundstück Rothenburgstraße 38/38A erschlossen.

Das Planungsgebiet wird von zwei Hauptverkehrsstraßen tangiert, der Schloß- und der Grunewaldstraße, und es liegt nahe der Bundesstraße B 1.

Das Gebiet ist optimal an den ÖPNV angebunden. Es befindet sich direkt am U-Bahnhof Rathaus Steglitz (U 9), nahe des gleichnamigen S-Bahnhofs (S 1) sowie den Endhaltestellen der Buslinien 170, 180, 185*, 277, 280, 283*, 285* und den Haltestellen der Linien 148, 183, 186, 383 und X 83.

* Endhaltestelle nur zu bestimmten Zeiten

Das nördliche Umfeld des Planungsgebietes wird vor allem durch Wohngebäude bestimmt. Zwischen Planungsgebiet und Rothenburgstraße befinden sich Gebäude aus der Gründerzeit, die zum überwiegenden Teil noch die alten Strukturen (mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinter- bzw. Gartenhaus) aufweisen. Direkt an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine fensterlose Brandwand des Wohngebäudes Grunewaldstraße 4.

Westlich der Außenflächen des Gartencenters befinden sich die Stellplatzflächen eines Lebensmittelmarktes des Grundstückes Rothenburgstraße 38/38A. Ein Teil der Stellplätze wird hier in einer Tiefgarage angeboten, die sich ca. 10 m westlich des Planungsgebietes befindet.

Im nördlichen Teil des Blockes dominiert Wohnbebauung unterschiedlichen Alters, die sich einerseits als geschlossene Blockkante darstellt, im Innern des Blockes aber durch zwei freistehende 6- bis 7-geschossige Gebäude ergänzt wird. Die Stellplätze für diese Wohnbebauung werden vor allem in den Blockfreiflächen nachgewiesen: Hier befinden sich ebenerdige Stellplätze sowie zusätzliche Tiefgaragen.

Der Anteil von Vegetationsflächen im gesamten Block ist sehr gering, die Flächen sind als Abstandsgrünflächen ausgebildet.

3.2 SCHUTZGÜTER

3.2.1 Menschen

• Lärm

Das Planungsgebiet wird von zwei Hauptverkehrsstraßen tangiert, der Schloßstraße und der Grunewaldstraße. Beide sind stark mit Kfz-Verkehr und daher auch mit Lärm belastet. Laut Umweltatlas beträgt der Mittelungspegel des Straßenverkehrslärms an der Straßenrandbebauung auf der Nordseite der Grunewald- und der Westseite der Schloßstraße 65-70 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts.¹

Die Gebäude entlang der Schloßstraße befinden sich gemäß Baunutzungsplan im gemischten Gebiet, desgleichen die Gebäude in der Grunewaldstraße innerhalb einer Distanz von ca. 60 m von der Schloßstraße. Die übrigen Gebäude der Grunewaldstraße liegen im allgemeinen Wohngebiet. Von dieser planungsrechtlichen Ausweisung hängt der Schallschutzanspruch von Baugebieten ab. Der Schutzanspruch der Wohnnutzung ist dabei am höchsten. Für allgemeine Wohngebiete gelten folgende Orientierungswerte der DIN 18005: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A), und für gemischte Gebiete: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A).

¹ Umweltatlas Karten 07.02.1 und 07.02.2, Ausgabe 2002

Basierend auf den Daten einer aktuellen Verkehrszählung am 20.11.2002 zur Spitzenstunde von 16:20 bis 17:20 Uhr hat BeSB am Haus Grunewaldstraße 4 einen Beurteilungspegel von $L_r = 64-65$ dB(A) berechnet.¹ Diese Werte wurden durch Messungen von BeSB am 30.10.2002 und am 13.12.2002 bestätigt. Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bereits heute um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Auch der Blockinnenbereich wird von Verkehrslärm beeinträchtigt, da sich hier mehrere oberirdische Stellplatzanlagen und eine Tiefgarage befinden, und z.T. eine Belieferung von Handelseinrichtungen an der Schloßstraße (Gartencenter und Möbelhaus) über eine Zufahrt von der Rothenburgstraße erfolgt.

• **Erholungs- und Wohnumfeldfunktionen**

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen. Das Planungsgebiet übernimmt auch keine Funktion im Hinblick auf eine übergeordnete Grünvernetzung.

Wohnnutzung prägt den überwiegenden Teil des Blockes. Für diese Nutzung stellen vor allem die auf den Straßenverkehr zurückzuführenden Lärm- und Schadstoffimmissionen eine gravierende Belastung dar.

Die Wohnungen entlang der Schloßstraße und des östlichen Abschnitts der Grunewaldstraße befinden sich gemäß Baunutzungsplan in einem gemischten Gebiet, die Wohnungen entlang der anderen Straßen und im Blockinneren liegen in einem Allgemeinen Wohngebiet. Diese Ausweisungen haben planungsrechtlich Auswirkungen auf die maximale Zulässigkeit von Beeinträchtigungen z.B. durch Lärm.

Der Blockinnenbereich ist durch eine nahezu vollständig geschlossene Randbebauung gegenüber Beeinträchtigungen von außen abgeschirmt. Zwei 'Lücken' mit niedriger Bebauung (Schloßstraße 34-35 und Grunewaldstraße 1 und 3) sowie eine Zufahrt lassen jedoch Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs zumindest zum Teil in das Blockinnere eindringen. Weitere Belastungen auf das Wohnumfeld gehen im Blockinneren von Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie dem Anlieferverkehr zu den Verkaufseinrichtungen aus.

3.2.2 Tiere und Pflanzen

• **Vegetationsflächen**

Die Eingriffsbilanzierung des Bezirksamtes geht davon aus, dass für ca. 2.000 m² Vegetationsflächen im Planungsgebiet ein Eingriff durch Überbauung zu erwarten ist; diese Vegetationsflächen werden bei Umsetzung des Vorhabens vollständig beseitigt.

¹ BeSB GMBH BERLIN - Schalltechnisches Büro: "Gutachten Nr. 3829.1-02 betr. Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XII-303 des Bezirks Steglitz-Zehlendorf", 31.01.2003

Zum überwiegenden Teil handelt es sich um Rasenflächen mit Ziersträuchern (Vorgartenbereich Bibliothek), brachliegende, kleinteilige Restflächen sowie Baumscheiben im Bereich der Stellplätze und vereinzelte Gebüsch- und Heckenstrukturen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Die vorhandenen Vegetationsflächen sind sehr kleinteilig im Gelände verteilt und weisen nur einen eingeschränkten Biotopwert auf. Dennoch stellen sie grundsätzlich ein Potenzial an Lebensraumfunktionen für an innerstädtische Biotope angepasste wildlebende Tier- und Pflanzenarten dar.

• **Baumbestand**

Für das Planungsgebiet wurde im September 2003 ein Baumkataster erstellt, welches dem Umweltbericht als Anlage beigelegt ist. Aufgenommen wurden 34 Bestandsbäume, die gemäß der BaumSchVO Berlin geschützt sind. Alle aufgenommenen Bäume müssen zur Umsetzung der Planung gefällt werden; ein Fällantrag ist bereits gestellt.

Als Ersatzpflanzungen sind laut Eingriffsbilanzierung des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf 75 Neupflanzungen mit einem Stammumfang von 18-20 cm notwendig. Die im Baumkataster benannte Anzahl der Neupflanzungen wurde mit dem Ziel der Verbesserung der Qualität der Neupflanzungen reduziert. Die festgelegte Anzahl der Neupflanzungen ergibt sich aus einer Berechnung entsprechend dem Gehölzwert der Neupflanzungen und ist durch das Bezirksamt (Naturschutz- und Grünflächenamt) ermittelt worden.

Die Ersatzpflanzungen werden durch das Bezirksamt selbst durchgeführt und durch die vertraglich festgelegte Ersatzzahlung des Vorhabenträgers finanziert. Alle 75 Neupflanzungen sollen im "Park am Teltowkanal" (Eduard-Spranger-Promenade) im Ortsteil Lichterfelde erfolgen.

• **Tiere**

Für das Planungsgebiet liegt ein Ornithologisches Gutachten¹ mit Stand August 2003 vor. Als Ergebnis der Untersuchung wurden insgesamt 16 Brut- bzw. Niststätten im Gebiet gefunden: Es handelt sich um 15 Niststätten von Haussperlingen sowie ein Revier des Hausrotschwanzes. Mit der Umsetzung der Planung geht die Zerstörung dieser Niststätten einher. Als Ersatzmaßnahme ist der Einbau von Niststeinen in die Fassaden des Neubaus vorgesehen. Es sollen 15 Niststeine für Haussperlinge, 2 Niststeine für den Hausrotschwanz sowie 2 Niststeine für Fledermäuse eingebaut werden. Eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG gemäß § 62 BNatSchG liegt mit Datum vom 03.09.2003 vor; sie beinhaltet die o.g. Auflagen zum Einbau der Ersatzniststätten.

¹ Ornithologisches Gutachten Schloßstraße / Grunewaldstraße, Dr. Susanne Salinger, Berlin, August 2003

Weitere faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der Biotopstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch auch bezogen auf andere Faunengruppen lediglich mit dem Vorkommen von wildlebenden Tieren zu rechnen, die an die stark anthropogen beeinflussten innerstädtischen Lebensraumstrukturen angepasst sind.

• **Schutzgebiete**

Es sind weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope noch FFH- und Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen.

In Nachbarschaft des Geltungsbereiches befinden sich südlich der Grunewaldstraße besonders wertvolle Baumbestände (Garten der Schwartzschen Villa) die als Naturdenkmale geschützt sind.

3.2.3 Boden

• **Boden**

Regionalgeologisch befindet sich der Standort auf der Teltowhochfläche, die im Süden (ca. 300 m bis 400 m vom Untersuchungsgelände entfernt) in die Niederungsbereiche des Bäketales übergeht.

Der Aufbau der Böden stellt sich anhand verschiedener, vorhandener Kartengrundlagen laut GuD¹ wie folgt dar: Unter Auffüllungen aus alten Bebauungen ist Geschiebelehm über Sanden zu erwarten.

Entsprechend einer auf dem zu betrachtenden Gelände abgeteufte Kleinbohrung wurde folgende Schichtenfolge ab Geländeoberfläche bis zu einer Tiefe von 15 m erkundet:

- bis 0,5 m Mutterboden,
- bis 0,6 m Sand,
- bis 1,6 m Geschiebelehm,
- bis 12,1 m Sand verschiedener Körnungen,
- bis 15 m Ton.

Für das zu betrachtende Gelände wird aufgrund der o.g. Unterlagen folgender Schichtaufbau erwartet, der jedoch durch weitere konkrete Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücken zu überprüfen ist:

Unter Auffüllungen im Bereich der vorhandenen und ehemaligen Bebauungen bzw. in deren unmittelbaren Nähe (Hinterfüllbereiche) folgt eine geringmächtige Geschiebelehmschicht. Diese Lehmschicht wird jedoch mit ihrer Unterkante nur 1,5 m bis 3,0 m unter Gelände erwartet, so dass die Lehmschicht im Bereich von tiefer reichenden Auffüllungen bereits vollständig entfernt sein kann.

