

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 2-12 VE
FÜR DAS GRUNDSTÜCK
BERGMANNSTRASSE 5-7,
IM BEZIRK FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG,
ORTSTEIL KREUZBERG**

BEGRÜNDUNG

GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGB

1. August 2006

GLIEDERUNG

I	PLANUNGSGEGENSTAND.....	1
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	1
2.	Plangebiet.....	1
2.1	Lage im Stadtgebiet, Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.2	Bestand.....	1
2.3	Planerische Ausgangssituation.....	3
II	PLANINHALT.....	4
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung.....	4
2.	Intention des Planes.....	5
3.	Wesentlicher Planinhalt	6
4.	Begründung einzelner Festsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Maß der Nutzung für das Facharztzentrum, Neubau.....	8
4.3	Maß der Nutzung für den Präventions- und Therapiebereich, Umspannwerk.....	9
4.4	Erweiterte Baukörperausweisung	10
4.5	Abstandflächen.....	12
4.6	Weitere Festsetzungen.....	14
4.7	Abwägung der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB unter Berücksichtigung der einzelnen Belange.....	15
4.8	Abwägung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der einzelnen Belange	25
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	36
1.	Finanzielle Auswirkungen.....	36
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	36
IV	UMWELTBERICHT.....	37
V	VERFAHREN.....	62
VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	62

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 2 – 12 VE wurde durch das vom Grundstückseigentümer intendierte Projekt eines „Gesundheitszentrums in Kombination mit Einzelhandelsnutzungen“ ausgelöst.

Erforderlich wird das Verfahren, da die geplante Baustruktur und die Art und das Maß der Nutzung nach dem vorhandenen Planungsrecht im Bebauungsplan VI – 201 a nicht zulassungsfähig sind.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Stadtgebiet, Räumlicher Geltungsbereich

Stadträumliche Einordnung, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am Rande des zentralen innerstädtischen Bereichs von Berlin. Es ist Teil des sogenannten Chamissokiezes, der im Süden vom Columbiadamm mit dem Flughafen Tempelhof, im Westen vom Mehringdamm, im Norden von der Gneisenaustraße sowie im Osten vom Friedhof eingfasst wird.

Die Bergmannstraße zwischen Mehringdamm und der Markthalle am Marheinekeplatz bildet die zentrale Achse des Kiezes.

Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst das 6.352 m² große Grundstück Bergmannstraße 5–7 sowie eine Teilfläche der Bergmannstraße. Das Grundstück Bergmannstraße 5-7 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich wird umgeben:

im Westen durch eine dicht bebaute 5-geschossige überwiegende Wohnbebauung (Bergmannstraße 4) sowie weitere dichte Bebauungen, die von der Straße Tempelhofer Berg zu erreichen sind,

im Süden durch die 1- bis 6-geschossige Bebauung der Nostitzstraße 30 und Arndtstr 23 u. 24, im Osten durch ebenfalls 5- bis 6-geschossige Wohnbebauungen, die von der Bergmannstraße bzw. der Nostitzstraße zugänglich sind,

im Norden durch die gegenüberliegende 5- bis 6-geschossige Blockbebauung der Bergmannstraße 100 bis 112.

2.2 Bestand

Topographische und Nutzungsverhältnisse

Das bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um circa. 5 m ansteigende Gelände wird durch teils bewachsene Böschungen oder befestigte Rampen überwunden. Die räumliche Dimension des gesamten Grundstücks erschließt sich weder von der Bergmannstraße noch von der Arndtstraße. An der Bergmannstraße ist das Grundstück ca. 55 m breit. Durch einen Versatz nach Osten, an der westlichen Grundstücksgrenze nach ca. 75 m um etwa 15 m und an der östlichen Grundstücksgröße nach ca. 48 m um etwa 30 m, weitet sich das Grundstück auf die max. Breite von ca. 80 m auf. In Richtung südlicher Grenze verjüngt es sich wieder auf ca. 67 m. Die Tiefe des Grundstücks beträgt etwa 100 m.

Das Grundstück ist durch seine wechselnden Nutzungen baulich besonders geprägt. Ausgelöst wurde die Bebauung 1861, als die Tempelhofer Vorstadt nach Berlin eingemeindet wurde. 1862 wurde die Straßenfluchtlinie der Bergmannstraße, vormals Weinbergsweg, bestimmt. Die erste Nutzung des Grundstücks am Dusteren Keller erfolgte kurz darauf durch Habels Brauerei.

Auf dem Grundstück Nostitzstraße 30, wurde 1883 eine Seifen- und Stearinfabrik gebaut. Bauherr war der Kaufmann W. Spielhagen, der bereits seit 1873 fast sein gesamtes Eigentum zwischen Nostitzstraße und Friesenstraße parzellerte.