¹ GuD - GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH: "Baugrundgutachten (Vorgutachten) Schloss-Galerie in Berlin-Steglitz - Schloßstr. 36-34 / Grunewaldstr. 1-3", 07.10.2002

Darunter folgen Sande verschiedener Körnungen, die 10 m bis 13 m unter Gelände (ca. + 33 bis + 34 m NN) von einer bindigen Bodenschicht unterlagert werden. Die Unterkante der bindigen Schicht wurde in den vorhandenen Aufschlüssen 13 m bis 17,8 m unter Gelände (ca. + 28 m bis + 30 m NN) erkundet.

Unterhalb der bindigen Schicht folgen wiederum Sande, die teilweise von Geröllschichten unterbrochen werden.

Schichtbeschreibungen

Laut GuD sind Auffüllungen in bebauten Gebieten erfahrungsgemäß oft mit Bauschuttanteilen durchsetzt oder bestehen selbst aus Bauschutt. Wegen der zu erwartenden oberflächennahen Schichten in diesem Bereich können die Auffüllungen sowohl sandig als auch bindig sein.

Der obere Geschiebelehm wurde in einer vorliegenden Kleinbohrung als schluffiger Feinsand mit einer geringen bzw. gar keinen Plastizität erkundet. Erfahrungsgemäß schwankt ein Geschiebelehm in seiner Kornzusammensetzung, so dass auch Bereiche mit leicht erhöhten Plastizitäten möglich sind.

Die den Geschiebelehm bzw. die Auffüllung unterlagernden Sande wurden überwiegend als Fein- und Mittelsande, teilweise auch mit grobsandigen und kiesigen Anteilen erkundet. Für die Sande ist eine geringe Ungleichförmigkeit mit $U < 3$ zu erwarten. Aussagen zu den Lagerungsverhältnissen (locker, mitteldicht, dicht gelagert) sind derzeit nicht zuverlässig möglich, da keine Ramm- oder Drucksondierungen in diesem Bereich vorhanden sind. Bis zum Vorliegen konkreter Untersuchungen kann man laut GuD davon ausgehen, dass die anstehenden Sande locker bis mitteldicht bzw. mitteldicht gelagert sind.

Die bindige Schicht wurde als weich bis steife Tonschicht erkundet. Sie besteht im Wesentlichen aus Schluffkörnern; der Anteil an Tonkörnern beträgt ca. 25 %; Sande bzw. Kiese (Körnungen $> 0,063$ mm) sind nicht enthalten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und intensiven Nutzung der Grundstücksflächen ist der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet sehr hoch.

• **Altlasten**

Laut Umweltamt¹ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für altlastenverdächtige Flächen und für Flächen, auf denen ein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen besteht, vor.

¹ Schreiben des Umweltamtes vom 13.09.1999 in Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan XII-303

3.2.4 Wasser

Laut GuD¹ ist nach dem Umweltatlas und den Anlagen zum gewässerkundlichen Jahresbericht das Grundwasser zwischen + 33 m und + 34 m NN anzutreffen. Dies wird durch eine Kleinbohrung auf dem Gelände bestätigt, die den Grundwasserstand am 05.02.2002 bei 10,95 m unter Gelände (ca. + 34,1 m NN) festgestellt hat. Die generelle Fließrichtung verläuft nach Norden in Richtung Urstromtal.

Laut GuD geht aus einem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VIII E vom 13.02.2003 hervor, dass der Höchste Grundwasserstand (HGW) im Jahre 1950 bei NHN +34,6 m lag, im Januar 2003 lag der Grundwasserspiegel bei 33,9 m NHN. Zusätzlich ist laut o.g. Schreiben oberflächennahes schwebendes Schichtenwasser (Grundwasser) wegen der vorhandenen bindigen Schichten oberhalb des Grundwassers zu erwarten, welches stark von den meteorologischen Verhältnissen abhängt.

Die vorhandene Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist laut Umweltatlas als mittel klassifiziert. Das Grundwasser besitzt mit ca. 11 m einen großen Flurabstand. Die obere Geschiebelehmsschicht ist jedoch relativ geringmächtig und wahrscheinlich nicht vollflächig in diesem bebauten Gelände vorhanden.

3.2.5 Luft

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm als Vorranggebiet Luftreinhaltung dargestellt.

Im Bericht "Luftgütemessdaten 2001"² der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind die wichtigsten Luftschadstoffe, die aus Kraftfahrzeugen bzw. Feuerungsanlage emittiert werden, dargelegt.

Da im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine Messstation des Berliner Luftgüte-Messnetzes BLUME existiert, wurden die beiden dem Plangebiet am nächsten gelegenen Messstationen als Referenzstandorte herangezogen:

- Messstation 18 = Schöneberg, Belziger Straße
Sie ist gekennzeichnet durch die innerstädtische Lage in einem Geschäfts- und Wohnbezirk mit einer geringen Verkehrsbelastung (15.000-35.000 Kfz/24 h) und einer mittleren Belastung durch Hausbrand.
- Straßenmessstation 117 = Steglitz, Schildhornstraße
Sie liegt ebenfalls in einem innerstädtischen Geschäfts- und Wohnbezirk, jedoch in einem Bereich mit einer hohen Verkehrsbelastung (> 60.000 Kfz/24 h) und einer geringen Belastung durch Hausbrand.

¹ GuD - GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH: "Baugrundgutachten (Vorgutachten) Schloss-Galerie in Berlin-Steglitz - Schloßstr. 36-34 / Grunewaldstr. 1-3", 07.10.2002

² Da der Jahresbericht für 2002 mit den Jahresmittelwerten, die als Bezugsgröße für die Schadstoffbelastung angegeben werden, noch nicht vorliegt, wurde auf den Jahresbericht von 2001 zurückgegriffen.

Die beiden Referenzstandorte geben somit nicht die Situation im Planungsgebiet selber wieder, sondern liefern nur annäherungsweise Anhaltspunkte über die Luftgüte im Geltungsbereich. Dies ist bei der Betrachtung der folgenden Tabelle zu berücksichtigen. Des Weiteren haben sich verschiedene die Grenzwerte für Luftverunreinigungen nach der neuen 22. BImSchV vom 18.09.2002 verändert. Um zu verdeutlichen, welche Werte bereits im Jahr 2001 galten und welche zzt. - im Jahr 2003 - gelten, ist die Rechtsgrundlage jeweils mitangegeben.

An den beiden Standorten wurden im Jahr 2001 folgende Luftbelastung festgestellt:

Luftschadstoff	Messstation	Jahresmittelwert	Immissionsgrenzwerte	Rechtsgrundlage
Schwefeldioxid (SO ₂)	18	7 µg/m ³	20 µg/m ³	§ 2 der 22. BImSchV Winterhalbjahr Immissionsgrenzwert + Toleranzmarge 2003
	117	8 µg/m ³		
PM 10 - Staub	18	26 µg/m ³ *	43,2 µg/m ³	§ 4 der 22. BImSchV Immissionsgrenzwert + Toleranzmarge 2003
	117	35 µg/m ³		
Stickstoffdioxid (NO ₂)	18	30 µg/m ³	54 µg/m ³	§ 3 der 22. BImSchV Immissionsgrenzwert + Toleranzmarge 2003
	117	51 µg/m ³		
Stickoxide (NO _x)	18	46 µg/m ³	30 µg/m ³	§ 3 der 22. BImSchV
	117	172 µg/m ³		
Kohlenmonoxid (CO)	18	0,3 µg/m ³	14 µg/m ³	§ 7 der 22. BImSchV Mittelwert über 8 Std. Immissionsgrenzwert + Toleranzmarge 2003
	117	1,2 µg/m ³		
Benzol	117	5,4 µg/m ³	8 µg/m ³	§ 2 der 23. BImSchV
Ruß	117	6,6 µg/m ³	10 µg/m ³	§ 2 der 23. BImSchV

* Näherungsweise Abschätzung durch Multiplikation des Gesamtstaubs (TSP) von = 29 µg/m³ mit 0,9

Tab. 1: Luftbelastung 2001 an den Referenzstandorten Schöneberg, Belziger Straße und Steglitz, Schildhomstraße

Wie die Tabelle mit den Jahresmittelwerten zeigt, wurden im Jahr 2001 sowohl die nach der 23. BImSchV geltenden Grenzwerte als auch die nach der 22. BImSchV geltenden neuen Grenzwerte bei allen Schadstoffen mit Ausnahme der Stickoxide (NO_x) eingehalten. Die Überschreitung der Grenzwerte weicht an den beiden Messstationen stark voneinander ab, an der Straßenmessstation 117 beträgt sie ein Mehrfaches der Überschreitung an der Messstation 18.

Da das Planungsgebiet eher dem Referenzstandort 117 Steglitz, Schildhomstraße entspricht, ist zu vermuten, dass die Luftbelastung im Planungsgebiet eher diesem Standort ähnelt, aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens jedoch etwas geringer sein wird.

3.2.6 Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt laut Umweltatlas im Übergangsbereich zweier stadtklimatischer Zonen. Der östliche Teil des Gebiets, im Bereich Schloßstraße, liegt in einer stadtklimatischen Zone mit hoher Veränderung und hoher Schwülegefährdung. Der westliche Teil des Grundstücks wird der Zone mit mäßiger Veränderung und mäßiger Schwülegefährdung zugeordnet.

Die Klimafunktion des Gebietes beschreibt der Umweltatlas wie folgt: Das Gebiet liegt am südwestlichen Rand des innerstädtischen Belastungsbereichs. Hier bestehen gegenüber Freilandverhältnissen sehr hohe stadtklimatische Veränderungen mit höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Notwendig sind dringend Sanierungsmaßnahmen, insbesondere Verbesserung des Luftaustausches mit Entlastungsflächen, eine Erhöhung des Vegetationsanteils und der Erhalt aller, auch kleiner Freiflächen.

Diese Klassifizierung spiegelt sich auch in der Zuordnung der Fläche zum Vorranggebiet Luftreinhaltung des Landschaftsprogramms wieder.

Bezogen auf das Lokalklima innerhalb des betroffenen Quartiers ist die überwiegend geschlossene Blockrandbebauung zu nennen, die jedoch im Bereich der Bibliothek nach Süden hin mit einer geringeren Geschossigkeit eine Verbindung zum Innenbereich des Blockes und somit bedingt einen klimatischen Austausch zulässt. Es entsteht so eine Möglichkeit des klimatischen Austauschs zu den im Süden des Blocks angrenzenden Garten- und Freiflächen (z.B. Schwartzsche Villa). Gleichzeitig können aber auch die Luftschadstoffe des Straßenverkehrs in den Block hineintransportiert werden. Bei den o.g. lokalklimatischen Einschätzungen handelt es sich um generelle Aussagen, spezielle Gutachten oder Untersuchungen liegen diesbezüglich nicht vor.

3.2.7 Landschaft

Der Block, in dem das Planungsgebiet liegt, ist von der Nutzung her dreigeteilt:

- An der südlichen Ecke befinden sich mit Rathaus und Bezirksbibliothek öffentliche Nutzungen.
- In einer ca. 40-60 m breiten Mittelzone befinden sich gewerbliche Nutzungen mit mehreren Einzelhandelsbetrieben (Möbelhaus, Pflanzencenter, Lebensmittel-Discounter), einer Sparkasse sowie einem Gastronomiebetrieb.
- Der restliche Teil, d.h. ca. 2/3 des Blocks, ist durch Wohnnutzung geprägt.