Nach dem Abbruch der Fabrik wurde die seitdem nicht mehr bebaute Fläche dem Grundstück Bergmannstraße 5-7 zugeordnet (Siehe Flurstück 900/30 bzw. die Grünfläche in der Übersichtskarte 1:10.000).

Angrenzend lag das Brauereigrundstück Bergmannstraße 5-7, das bis zum Tempelhofer Berg hinaufreichte und dessen Hanglage sich zum Einbau von Vorratskellern besonders eignete. Dadurch ist die besondere Grundstücksgröße im Verhältnis zum umliegenden Bauland nachvollziehbar.

Nach dem Rückzug der Brauerei und der Aufgabe der Biergartennutzung wurde das Grundstück abgetrennt und die BEWAG errichtete 1929-31 hinter der traufständigen Trinkhalle im Blockinneren das freistehende Umspannwerk samt Wartengebäude, das bis Mitte der 80er Jahre in Betrieb war.

Straßenseitig stellte der von 1965 bis 2004 ansässige Verbrauchermarkt (Reichelt) einen festen Bezugspunkt für die Anwohner dar. Das Gebäude wurde ursprünglich als Kino erbaut und bis Ende der 50er Jahre genutzt.

Die direkt an der Straße liegende eingeschossige „Trinkhalle“ der Habelschen Brauerei, die den ältesten Baubestand auf dem Grundstück ausmacht, wurde bis Anfang 2006 als Fahrradladen zwischengenutzt.

Im Frühjahr 2006 wurden nach Beschlussfassung über den Bebauungsplan unter Ausnahme des denkmalgeschützten Umspannwerks samt Wartengebäudes der ehemalige Reichelt, die Trinkhalle und übrige Nebenanlagen abgebrochen.

Erschließung

Das Grundstück liegt mit seiner 55 m breiten Front direkt an der Bergmannstraße und wird von dort erschlossen.

Historische Entwicklung und städtebaulicher Ist-Zustand des Chamissokiezes

Auf Grund seiner kompakten Bebauungsstruktur war das Gebiet seit den Anfängen hoch verdichtet. Bis zu 50 Wohnungen gab es pro Haus, mit jeweils bis zu 6 Personen je Kleinwohnung.

Das direkte Wohnumfeld prägten kleine umbaute und versiegelte Innenhöfe, in denen teilweise ungünstige Lichtverhältnisse und mangelhafte hygienische Verhältnisse herrschten. Größere Erholungsflächen fehlten mit Ausnahme des Chamissoplatzes selbst gänzlich. Neben einer Brauerei befanden sich im Gebiet in den unteren Geschossen der Hinterhäuser mehrere kleine Handwerksbetriebe oder auch Kuhställe zur Milchversorgung.

Eine erste deutliche Aufwertung des Chamissokiezes wurde initiiert durch den in den 70er Jahren des letzten Jahrhundert begonnenen Sanierungsprozess, der insbesondere durch die Beteiligung der ansässigen Bevölkerung mit gestaltet wurde.

Insgesamt handelt es sich heute um einen multikulturellen gewachsenen Kiez mit einem breiten Angebot an kleinteiligem Einzelhandel sowie kulturellen und gastronomischen Dienstleistungen, welches von der ansässigen Bevölkerung und vor allem auch von Besuchern und Touristen in

hohem Maße akzeptiert, angenommen und gesucht wird. Eine zentrale Rolle nimmt dabei die Bergmannstraße ein.

2.3 Planerische Ausgangssituation

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) vom 08. Januar 2004 stellt eine gemischte Baufläche –M2– dar. Nach den Entwicklungsgrundsätzen des Flächennutzungsplanes sind daraus im Regelfall ohne Größenbegrenzung Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete der BauNVO entwickelbar. Sondergebiete nach § 11 BauNVO (Bsp. Einzelhandel) sind im eingeschränkten Umfang bei örtlicher Bedeutung entwickelbar.

Das festgesetzte Baugebiet mit der Zweckbestimmung Gesundheitszentrum / Einzelhandel auf einer Grundstücksfläche von 6.352m² ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, da die Funktionen und die Wertigkeit der Baufläche M2 gewahrt bleibt.

Die Mischgebietstypik der Umgebung wird durch das geplante Vorhaben nicht verletzt.

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr (Stand 2003) gehört die Bergmannstraße nicht zum übergeordneten oder zum ergänzenden Straßennetz. Das Plangebiet wurde im Parkraumbewirtschaftungskonzept in die Kategorie „Gebiete intensiver Parkraumnachfrage (potentielle Erweiterungsgebiete)“ eingeordnet.