Der Eckbereich Rothenburg- / Grunewaldstraße ist durch eine gründerzeitliche Bebauung gekennzeichnet; sie endet abrupt an der Brandwand zur Bibliothek. In der Schloßstraße befinden sich mit Ausnahme des Flachbaues des Möbelhauses und des Gebäudes Schloßstraße 33 Altbauten der Jahrhundertwende mit Geschäften im Erdgeschoss, darüber Wohnen. Die Muthesiusstraße ist eine ruhige, gründerzeitliche Wohnstraße mit einigen wenigen Läden. Im Block überwiegt der 4-geschossige Altbaubestand; Neubauten sind mit 6-7 Geschossen den Altbauhöhen angepasst. Den Blockinnenbereich bestimmen zwei 6-7-geschossige Punktwohnhäuser aus den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts. Die Parzellenstruktur ist kleinteilig (Altbaubereiche) bis mittelgroß (Neubaubereiche).

Im Planungsgebiet wird die höhergeschossige, geschlossene Randbebauung des Blocks an zwei Stellen durch niedrige Gebäude unterbrochen: Schloßstraße 34-35 und Grunewaldstraße 1 und 3. Der Flachbau des Möbelhauses fällt im Verlauf der geschlossenen, straßenständigen Bebauung beidseitig der Schloßstraße als 'Lücke' stark störend auf. Auch die Bezirksbibliothek korrespondiert nicht mit der angrenzenden 4-geschossigen Blockrandbebauung in der Grunewaldstraße. Dies wird durch den Rücksprung des Gebäudes von der Bauflucht noch verstärkt.

Seine besondere Prägung erhält der Block eindeutig durch das die Ecke Grunewaldstraße / Schloßstraße markierende Steglitzer Rathaus von 1896/97 mit seiner Backsteinfassade. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Der Straßenraum in der Grunewaldstraße wird durch den alten, markanten Baumbestand bestimmt. Dies gilt insbesondere im Bereich vor der Bezirksbibliothek: Hier ergänzen sich Straßenbaumbestand und Vorgarten zu einem 'grünen Eindruck', der sich im Nordwesten durch prägenden Altbaumbestand und Vorgärten der Gründerzeitgebäude fortsetzt.

Besondere Qualitäten des Blocks sind der gepflegte grüne Blockinnenbereich im nordöstlichen Teil (außerhalb des Plangebietes) und der Ausblick über die Grunewaldstraße hinweg zur Matthäuskirche, die durch die niedrigen Gebäude in der Grunewaldstraße und im Blockinnenbereich ermöglicht wird.

3.2.8 Kultur- und Sachgüter

• Kulturgüter

Im Planungsgebiet befindet sich ein Baudenkmal, das Rathaus Steglitz, erbaut 1896-97 von Reinhardt und Süssenguth in Formen altmärkischer Backsteingotik als Verblenderbau. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf den Baukörper des Rathauses einschließlich des 1934 durch das Hochbauamt Steglitz in der Grunewaldstraße errichteten zweigeschossigen Erweiterungsbaues und des Portalumbaus von 1929 mit seinem äußeren Erscheinungsbild.

Im engeren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich weitere Baudenkmale. Von Bedeutung in Bezug auf das geplante Vorhaben sind laut Landesdenkmalamt der VW-Pavillon und die Schwartzsche Villa mit Park auf der dem Planungsgebiet gegenüber liegenden Seite der Grunewaldstraße, da sie zusammen mit dem Rathaus, dem Kassenanbau und dem etwas zurückgesetzten 1- bis 2-geschossigen Bibliotheksbau ein qualitätsvolles baulich-räumliches Ensemble bilden.

• Sachgüter

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind bebaut. Es existieren einige im Verhältnis zum Umfeld untergenutzte Grundstücke; leerstehende Gebäude oder Brachflächen sind jedoch nicht vorhanden.

3.2.9 Zusammenfassende Darstellung der Situation

• Vorbelastungen

- Die Vorbelastung für die Menschen durch Lärmimmissionen muss insgesamt als erheblich angesehen werden. Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind dadurch in ihrem Wert stark eingeschränkt. Das Planungsgebiet verfügt über keine öffentlich nutzbaren Grünflächen und übernimmt keine Funktion im Hinblick auf die Erholungsversorgung der Bevölkerung.
- Abgesehen von dem Straßenbaumbestand und dem Vorgarten der Bibliothek existieren im Planungsgebiet wenig Vegetationsstrukturen. Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung stark eingeschränkt.
- Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens ist im Planungsgebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stark eingeschränkt. Die Versickerung von Niederschlägen über unbefestigte Bodenschichten bzw. der Anteil von Pflanzenstandorten ist sehr eingeschränkt.
- Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind die Funktionen des Grundwasserhaushalts stark eingeschränkt.
- Hinsichtlich der lufthygienischen und stadtklimatischen Ausgangssituation ist das Gebiet vorbelastet.

• Qualitäten

- Das Stadt- und Landschaftsbild ist durch die Kulturgüter (Denkmale) im Planungsgebiet und durch die Korrespondenz mit jenen außerhalb des Planungsgebietes positiv geprägt.

4 BESCHREIBUNG DER UMWELTSCHUTZMASSNAHMEN

4.1 SCHUTZGUT MENSCHEN

Die Auswirkungen auf den Menschen sind vielfältig und überschneiden sich häufig mit Umweltauswirkungen, die in den folgenden Kapiteln erörtert werden. An dieser Stelle wird nur auf jene Beeinträchtigungen eingegangen, die nicht als eigenständiges Schutzgut zu untersuchen sind; es handelt sich vor allem um folgende Faktoren:

- Lärmimmissionen,
- Unfallrisiko durch Kfz- und Lieferverkehr,
- Veränderungen der Erholungs- und Wohnumfeldsituation.

• Lärmimmissionen

Mit dem geplanten Vorhaben sind Geräuschbelastungen verbunden durch:

- Straßenverkehr
Sobald die Fahrzeuge die Grunewaldstraße erreichen bzw. noch dort verkehren, gelten sie immissionsrechtlich als Teil der Verkehrsgeräusche.
- Anlagengeräusche durch die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage
Der Bereich zwischen der Ein- / Ausfahrt bis zur Grunewaldstraße ist nicht als öffentliches Straßengelände anzusehen, weshalb die in diesem Bereich entstehenden Geräusche - wie die TA Lärm dies fordert - den sonstigen vom Einkaufszentrum ausgehenden Gewerbegeräuschen (z.B. Belüftungsanlage) zugerechnet werden.
- Anlagengeräusche durch Lüftungen, Rückkühlwerke usw.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird aus den bisher als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Kerngebiet. Für ein solches liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 bei tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A), für das direkt benachbarte allgemeine Wohngebiet liegen sie jedoch bei tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Bei der folgenden Betrachtung der Lärmimmissionen ist dies zu berücksichtigen.

Die Untersuchung der künftigen Geräuschimmissionen infolge Ein- und Ausfahrt sowie des Verkehrs auf der Grunewaldstraße wurde von BeSB¹ auf den Tagzeitraum (laut DIN 18005 und TA Lärm 6:00-22:00 Uhr) beschränkt, da das Parkhaus laut Aussage des Bauherrn und Betreibers nachts nicht geöffnet sein wird.

¹ BeSB GmbH Berlin -Schalltechnisches Büro: "Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XII-303", vom 31.01.2003

Geräuschbelastung durch Straßenverkehr

Laut BeSB liegt die Geräuschbelastung durch Straßenverkehr derzeit bei einem Beurteilungspegel von $L_r = 65 \text{ dB(A)}$ tags am Gebäude Grunewaldstraße Nr. 4. Die Geräuschbelastung wird sich bei 8 mal 640 Stellplatzwechseln und 40 Zu- und Abfahrten von Lkw um $0,8 \text{ dB(A)}$ auf einen Beurteilungspegel für den Tagzeitraum von $L_r = 66,0 \text{ dB(A)}$ erhöhen. Dabei ist BeSB von einer Gleichverteilung der an- und abfahrenden Pkw in Ost- und Westrichtung ausgegangen¹, sowie von einer Zu- und Abfahrt der Lkw in Ostrichtung (Autobahnanbindung).

Der zusätzliche Verkehr der Kunden des Einkaufszentrums geht laut BeSB somit praktisch nicht wahrnehmbar im bereits vorhandenen Lärm unter. Die geringe Zunahme der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen bleibt deutlich unterhalb der Änderungsschwelle von 3 dB(A) , bei der gemäß 7.4 der TA Lärm "Geräusche durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden sollten".

Geräuschbelastung durch die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage

Die Geräuschproblematik entsteht im Wesentlichen dadurch, dass zwischen der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage und den nächstgelegenen zu Wohnzwecken genutzten Bereichen im 1. OG Grunewaldstraße 4 ein Abstand von mindestens $5,0 \text{ m}$ besteht.

Laut BeSB ist derzeit keine maßgebliche Vorbelastung durch Zu- und Abfahrtgeräusche am vorgenannten Immissionsort feststellbar. Bei 8 mal 640 Stellplatzwechseln und 40 Zu- und Abfahrten von Lkw ist durch die Ein- und Ausfahrtgeräusche am nächstgelegenen Fenster des Hauses Grunewaldstraße 4 ein Beurteilungspegel von L_r bis ca. 61 dB(A) zu prognostizieren, wenn keine Abschirmeinrichtung erfolgt (vgl. in nachfolgender Tabelle Variante 0).

¹ Die Verteilung von 50 % in Ost- als auch Westrichtung entspricht nicht der Verkehrsverteilung des Erschließungskonzeptes (dieses geht entsprechend der angenommenen Kundenströme von einer Verteilung von 30 % in / aus westlicher Richtung und von 70 % in / aus östlicher Richtung aus), berücksichtigt dadurch aber sehr viel stärker die empfindliche Wohnnutzung westlich der Tiefgaragenein- / -ausfahrt.

BeSB hat drei Variationsrechnungen zur Lage der Ein- und Ausfahrt und zum Umfang erforderlicher Abschirmmaßnahmen¹ erstellt, mit denen eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erreichen wären.

Variante	Lage der Ausfahrt	Lärminderungsmaßnahmen	L _r = [dB(A)]
0	direkt neben Grundstücksgrenze	keine	61
1	direkt neben Grundstücksgrenze	Abschirmeinrichtung bis Boden, Tiefe 4 m	55
2	10 m von Grundstücksgrenze	keine	56
3	3 m (zzgl. Auftrag Lärmschutzeinrichtung) von Grundstücksgrenze	Abschirmeinrichtung bis Boden, Tiefe 4,5 m	53

Tab. 2: Beurteilungspegel vor dem ungünstigsten wohnmässig genutzten Raum des Hauses Grunewaldstraße 4 bei Variation der Lage der Ein- und Ausfahrt sowie der Lärminderungsmaßnahmen

Die Berechnung der Variante 1 erfolgte im Januar 2003², die Berechnung der Varianten 2 und 3 aufgrund von Anregungen, die in der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, im August 2003³.

BeSB kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Variante 1: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) werden vor den zum Wohnen genutzten Räumen (ab 1. OG) nur knapp eingehalten. Die Berechnung der Beurteilungspegel der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge an den benachbarten Immissionsorten (untersucht wurden die Fenster der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss Haus Nr. 4) erbrachte im Einzelnen Beurteilungspegel zwischen 52,9 dB(A) und 54,6 dB(A).
- Variante 2: Die alleinige Verschiebung der Ein- und Ausfahrt um 10 m in Richtung Schloßstraße reicht nicht aus, um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten.
- Variante 3: Eine sichere Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 wird erreicht, wenn die Ein- und Ausfahrt so weit in Richtung Schloßstraße verschoben wird, dass zwischen der Grundstücksgrenze und der Abschirmwand ein Abstand von 3 m entsteht, und eine Abschirmwand parallel zur Grundstücksgrenze sowie eine sich hieran anschließende Überdachung der Einfahrt mit einer Tiefe von 4,5 m erstellt wird. Im Fall der Realisierung von Variante 3 wird vor den am stärksten betroffenen Fenstern maximal ein Beurteilungspegel von 53 dB(A) erzeugt. Auch im nicht bewohnten Erdgeschoss wird ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten.

¹ Die Abschirmeinrichtung besteht im Wesentlichen aus einer parallel zur Grundstücksgrenze aufgestellten, bis zum Boden geschlossenen Abschirmwand an der Westseite der Tiefgaragenzufahrt sowie einer sich an die Abschirmwand anschließenden Überdachung der kompletten Ein- und Ausfahrt. Dazu kommt eine maximal schallabsorbierende Ausführung der Innenwände der Decke der Einfahrtampe.

² BeSB GmbH Berlin - Schalltechnisches Büro: "Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XII-303", vom 31.01.2003

³ BeSB GmbH Berlin - Schalltechnisches Büro: "Schlossgalerie Berlin-Steglitz - Akustische Optimierung Ein- / Ausfahrt Tiefgarage", vom 20.08.2003

Hinweis: Im Bebauungsplan wird aufgrund von Anregungen, die in der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, Variante 1 nicht weiterverfolgt, sondern – in Anlehnung an Variante 3 – ein 4,7 m breiter Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen Tiefgaragenzufahrt und der Grenze zum Grundstück Grunewaldstraße 4 fixiert. Mit dieser Festsetzung wird – zugunsten der angrenzenden Wohnnutzung - ein noch größerer Abstand zwischen der Tiefgaragenzufahrt und dem Grundstück Grunewaldstraße 4 festgeschrieben.

Auf Grund der durch typische Verkehrsgeräusche geprägten Bestandssituation kann laut BeSB die hinzukommende Geräuschbelastung durch ein- und ausfahrende Kfz aus schalltechnischer Sicht als "sich in die Umgebung einfügend" beurteilt werden. Eine energetische Überlagerung aller Geräusche, die an Wohnungsfenstern des Hauses Grunewaldstraße 4 anliegen (Straßenverkehr + Zufahrtverkehr) zeigt, dass die Gesamtbelastung nur um ca. 1 dB(A) gegenüber der jetzigen Situation zunehmen wird; Änderungen von weniger als 3 dB(A) sind aber praktisch nicht wahrnehmbar.

Die o.a. Berechnungen gehen laut BeSB von einer gleichmäßigen Verteilung der Fahrzeugbewegungen im Zeitraum zwischen 07.00-20.00 Uhr aus. Nach TA Lärm sind in den Tagesrandzeiten von 6.00-7.00 Uhr und von 20.00-22.00 Uhr aber Geräuschimmissionen mit einem sogenannten Ruhezeitenzuschlag zu versehen. Nach TA Lärm ergeben sich geringfügig höhere Werte, wie die u.a. exemplarischen Variationsrechnungen zeigen:

- Bei angenommener Gleichverteilung aller Kfz (Pkw + Lkw) im Zeitraum zwischen 7.00-20.30 Uhr erhöht sich der Beurteilungspegel wegen Ruhezeitenzuschlag nach TA Lärm um 0,3 dB.
- Bei angenommener Gleichverteilung aller Kfz (Pkw + Lkw) im Zeitraum zwischen 6.30- 20.30 Uhr erhöht sich der Beurteilungspegel wegen Ruhezeitenzuschlag um 0,7 dB.
- Wenn vor 7.00 Uhr am Morgen 10 Lkw ein- und wieder ausfahren (oder 20 nur hinein) erhöht sich der Beurteilungspegel um ca. 0,8 dB(A).

Gemäß TA Lärm sollen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Laut BeSB sind im vorliegenden Fall durch Vorbeifahrten der schweren Lkw die höchsten Spitzenpegel zu erwarten: Der errechnete Maximalpegel beträgt $L_{AFmax} < 85$ dB(A) am nächstliegenden Fenster.

Ein- und Ausfahrten von Fahrzeugen während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der Nähe maßgeblicher Immissionsorte laut BeSB ausgeschlossen.

Anlagengeräusche durch Lüftungen, Rückkühlwerke usw.

Andere Geräuschemissionen des Planvorhabens (RLT-Anlagen etc.) sind laut BeSB nach dem Stand der Technik lärmgemindert zu platzieren und zu errichten. Hierdurch können weitere immissionsschutzrechtliche Konfliktsituationen sicher ausgeschlossen werden, auch wenn solche Anlagen in der Nacht betrieben werden.

Fazit:

Der Orientierungswert der maximalen Lärmbelastung von Wohnbebauung (WA in der Nachbarschaft) entsprechend der DIN 18005 wird bereits heute überschritten. Durch den Straßenverkehr wird gemäß der vorliegenden Prognosen für den untersuchten Tageszeitraum keine erhebliche Erhöhung der Geräuschbelastung erwartet. Festsetzungen werden im Bebauungsplan diesbezüglich nicht getroffen.

Durch die Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus in Nachbarschaft zur Wohnbebauung Grunewaldstraße 4 entsteht eine neue Lärmquelle. Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ein Mindestabstand von 4,7 m sichergestellt, den die Tiefgaragenzufahrt zur Grenze des Grundstücks Grunewaldstraße 4 einhalten muss. Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird die Errichtung der Einhausung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, ermöglicht. Damit können die Lärmimmissionen so weit reduziert werden, dass der Orientierungswert hier eingehalten wird.

Da laut BeSB keine zusätzliche Lärmbelastung durch RLT-Anlagen usw. zu erwarten ist, besteht kein Regelungsbedarf im B-Plan oder Kaufvertrag.

Anmerkung: Aufgrund der vollständigen Unterbringung der Stellplätze und der Anlieferzone im geplanten Gebäude, des Wegfalls oberirdischer Stellplätze im Blockinneren und der rückwärtigen Anlieferung von an der Schloßstraße gelegenen Einzelhandelsbetrieben sowie der Schließung der Lücken in der höhergeschossigen Blockrandbebauung entlang der Schloß- und Grunewaldstraße (Abschirmwirkung) ist eine Verringerung der Lärmbeeinträchtigungen im Innenbereich des Gesamtblocks zu erwarten.

Insgesamt werden nach Durchführung aller Maßnahmen laut o.g. Gutachten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Lärmentwicklung zu erwarten sein.

• **Unfallrisiko**

Ein weiteres Risiko für Menschen könnte mit der Schaffung der Zufahrt zum Parkhaus entstehen. Um ein Unfallrisiko für Passanten zu minimieren, ist daher die Ausbildung der Zufahrt als Gehwegüberfahrt vorgesehen, so dass dem Fußgängerverkehr der Vorrang eingeräumt wird und dies auch durch die Gestaltung der Verkehrsflächen dokumentiert wird. Da die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Teil des Bebauungsplanes ist, werden die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Straßenraum vertraglich geregelt.

Fazit:

Erhebliche nachteilige Auswirkungen bezüglich des Unfallrisikos sind nicht zu erwarten.

• **Erholungs- und Wohnumfeldfunktionen**

Bezüglich der Erholungsfunktionen im Geltungsbereich ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Veränderungen gegenüber dem Bestand, da öffentlich nutzbare Freiflächen weder vorhanden noch geplant sind.

Die Verdichtung des Blockes gegenüber dem Bestand wird sich auf die Wohnumfeldsituation der angrenzenden Wohnbebauung auswirken. Zur Minderung dieser Auswirkungen werden Festsetzungen zur Begrünung der Dach- und Fassadenflächen getroffen. Besondere Bedeutung für das Wohnumfeld der betroffenen Anwohner hat vor allem die Fassadenbegrünung, da mit dieser Maßnahme die massive Wirkung der zum Innenbereich des Blockes ausgerichteten Fassaden gemindert wird.

Zusätzlich werden vertragliche Vereinbarungen zur Anlage der Ergänzungsfläche getroffen: Die derzeit überwiegend als versiegelte Flächen in Erscheinung tretenden Bereiche werden durch eine Erdüberdeckung der Tiefgarage, die Anlage von Vegetationsflächen und die Bepflanzung mit Bäumen aufgewertet und passen sich so in die umgebenden Blockinnenbereiche ein. Auch wenn eine Nutzbarkeit der Flächen als Erholungsflächen nicht gesichert ist, wird somit eine Minderung der Beeinträchtigungen der Wohnumfeldsituation erreicht.

Fazit:

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld sowie die Erholungsfunktionen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung:

Insgesamt sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für den Menschen zu erwarten.

4.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

• **Tiere**

Mit der Umsetzung der Planung geht die Zerstörung von insgesamt 16 im Gebiet vorhandenen Niststätten einher. Als Ersatzmaßnahme ist der Einbau von Niststeinen in die Fassaden des Neubaus vorgesehen. Es sollen 15 Niststeine für Haussperlinge, 2 Niststeine für den Hausrotschwanz sowie 2 Niststeine für Fledermäuse eingebaut werden. Mit dem Einbau der Ersatzniststätten ist ein Ausgleich der Eingriffe in die Lebensbereiche der Vögel zu erreichen; negative Auswirkungen verbleiben nicht.

Aussagen bezüglich anderer Tierarten bzw. Tiergruppen sind aufgrund fehlender Unterlagen nicht möglich. Grundsätzlich gelten jedoch die folgenden Aussagen zu den Vegetationsflächen analog auch für die Fauna.

• **Vegetationsflächen**

Mit einer Neuversiegelung und vollständigen Über- und Unterbauung des Grundstückes werden Vegetationsflächen bzw. potentielle Vegetationsflächen ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen. Laut Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf gilt dies für eine Fläche von ca. 2.000 m². Es wird somit eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Biotop- und Artenschutz durch den Bebauungsplan erzeugt.

Aufgrund der Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung werden jedoch zusätzliche Biotopstrukturen (Sekundärbiotope) geschaffen, die mit Flächen von 5.600 m² Dachbegrünung und 750 m² Fassadenbegrünung den o.g. Verlust an Vegetationsflächen um ein mehrfaches übersteigen. Es entstehen so Sekundärbiotope in einem Flächenverhältnis von z.B. knapp 1 : 3 Verlust Vegetationsfläche / Dachbegrünung, die durch vertikale Vegetationsstrukturen (Fassadenbegrünung) ergänzt werden. Zwar können diese Vegetationsflächen nicht die Bedeutung von Vegetationsflächen mit Bodenanschluss erreichen, aber durch den Umfang der Dach- und Fassadenbegrünung sowie den stark eingeschränkten Wert der bestehenden Vegetationsflächen, kann eine Kompensation der Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz auch in qualitativer Sicht erreicht werden.

Darüber hinaus sind die Vegetationsflächen von ca. 700 m² im Bereich der Ergänzungsfläche zu nennen, die zwar aufgrund der Unterbauung durch Tiefgaragen überwiegend ebenfalls keinen Bodenanschluss aufweisen, durch die Erdabdeckung von mindestens 80 cm jedoch trotzdem als Lebensraum für an städtische Biotope angepasste Tiere und Pflanzen wirksam werden können.

Fazit:

Bezogen auf die flächenhaften Biotope werden durch die Anlage von Sekundärbiotopen die als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wirksamen Vegetationsflächen vergrößert und somit eine Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht. Ersatzniststätten für Vögel werden integriert. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen verbleiben nicht.

◦ **Auswirkungen auf den Baumbestand in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches**

Negative Auswirkungen auf den Baumbestand in der Umgebung des Planungsgebietes, insbesondere den wertvollen Bestand auf dem Gelände der Schwartzschen Villa, durch eine kurzzeitige Grundwasserabsenkung während der ersten Bauphase des Vorhabens, werden durch eine Regelung in der Baugenehmigung vermieden. Mit dieser wird der Vorhabenträger verpflichtet, für den Fall, dass negative Auswirkungen auf die Bestandsbäume nicht nachweislich ausgeschlossen werden können, während der Bauzeit Bewässerungsanlagen für den betroffenen Baumbestand in der Umgebung einzurichten und zu betreiben.

Fazit:

Damit sind weder während der Bauzeit noch langfristig und dauerhaft erhebliche Auswirkungen auf den Baumbestand der Umgebung festzustellen.

4.3 SCHUTZGUT WASSER

Mit der Neuversiegelung von ca. 2.000 m² offenen Böden bzw. Vegetationsflächen werden dem Naturhaushalt Versickerungsflächen entzogen, die heute noch der Anreicherung des Grundwassers dienen. Da auf dem betroffenen Grundstück sowie im Umkreis keine Altlasten vorhanden sind und eine Verschmutzung des Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten ist, ist die Versickerung und Anreicherung des Grundwassers als positiv für das Schutzgut Wasser einzuschätzen, wenn auch nur in geringem Umfang wirksam.

Für neu zu errichtende Gebäude besteht in Berlin grundsätzlich die Vorgabe, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und so weit wie möglich zu versickern. Mit dieser Forderung sollen negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser vermieden bzw. gemindert werden. Dies wurde auch im vorliegenden Fall durch das Naturschutz- und Grünflächenamt des Bezirksamtes zur Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft gefordert.

Zur Minderung der negativen Umweltauswirkungen wird eine Dachbegrünung für große Teile des geplanten Baukörpers vorgesehen, die zu einer Rückhaltung und Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers beitragen soll. Vorgesehen ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm, so dass zumindest bei Starkregenereignissen ein Großteil der Niederschlagsmenge zurückgehalten und nur verzögert abgegeben wird.

Durch die Maßnahmen zur Dachbegrünung wird zwar eine Minderung der negativen Umweltauswirkungen erreicht, eine Versickerung kann jedoch aufgrund der vollständigen Überbauung des Geländes nicht erfolgen. Da auch die Ergänzungsfläche zukünftig überwiegend unterbaut sein wird, können die erheblichen Mengen des anfallenden Niederschlagswassers auf der kleinen, unversiegelten Fläche nicht zur Versickerung gebracht werden.

Dem Ziel der Versickerung des Niederschlagswassers kann somit nicht gefolgt werden. Laut iS¹ wird in der Summe die Menge des anfallenden Niederschlagswassers durch die Dachbegrünung so weit reduziert, dass künftig nicht mehr Wasser als gegenwärtig zur Entwässerung anfällt. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes können demnach so weit minimiert werden, dass keine zusätzlichen erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Verhältnis zum Bestand verbleiben.

Fazit:

Mit der Begrünung eines Großteils der Dachflächen wird eine Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser erreicht, so dass die Menge des überschüssigen Niederschlagswassers trotz Neuversiegelung von ca. 2.000 m² Flächen auf das gegenwärtige Maß reduziert werden kann. Zusätzliche Eingriffe in den Grundwasserhaushalt werden somit vermieden, erhebliche und nachhaltige Eingriffe entstehen nicht.

¹ IS - Ingenieurbüro Scheer - Beraten und Planen technischer Gebäudeausrüstungen, Schreiben vom 27.08.2002 betr. Rathaus Passagen Steglitz - Dachbegrünung

4.4 SCHUTZGUT LUFT

Mittelbar wirken die Umweltauswirkungen des Schutzgutes Luft auch auf das Schutzgut Mensch, was bei der Betrachtung der folgenden Aussagen zu berücksichtigen ist.

Lufthygienische Belastungen sind vor allem aufgrund der mit der Zunahme des Verkehrs einhergehenden Emissionen durch Kfz-Verkehr auf den Straßen und der Abluft aus dem Parkhaus sowie von Heizungsanlagen zu erwarten.

Zur Beurteilung der Kfz-bedingten Immissionszusatzbelastung hat MUT¹ die Emissionen aus dem Parkhaus getrennt von den Straßenverkehrsemissionen betrachtet, da die Immissionszusatzbelastungen aus Verkehr und Parkhaus in ihrer Reichweite keine Überschneidungen aufweisen. Die Emissionsprognose von MUT basiert auf 427 Fahrzeugwechseln pro Stunde.

Ergebnis der Emissionsprognose bezüglich der Emissionen durch Kfz-Verkehr auf den Straßen

Die Zusatzbelastung durch Straßenverkehr wurde von MUT für die einzelnen Schadstoffe - Stickstoffoxide (NO_x, angegeben als NO₂), Benzol, Schwebstaub / Deposition (PM-10) und Schwefeldioxid (SO₂) sowie Kohlenmonoxid (CO) - berechnet und ergaben folgende Jahresmittelwerte (JMW):

Komponente	Max. Rechenwert	Irrelevanzgrenze nach 4.4.3 TA Luft	Grenzwert nach TA Luft (JMW) / 22. BImSchV	Verhältnis zum Grenzwert
NO _x	0,3 µg/m ³	3 µg/m ³	40 µg/m ³	0,75 %
PM 10	< 0,01 µg/m ³	-	40 µg/m ³	< 0,025 %
Benzol	0,04 µg/m ³	-	5 µg/m ³	0,80 %
SO ₂	< 0,01 µg/m ³	2 µg/m ³	50 µg/m ³	< 0,02 %
CO	0,003 mg/m ³	-	10 mg/m ³ (in 8 h)	-

Tab. 3: JMW der Immissionszusatzbelastung durch Straßenverkehr

¹ MUT: Gutachten Nr. 112_02: Prognose der durch das Bauvorhaben Schlossgalerie verursachten Immissionsbelastung, vom 04.01.2003

Ergebnis der Emissionsprognose bezüglich der Emissionen durch die Abluft aus dem Parkhaus

Die Zusatzbelastung durch Parkhausemissionen ergab folgende Jahresmittelwerte:

Komponente	Max. Rechenwert	Irrelevanzgrenze nach 4.4.3 TA Luft	Grenzwert nach TA Luft (JMW) / 22. BImSchV	Verhältnis zum Grenzwert
NO _x	0,2 µg/m ³	3 µg/m ³	40 µg/m ³	0,5 %
PM 10	< 0,01 µg/m ³	-	40 µg/m ³	< 0,025 %
PM 10 Deposition	< 0,001 g(m ² *d)	-	0,35 g(m ² *d)	< 0,3 %
Benzol	0,03 µg/m ³	-	5 µg/m ³	0,6 %
SO ₂	< 0,01 µg/m ³	2 µg/m ³	50 µg/m ³	< 0,02 %
CO	0,009 mg/m ³	-	10 mg/m ³ (in 8 h)	nicht berechenbar

Tab. 4: JMW der Immissionszusatzbelastung durch Pkw-Fahrzeugwechsel aus dem Parkhaus

Zur Beurteilung der JMW der Immissionszusatzbelastung im Umfeld des Parkhauses wurden von MUT 6 Monitorpunkte berechnet, um die Schadstoffzusatzbelastung der umliegenden Nachbarschaft im 3. – 5. OG abschätzen zu können. Die Monitorpunkte befinden sich jeweils in einer Höhe von 15 m über Straßenniveau in unterschiedlichen Entfernungen zur Emissionsquelle.

	Entfernung m	NO _x JMW µ/m ³	SO ₂ JMW µ/m ³	PM 10 JMW µ/m ³	Benzol JMW µ/m ³	CO JMW µ/m ³
MNT_1	80	0,2	*	*	0,04	0,010
MNT_2	80	0,2	*	*	0,04	0,010
MNT_3	130	0,2	*	*	0,04	0,010
MNT_4	130	0,4	*	*	0,06	0,015
MNT_5	200	0,4	*	*	0,06	0,016
MNT_6	200	0,4	*	*	0,06	0,016

* Rechenwert kleiner 0,01 µ/m³

Tab. 5: JMW der Immissionszusatzbelastung an den Monitorpunkten

Zusammenfassung des Ergebnisses

MUT stellt bezüglich der Immissionszusatzbelastung der Jahresmittelwerte Folgendes fest:

- SO₂, PM-10 (Schwebstaub und Deposition): keine Zusatzbelastung,
- NO_x und Benzol: Zusatzbelastung weniger als 1 %, gemessen an den Grenzwerten der TA Luft,
- CO: Zusatzbelastung maximal 0,009 mg/m³. Die TA Luft beinhaltet keinen Grenzwert für CO; hilfsweise wird auf den Grenzwert nach 22. BImSchV verwiesen (höchster 8h-Mittelwert 10 mg/m³).

Damit liegt für sämtliche untersuchten Schadstoffe im Sinne der Irrelevanzschwelle gemäß TA Luft keine relevante Zusatzbelastung vor.

Emissionen durch Heizungsanlagen

Im Kaufvertrag wird geregelt, dass das Bauvorhaben an die Fernheizung angeschlossen werden soll. Daher kann im Plangebiet und dessen Umgebung keine Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft eintreten.

Fazit:

Da laut MUT keine relevante Zusatzbelastung der Emissionen durch Kfz-Verkehr auf den Straßen und der Abluft aus dem Parkhaus entsteht, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten. Es werden keine Regelungen in B-Plan oder Kaufvertrag geschlossen.

Auch bezüglich der Emissionen durch Heizungsanlagen ist aufgrund des durch den Kaufvertrag geregelten Anschlusses an die Fernheizung keine Auswirkung auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

4.5 SCHUTZGUT KLIMA

Mit der geplanten Bebauung durch einen kompakten 5-geschossigen Baukörper wird im Bereich des Bebauungsplanes der Blockrand in Richtung Süden vollständig geschlossen. Hier ist heute eine niedriggeschossige Bebauung (Bibliothek, Flachbau des Möbelhauses) vorhanden, die bedingt einen klimatischen Austausch zulässt. Die geplante Bebauung wird diese Austauschbeziehungen unterbinden und als Barriere wirken, so dass sich ggf. die Belüftungssituation der beiden im Blockinneren befindlichen Punkthäuser verändert.

Ob durch diese Veränderung auch gleichzeitig eine Beeinträchtigung bzw. Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse im Block verursacht wird, kann nicht abschließend geklärt werden.

Mit Realisierung des Vorhabens entfallen die vorhandenen Flächen mit offenem Boden und Bepflanzungen vollständig, da praktisch das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage unterbaut wird. Da es sich jedoch um sehr kleinteilige Vegetationsflächen handelt, ist die entlastende Wirkung auf das Lokalklima nur äußerst gering; ein Verlust dieser Vegetationsflächen wird somit auch nur minimale Auswirkungen auf die klimatische Situation haben.

Als kompensatorische Maßnahmen werden Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung der Hoffassaden getroffen. Mit der Anlage von Vegetationsflächen auf einer Dachfläche von 5.600 m² sowie der Begrünung von 750 m² der hofseitigen Gebädefassaden wird der Vegetationsanteil des Grundstückes im Verhältnis zum Bestand erhöht. Des Weiteren werden die Vegetationsflächen innerhalb des Blockes durch die Bepflanzung der Ergänzungsfläche positiv beeinflusst. Dies trägt zu einer Verringerung der Aufheizung bzw. Überwärmung der Flächen sowie im Falle der Dachbegrünung zu einer Verdunstung des rückgehaltenen Niederschlagswassers bei und dient einer Aufwertung des Lokalklimas.

Fazit:

Aufgrund der umfangreichen Begrünung der Dach- und Fassadenflächen kann der Verlust bestehender Vegetationsflächen ausgeglichen und insgesamt eine Vergrößerung klimatisch wirksamer Vegetationsflächen erreicht werden. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten; es ist eher mit einer geringfügigen Verbesserung der lokalklimatischen Situation des Grundstückes und seiner nächsten Umgebung zu rechnen.

4.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch den Bebauungsplan wird das Stadt- und Landschaftsbild des Quartiers stark verändert.

An der Schloßstraße erfolgt eine Blockrandschließung, so dass die Platzwand an der Nordwestseite des Hermann-Ehlers-Platzes komplettiert wird.

An der Grunewaldstraße wird die historische Bauflucht wieder aufgenommen und auch hier der Blockrand geschlossen. Mit der Blockrandergänzung wird jedoch der Blick aus dem Blockinneren auf die Matthäuskirche verstellt.

Mit dem Neubau erhält das Denkmal Altes Rathaus auf beiden Seiten eine einheitliche Einfassung und eine höhenmäßig angepasste Nachbarbebauung. Die detaillierte Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange bei der Ausgestaltung der Fassaden kann nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden; Details bei der Fassadengestaltung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Durch das Vorhaben entsteht ein großes Grundstück in der ansonsten kleinteiligen bis mittelgroßen Parzellen- und Baustruktur. Durch die Staffelung und Gliederung des Baukörpers zum Blockinneren wird der große Baukomplex gegliedert.

Mit Realisierung des Vorhabens entfallen die im Plangebiet vorhandenen Bäume auf den Grundstücksfreiflächen und auch an der Grunewaldstraße. Die geplanten Neupflanzungen können den Verlust an Baumbestand nicht ausgleichen, die Neupflanzungen im Straßenraum erreichen jedoch langfristig zumindest im öffentlichen Straßenraum eine Wiederherstellung des gegenwärtigen Bildes.

Als Minderungsmaßnahmen werden Neupflanzungen auf der unterbauten Ergänzungsfläche vorgenommen, so dass für das Schutzgut Landschafts- bzw. Stadtbild eine kompensatorische Wirkung erzielt werden kann.

Beeinträchtigungen durch die im Blockinnenbereich bis auf 5 m an die Grenzen der Nachbargrundstücke heranrückende geschlossene Fassade des geplanten Gebäudekomplexes / Vorhabens, die sich vor allem auf die beiden freistehenden Wohngebäude im Blockinneren auswirken, können durch die mehrfache Staffelung und die Begrünung der Fassaden zum Teil ausgeglichen werden.

Fazit:

Durch die Summe und Kombination der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Einbindung des Neubaus in die Bestandsbebauung der Umgebung verändert sich das Stadtbild an dieser Stelle zwar gravierend, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Bezogen auf den Blockinnenbereich werden zahlreiche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die eine Kompensation der Eingriffe ermöglichen.

4.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

• **Sachgüter**

Sachgüter umfassen öffentliche und private Gebäude, Erschließungsanlagen und Grundstücksfreiflächen.

Mit Ausnahme des alten Rathauses Ecke Schloß- / Grunewaldstraße wird die gesamte bestehende Bebauung abgerissen und das Areal neu bebaut. Die Umsiedlung von Wohnbevölkerung ist nicht notwendig. Es müssen jedoch mehrere Gewerbebetriebe verlagert werden (Möbelhaus, Gastronomiebetrieb, Pflanzencenter), desgleichen die Sparkasse mit Büros, die Bezirksbibliothek und Räume der Bezirkskasse.

Ein Teil der Nutzungen wird wieder im Gebiet angesiedelt. Die Bezirkskasse sowie die Sparkasse werden im alten Rathaus mituntergebracht, die Bezirkszentralbibliothek erhält neue Räume im vierten Geschoss des Neubauvorhabens.

Fazit:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter festzustellen, da die öffentlichen Nutzungen wiederhergestellt werden und für die privaten Nutzungen die Möglichkeit besteht, in das Vorhaben integriert zu werden.

4.8 WECHSELWIRKUNGEN

Unter Wechselwirkungen werden einerseits sich ergänzende bzw. sich gegenseitig abschwächende Umweltauswirkungen eines oder mehrerer Schutzgüter verstanden, andererseits werden hier auch Umweltauswirkungen erfasst, die bei einer anderen Lösung einzelner Teilprobleme zu anderen Umweltauswirkungen führen würden.

Dargestellt wurde in der o.g. Betrachtung der Umweltauswirkungen z.B. bezüglich der Auswirkungen der Lärmimmissionen auf den Menschen eine Lösungsmöglichkeit, die - entsprechend der im Vorhaben angestrebten Lösung - eine Platzierung der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses in einem Abstand von mindestens 4,7 m zum angrenzenden Wohngebäude Grunewaldstraße 4 darstellt. Dieser Abstand wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von vorgebrachten Anregungen festgelegt und somit eine Verringerung der Lärmbelastungen der Wohnnutzung im Gebäude Grunewaldstraße 4 erreicht. Bezüglich der Lärmimmissionen könnte mit einer weiteren Verlagerung der Ein- und Ausfahrt in Richtung Schloßstraße eine weitere Minderung der negativen Umweltauswirkungen erreicht werden. Dies hätte jedoch aufgrund des geringen Abstandes zum Kreuzungsbereich Grunewaldstraße / Schloßstraße eine negative Beeinträchtigung des Verkehrsflusses zur Folge. Aufgrund dieser Tatsache und notwendiger Mindestabstandflächen wurde der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Grunewaldstraße 4 hin um 4,7 m erweitert.

Als Ergebnis des Verkehrsgutachtens und der Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden und -ämtern soll die Ein- / Ausfahrt zum Parkhaus nicht ampelgeregelt erfolgen. Es besteht jedoch die Option, eine Ampel zu installieren, falls sich herausstellen sollte, dass sie zu einer Verbesserung der Verkehrssituation führen würde. Dies kann jedoch eine Erhöhung der Lärmimmissionen aufgrund der Brems- und Anfahrgeräusche im Nahbereich der Lichtsignalanlage zur Folge haben und dann eine neue Berechnung und Bewertung der Lärmbelastung erforderlich machen.

Gefordert wurde durch das Naturschutz- und Grünflächenamt die Versickerung der Niederschläge im Geltungsbereich im Bereich der Ergänzungsfläche. Dieser Anforderung wurde vor allem aus zwei Gründen nicht gefolgt: Erstens steht auch im Bereich der Ergänzungsfläche nur eine unversiegelte Fläche von ca. 120 m² zur Verfügung, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers in Frage käme. Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagsmenge wäre auf dieser geringen Fläche nur mit Hilfe erheblicher technischer Mittel möglich. Zweitens erscheint eine umfangreiche Versickerung von Niederschlagswasser in direkter Nachbarschaft zu dem massiv bis in eine Tiefe von ca. 11 m unterbauten Gebäudekomplex zum Schutz der unterirdischen Gebäudeteile nicht sinnvoll. Negative Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt können hier aufgrund der Wechselwirkungen zum geplanten Gebäudebestand nicht kompensiert werden.

5 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen, die durch die o.g. Vermeidungs-, Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden können treten vor allem für folgende Schutzgüter auf:

5.1 SCHUTZGUT BODEN

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden gehen vor allem auf die Neuversiegelung von derzeit unversiegelten Böden sowie Vegetationsflächen zurück.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass für die gesamte Grundstücksfläche starke Vorbelastungen des Schutzgutes Boden bestehen: Aufgrund intensiver Versiegelung und Überbauung sind die natürlichen Bodenstrukturen bereits heute stark gestört und beeinträchtigt. In den oberen Bodenschichten sind Auffüllungen vorherrschend. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann bereits heute aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur kleinflächig erfolgen.

Mit Realisierung des Vorhabens wird nahezu das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage unterbaut bzw. mit Gebäuden überbaut. Zur Beurteilung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Umweltauswirkungen ist jedoch nur der Anteil der Neuversiegelung heranzuziehen, der erstmals durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich zulässig wird. Gemäß Naturschutz- und Grünflächenamt handelt es sich hierbei um eine Fläche von ca. 2.000 m².

Durch die flächige Unterbauung des Gebäudes mit einer 3-geschossigen Tiefgarage ist von der Abgrabung der anstehenden Böden bis in eine Tiefe von ca. 11 m auszugehen.

Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Bodenhaushalt sind weder durch Maßnahmen innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereiches möglich, da auch z.B. im Bereich der Ergänzungsfläche keine Entsiegelung von Böden oder eine Aufwertung bisher beeinträchtigter Böden vorgesehen ist. Die Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen alle ohne Bodenanschluss, so dass auch diese Maßnahmen keine Kompensationswirkung für das Schutzgut Boden haben.

Fazit:

Es verbleiben erhebliche negative Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden, die nicht kompensiert werden können.

5.2 TIERE UND PFLANZEN: BAUMBESTAND

• Baumbestand

Die Planung macht die Fällung des gesamten Baumbestandes im Planungsgebiet notwendig, was laut Naturschutz- und Grünflächenamt (NG) Ersatzpflanzungen in einem Umfang von ca. 80 Bäumen notwendig macht. Da nahezu das gesamte Baugebiet bebaut bzw. unterbaut wird, ist eine Pflanzung von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Die Dachflächen bieten für die Anpflanzung von Bäumen keine geeigneten Standortbedingungen, um einen langfristig gesicherten Baumbestand entwickeln zu können. Dies gilt auch für den Abstandsstreifen zum nördlichen Nachbargrundstück, da hier bei einer Breite von insgesamt nur 5 m unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes eine Pflanzung der Bäume in einem Abstand von maximal 3,5 m vom Gebäude erfolgen müsste. Bei der vorherrschenden Ausrichtung nach Nordosten ist mit einer starken Verschattung zu rechnen. Darüber hinaus steht durch die Unterbauung durch Tiefgaragen nur ein sehr begrenzter Wurzelraum zur Verfügung, so dass eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit der Bestände auch an diesem Standort nicht gegeben ist.

Als einzige Kompensationsfläche für die Anpflanzung von Bäumen steht die Ergänzungsfläche für zusätzlich 5 Baumpflanzungen zur Verfügung. Trotz der Unterbauung mit einer Tiefgarage wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Erdüberdeckung von mindestens 80 cm Bäume hier eine angemessene Entwicklungschance haben, so dass die an dieser Stelle anzupflanzenden Bäume laut Naturschutz- und Grünflächenamt als Ersatzpflanzungen angerechnet werden können.

Zusätzlich zu den o.g. Baumfällungen auf dem privaten Grundstück sind zur Umsetzung der angestrebten Verkehrslösung 6 Bäume im Straßenraum zu fällen. Eine Neupflanzung von ca. 9 Bäumen im zukünftigen Straßenraum ist vorgesehen und wird durch den Kaufvertrag geregelt. Da es sich um Baumbestand innerhalb des öffentlichen Straßenraumes handelt, wird hier die Ermittlung des Wertes der Bestandsbäume erforderlich: Dies wird durch das Naturschutz- und Grünflächenamt veranlasst. Ersatzzahlungen werden entsprechend durch den Gutachter ermittelt und müssen vom Vorhabenträger für die Neupflanzung von Bäumen an das Land Berlin entrichtet werden.

Fazit:

Negative Umweltauswirkungen am Standort gehen von der Fällung des Baumbestandes aus, da dem Bedarf von 80 Neupflanzungen (als Ersatz für Baumfällungen) lediglich 5 Neupflanzungen auf unterbauten Flächen mit ausreichender Erdüberdeckung auf der Ergänzungsfläche entgegenstehen. Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von ca. 75 Neupflanzungen, welches durch die Zahlung einer Ablösesumme ausgeglichen werden soll. Mit dieser Summe wird durch das Bezirksamt an anderer Stelle im Stadtgebiet – im "Park am Teltowkanal" – die Neupflanzung von ca. 75 Ersatzbäumen durchgeführt. Die Ermittlung der Ablösesumme erfolgt durch das Naturschutz- und Grünflächenamt, und der zweckgebundene Einsatz der Mittel für Baumpflanzungen an der o.g. Stelle innerhalb des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf ermöglicht bei übergeordneter Betrachtung eine Aufwertung anderer Standorte durch die vorgesehenen Baumpflanzungen. Zusammenfassend ist jedoch davon auszugehen, dass am Standort selbst die Eingriffe nicht ausgeglichen werden können, hier verbleiben erhebliche und nachhaltige Eingriffe.

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe erfolgt lediglich global betrachtet durch die Anpflanzungen an anderer Stelle im Stadtraum. Die positiven Auswirkungen werden jedoch aller Voraussicht nach aufgrund der großen Entfernung zum Eingriffsgebiet keinen Einfluss auf das Planungsgebiet haben.

5.3 KULTUR- UND SACHGÜTER: DENKMALE

• Kulturgüter

Als wesentliche Kulturgüter sind die Denkmale und prägenden Gebäude im Plangebiet zu betrachten.

Das Projekt integriert und erhält einerseits das Denkmal Altes Rathaus Steglitz. Es bedingt aber andererseits den Abriss des denkmalgeschützten Kassenanbaues von 1934 sowie des für seine Zeit typischen Gebäudes der Ingeborg-Drewitz-Bibliothek. Dies bedeutet laut Landesdenkmalamt nicht nur den unwiederbringlichen Verlust der Denkmale, sondern zerstört das bestehende städtebauliche Gesamtensemble, das geprägt ist durch die jeweils für sich wirkenden Unikate – Giebelwandbebauung, VW-Pavillon, Schwartzsche Villa, Bezirksbibliothek – die zugleich ein stimmiges, zusammenhängendes Ganzes bilden.

Bezüglich des Heranbauens an das Denkmal Altes Rathaus Steglitz werden im Bebauungsplan nur Festsetzungen zur Wahrung der Gesamterscheinung des Gebäudes getroffen (z.B. Festsetzung der Geschossigkeit, Ausbildung des obersten Geschosses als um min. 1,5 m zurückgestaffeltes Vollgeschoss mit Flachdach). Die Einhaltung der mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmten Detailmaßnahmen zur Anpassung des Neubaus an das Denkmal (z.B. die Rückstaffelung der Fassade am Ziergiebel des Rathauses) wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft bzw. durch dieses sichergestellt.

Fazit:

Mit dem Abriss von Gebäuden mit denkmalpflegerischem bzw. stadtbildprägendem Wert werden bestehende Werte unwiederbringlich zerstört. Sie lassen sich bei einer Realisierung des Vorhabens bzw. einer Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erhalten. Eine Integration dieser Gebäude bzw. Bauteile in das geplante Vorhaben ist nicht möglich; eine Vermeidung bzw. Minderung der beschriebenen negativen Umweltauswirkungen kann demnach nicht erreicht werden.

Durch den Verlust der Denkmale bzw. prägenden Gebäude ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter festzustellen.

6 ÜBERSICHT ÜBER GEPRÜFTE ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN

• Gesamtvorhaben

Für den Bau des geplanten Einkaufszentrums hat der Bezirk ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. In dessen Rahmen wurden verschiedene Möglichkeiten für eine bauliche Nutzung im Planungsgebiet vorgestellt. Damit ist eine Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.

• Verkehrserschließung

Für die Erschließung und Anbindung des Vorhabens wurden unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten erarbeitet und unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden / -ämtern geprüft. Dabei wurden auch Varianten geprüft, bei denen z.B. die vorhandenen Straßenbäume verbleiben könnten. Aus verkehrs- und sicherheitstechnischen sowie verkehrsoptimierenden Gründen wurde sich jedoch für die der Planung zugrunde liegende, mit den Verkehrsbehörden abgestimmte Lösung entschieden.

• Erhaltung des Denkmals Bezirkskasse

Der Abriss des als Denkmal eingetragenen Rathausanbaus (Bezirkskasse) wurde unter Würdigung der bauhistorischen wie städtebaulichen Situation geprüft. In der Abwägung der divergieren öffentlichen Interessen - einerseits Erhaltung des Rathausanbaus, andererseits die dringliche Vergrößerung der Fläche für die Bezirkszentralbibliothek und die dringend notwendige Attraktivitätssteigerung und städtebauliche Verbesserung im südlichen Bereich der Schloßstraße - wurde dem Standort- und Entwicklungsziel der höhere Stellenwert gegenüber dem Erhaltungswert eingeräumt.

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund der zahlreichen Vorbelastungen des Standortes durch die vorhandene Bebauung und aktuelle Nutzung sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Hinblick auf folgende Schutzgüter zu erwarten:

- Menschen,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft.

Die Planung verursacht aufgrund der vielfältigen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich zu bereits vorhandenen Vorbelastungen der betroffenen Schutzgüter keine zusätzlichen Verschlechterungen.

Für folgende Schutzgüter werden jedoch durch die Planung zusätzliche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sein, die weder innerhalb des Geltungsbereichs durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen noch im Bereich der Ergänzungsfläche kompensiert werden können:

- Tiere und Pflanzen
Insbesondere bezogen auf den Baumbestand werden Eingriffe verursacht, die nicht in der Nähe des Eingriffs durch Neupflanzungen ausgeglichen werden können. Es können Ersatzpflanzungen an anderer Stelle im Stadtraum vorgenommen werden, die jedoch nicht vor Ort wirksam werden.
- Boden
Die Versiegelung von Boden führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der Funktionen des Schutzgutes Boden. Eine Kompensation kann nicht erreicht werden, da keine Entsiegelungs- oder Maßnahmen zur Bodenaufwertung erfolgen können. Eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist somit nicht möglich; erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bleiben langfristig zu berücksichtigen.
- Kultur- und Sachgüter, insbes. Kulturgüter
Durch den Verlust der Denkmale bzw. prägenden Gebäude ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter festzustellen. Gebäude mit denkmalpflegerischem bzw. stadtbildprägendem Wert werden zerstört. Maßnahmen zur Kompensation sind nicht möglich.

Der Umweltbericht basiert auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XII-303, den vorgesehenen vertraglichen Regelungen zwischen Bezirksamt und Investor sowie den Angaben zum konkreten Vorhaben.

ANLAGE 1 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

• **Boden / Grundwasser**

Die Aussagen basieren laut GuD auf der Grundlage einer Kleinbohrung (Rammkernsondierung) im Planungsgebiet, der Auswertung von vorhandenem Kartenmaterial und vorhandener Aufschlüsse im weiteren Umfeld der geplanten Baumaßnahme sowie auf aktuellen Informationen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VIII E.

• **Lufthygiene**

Zur Auswertung und Durchführung der Immissionsprognose wurden laut MUT folgende Daten und Programme eingesetzt:

- Ausbreitungsklassenstatistik (AKS) nach Klug / Manier vom Standort Berlin-Tempelhof für den Zeitraum 1986-1995.
- zur Ausbreitungsrechnung das Programm AUSTAL2000, das vom Umweltbundesamt zur Immissionsprognose nach TA Luft / Anhang 3 entwickelt wurde.

Von MUT wurden folgende Annahmen getroffen:

- Worst-case-Ansatz für die durch den Pkw-Verkehr im Parkhaus verursachten Emissionen, d.h. es wurden die Emissionsfaktoren für den kalten Motorbetrieb eingesetzt, die Emissionstemperatur der Absauganlage wurde mit 10°C angesetzt, d. h. die Berechnung erfolgte ohne thermische Abgasfahnenüberhöhung.
- Die Ausbreitungsrechnung wurde für einen Zeitraum von 24 h/Tag durchgeführt (Vorgaben nach TA Luft) obwohl die tatsächliche Emissionsdauer etwa 15 h/Öffnungstag beträgt.
- Anpassung der Straßenverkehrsemission durch Modifikation des Wärmestroms und Abgleich mit Literaturdaten um das verfügbare Datenmaterial und das Prognosemodell nutzen zu können.

• **Lärm**

Die schalltechnische Untersuchung der Situation erfolgte laut BeSB durch Geräuschmessungen und Berechnungen der Beurteilungspegel anhand der Rechenvorschriften der RLS-90.

- Die Geräuschmessungen wurden in der Grunewaldstraße in den Nachmittagstunden auf den Gehwegen durchgeführt und die Messergebnisse dann auf die Fassadenflucht (maßgebliche Immissionsorte) umgerechnet.
- Die Daten der Zählung in der verkehrsreichsten Stunde am 20.11.02 zwischen 16:20-17:20 wurden mit dem Faktor 12 auf den DTV-Wert hochgerechnet. Der Hochrechenfaktor 12 wurde aus anderen Zählungen an Berliner Straßen abgeschätzt. Der Nachtanteil (22:00-06:00 Uhr) wurde gem. Tabelle 3 der RLS-90, Gemeindestraßen, subtrahiert und aus der resultierenden Verkehrsstärke tags wurde der Beurteilungspegel L_p unter Verwendung des Schallausbreitungsprogramms am Nachbarhaus berechnet. Für die Berechnung wurde - abweichend von der RLS-90 - eine Geschwindigkeit von 30 km/h auf der Grunewaldstraße angenommen. Dies gibt die tatsächliche Situation des Verkehrsflusses aufgrund verkehrsregelnder Lichtzeitanlagen wieder.

Da keine statistischen Daten über das Ein- und Ausfahrtverhalten an Parkhäusern existieren, wurde die Prognose konservativ unter Verwendung von einschlägigen, die Geräuschemission kennzeichnenden Schalleistungspegeln durchgeführt. Alle Berechnungen wurden unter Verwendung des Schallausbreitungsprogramms Cadna A durchgeführt.

Laut BeSB ist im Bauleitplanverfahren für schalltechnische Belange die zur DIN 18005, Teil 1, Mai 1987, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" und deren Beiblatt 1 mit Orientierungswerten einschlägig. Die Orientierungswerte sind im Rahmen der städtebaulichen Planung als eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes anzusehen. Ihre Einhaltung garantiert in der Regel ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen. Die Orientierungswerte verstehen sich als Beurteilungspegel; sie sind keine Grenzwerte. Laut o.g. Beiblatt sollen die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm etc.) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Ein Bewertungsmaßstab für die Gesamtgeräuschsituation (Summe aller Geräuschquellen, unabhängig von ihrer Entstehungsart) existiert weder in dem o.g. Beiblatt noch in einer anderen in Deutschland gültigen Richtlinie oder Verordnung. Daher musste laut BeSB die vorliegende Untersuchung zwischen Geräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Straßen) und gewerblichen Geräuschen (hier vor allem: Verkehr auf der Zufahrt) trennen.

Im Unterschied zur DIN 18005 differenziert die TA Lärm auch nach Beurteilungszeiten, indem dort Ruhezeiten eingeführt werden. Im Hinblick auf die nötige Kongruenz mit den Anforderungen, die die TA Lärm im Genehmigungsverfahren an Anlagen stellt, erfolgte laut BeSB daher die Beurteilung der Geräusche des Vorhabens nach der - de facto strengeren - TA Lärm.

• **Verkehr**

Laut stadtraum erfolgte die Prognose der künftigen Mehrbelastung des Pkw-Verkehrs auf der Basis der Parkhauskapazität (640 Stellplätze) und der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer eines Fahrzeugs (1,5 Std.). Bei der Verkehrsverteilung wurde davon ausgegangen, dass 30 % des Verkehrs zum Parkhaus auf der Grunewaldstraße aus westlicher Richtung und 70 % aus östlicher Richtung (30 % Geradeausverkehr aus Richtung Albrechtstraße, 15 % Rechtsabbieger aus Richtung Schloßstraße, 25 % Linksabbieger aus Richtung Schloßstraße) kommt.

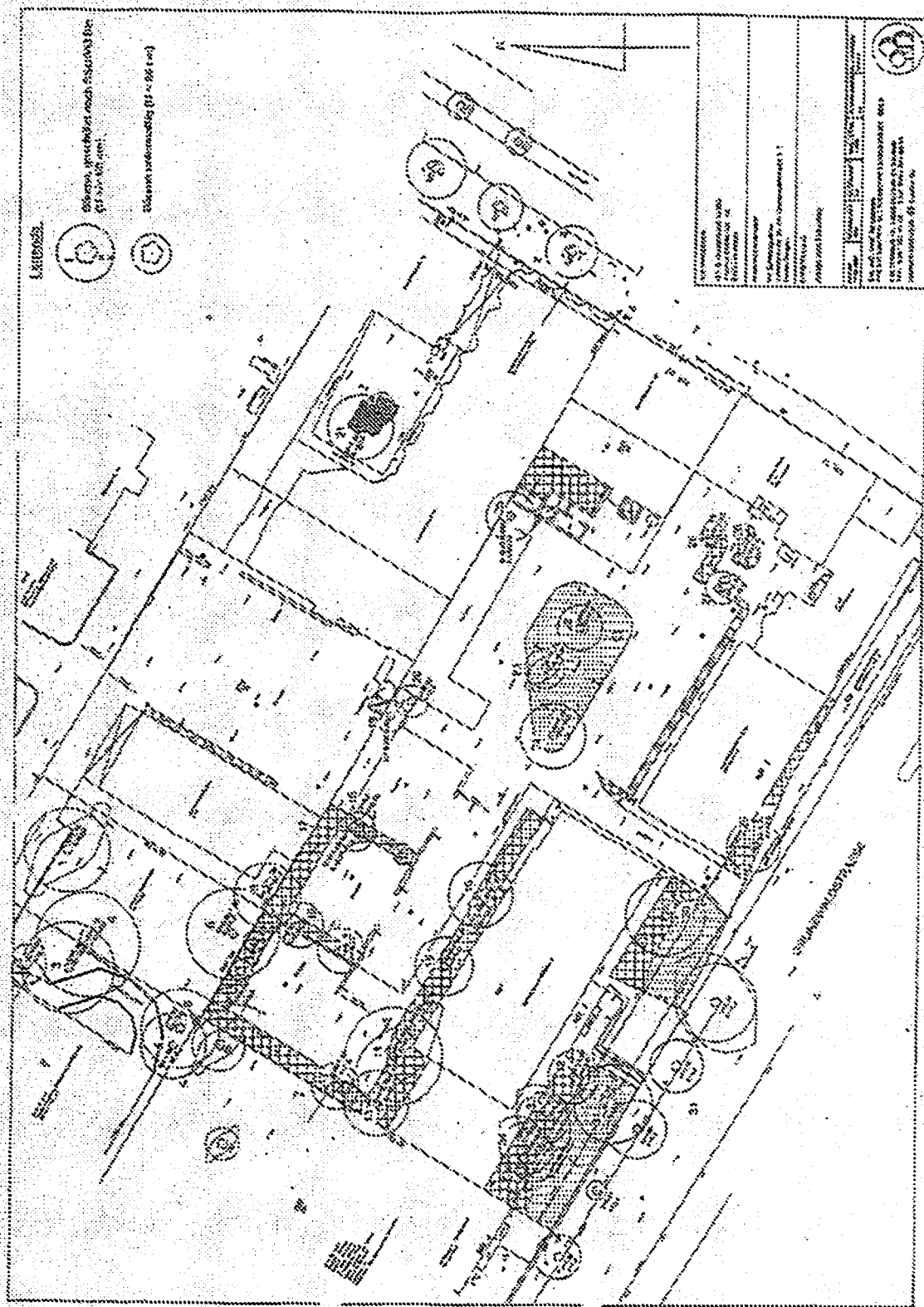
Im Rahmen einer Leistungsfähigkeitbetrachtung der Signalprogramme wurde geprüft, ob die beiden der TGa-Zufahrt benachbarten Knotenpunkte (Schloßstraße / Grunewaldstraße - Albrechtstraße sowie Grunewaldstraße - Rothenburgstraße) die Mehrbelastung aufnehmen und welche Maßnahmen ggf. eine Steigerung der Leistungsfähigkeit herbeiführen können.

Des Weiteren wurden von MUT die aufgrund der Erschließung des Einkaufszentrums erforderlichen Umbau- / Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Knotenpunkte und der Parkhauszufahrt untersucht.

ANLAGE 2 BAUMKATASTER

Baum nummer	Baumbezeichnung	Stammumfang [cm]	Anzahl Ersatzbäume 12 – 14 cm StU
1	Ailanthus altissima	110	8
2	Acer platanoides	60	4
3	Acer saccharinum	150	10
4	Acer saccharinum	170	12
5	Acer platanoides	120	8
6	Acer platanoides	96	7
7	Acer pseudoplatanus	66	5
8	Acer saccharinum	90, 160	17
9	Ulmus spec.	130	9
10	Acer platanoides	60	4
11	Acer platanoides	62	5
12	Betula pendula	119	8
13	Betula pendula	78, 81	11
14	Betula pendula	44, 94, 91	16
15	Betula pendula	69, 85	11
16	Betula pendula	56, 60, 78	13
17	Betula pendula	44, 56	7
18	Acer platanoides	66	5
19	Prunus cerasifera 'Nigra'	70, 30	7
20	Ulmus spec.	60	4
21	Cedrus atlantica 'Glauca'	100	7
22	Tilia cordata	66	5
23	Tilia cordata	125	9
24	Aesculus hippocastanum	172	12
25	Ailanthus altissima	47, 49, 55, 59	14
26	Quercus robur 'Fastigiata'	60	4
27	Quercus robur 'Fastigiata'	63	5
28	Quercus robur 'Fastigiata'	63	5
29	Acer platanoides	195	13
30	Carpinus betulus	107	8
31	Quercus robur	214	15
32	Ailanthus altissima	107	8
33	Carpinus betulus	85	6
34	Carpinus betulus	63	5

BERLIN STEGLITZ-ZEHLENDORF
BEBAUUNGSPLAN XII-303
UMWELTBERICHT



ANLAGE 3 VERWENDETE UNTERLAGEN / GUTACHTEN

- Architekturbüro Pechtold
Schreiben vom 08.05.2002 betr. Kurzbeschreibung des Vorhabens
- BeSB GmbH Berlin - Schalltechnisches Büro
"Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XII-303", vom 31.01.2003
- BeSB GmbH Berlin - Schalltechnisches Büro
"Schlossgalerie Berlin-Steglitz - Akustische Optimierung Ein- / Ausfahrt Tiefgarage", vom 20.08.2003
- GeoTechnica GmbH
Schreiben vom 24.01.2002 betr. Rammkernsondierung Rathauspassagen Berlin-Steglitz
- GuD - GEOTECHNIK und DYNAMIK CONSULT GmbH
Baugrundgutachten (Vorgutachten) Schloss-Galerie in Berlin-Steglitz – Schloßstr. 36-34 / Grunewaldstr. 1-3, vom 07.10.2002
- GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH
Schreiben vom 24.10.02 betr. Schloss-Galerie in Berlin-Steglitz / Auswirkung von Grundwasserhaltungen bzw. Absperrungen
- GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH
Schreiben vom 17.02.2003 betr. Schloss-Galerie in Berlin-Steglitz / HGW-Auskunft
- iS - Ingenieurbüro Scheer - Beraten und Planen technischer Gebäudeausrüstungen
Schreiben vom 27.08.2002 betr. Rathaus Passagen Steglitz - Dachbegrünung
- MUT
Gutachten Nr. 112_02: Prognose der durch das Bauvorhaben Schlossgalerie verursachten Immissionsbelastung, vom 04.01.2003
- Dr. Uwe Neumann
Baumkataster, Berlin, September 2003
- Dr. Susanne Salinger
Ornithologisches Gutachten Schloßstraße / Grunewaldstraße, Berlin, August 2003
- stadtraum - Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH
"Parkhaus-Anbindung Schloss-Galerie Berlin-Steglitz", Abschlussbericht, Februar 2003