In der BEP 2004 (Stand BVV-Beschluss Abwägung TöB-Beteiligung März 2005) wird für die Bergmannstraße folgende Planung verfolgt: Die Bergmannstraße hat für den Bezirk eine lokale Funktion als Wohngebietszentrum. Ihre kleinteiligen Einzelhandelsflächen, ergänzt durch die Markthalle am Marheinikeplatz, führen zur Darstellung „Einzelhandelskonzentration mit Zentrumsfunktion“ im Nutzungskonzept.

Als Art der baulichen Nutzung sieht der Entwurf der BEP straßenbegleitend zwischen Nostitzstraße und am Tempelhofer Berg, südliche Seite „Mischgebiet mit hohem Wohnanteil“ vor. Die Bergmannstraße wird als „sonstige Straße“ im Nutzungskonzept geführt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-201 a vom 19. Januar 1989. Er umfasst den gesamten Block für das Gelände zwischen Bergmannstraße, Nostitzstraße, Arndtstraße, Chamissoplatz, Willibald-Alexis-Straße, Kopischstraße, Fidicinstraße und Am Tempelhofer Berg.

Für das Grundstück Bergmannstraße 5-7 sind die Nutzungsarten „Mischgebiet“ und „Fläche für den Gemeinbedarf -Zweckbestimmung Kindertagesstätte-,“ ausgewiesen.

Das Nutzungsmaß und die Anordnung der Baukörper sind durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (2 – 5 Geschosse) und eine Baukörperausweisung differenziert bestimmt. Die Baugrenzen und die Nutzungsverteilung sind in der Planunterlage zur Planzeichnung eingetragen.

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück eine gegenüber dem Bestand geringfügig erhöhte bauliche Verdichtung sowie eine Entsiegelung vor:

- Das Mischgebiet im vorderen Grundstücksteil ist 2.520 m² groß, zulässig ist eine Geschossfläche von circa 5.243 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 2,08.

- Die Gemeinbedarfsfläche im rückwärtigen Grundstücksteil ist etwa 3.829 m² groß, als Geschossfläche sind umgerechnet ca. 2.900 m² realisierbar, was einer GRZ von 0,17 und einer GFZ von 0,76 entspricht.

Eine Denkmalschutzwürdigkeit der Gebäude der BEWAG wurde seinerzeit nur für das freistehende Schalthaus festgestellt. Das städtebauliche Konzept sah den Abriss des zwischenzeitlich ebenfalls denkmalgeschützten Wartengebäudes an der östlichen Grundstückskante vor.

Besonderes Städtebaurecht

Das Plangebiet liegt in einem Areal, das 1979 zum förmlichen Sanierungsgebiet erklärt wurde. Ab 1983 wurde der Schutz vor Verdrängung und der Erhalt bestehender Bevölkerungsstrukturen mit dem Konzept der „behutsamen Stadterneuerung“ umgesetzt.

Mit der Einbeziehung von Mietervoten in Erneuerungskonzepte, öffentlichen Förderungen und Hilfe zur Selbsthilfe sollte die gewachsene Struktur aus Parzellen, Gebäuden, Eigentümern, Bewohnern und Kleingewerbe auch im Chamissokiez weitgehend erhalten bleiben. Die vielfältigen Modernisierungen wurden am Einzelfall orientiert.

Nachdem Sanierungsziele im Wesentlichen erfüllt waren, wurde das Sanierungsgebiet „Chamissoplatz“ nach Durchführung einer Abschlussuntersuchung förmlich aufgehoben. Damit ist am 11.09.2003 auch das Einzelgrundstück Bergmannstraße 5-7 aus dem Sanierungsgebiet entlassen worden.

Für die frühere Fläche des Sanierungsgebiets hat der Bezirk am 11. Juni 2005 eine Milieuschutzsatzung nach § 172 Baugesetzbuch erlassen.

Denkmalschutz

1993 wurden die beiden Schalthäuser, die Stahlfachwerkbrücke zwischen Schalthaus und Wartenhaus, das Warten- und Werkstattgebäude auf dem Grundstück Bergmannstraße 5-7 in das Baudenkmalbuch aufgenommen und als Einzeldenkmal klassifiziert. Die im Bebauungsplan nachrichtlich mit „D“ gekennzeichneten Gebäude sowie die Stahlfachwerkbrücke sind Baudenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz, Bescheid des LDA/ D / D22 v. 28.04.1998.

II PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Eigentümer entwickelte seit Anfang 2004 das Projekt „Gesundheitszentrum / Einzelhandel“.

Dafür wurden städtebauliche Ideen skizziert, die vom bestehenden Planungsrecht abwichen und das eingetragene Baudenkmal nur teilweise berücksichtigten. Dieses Projekt sah hinter einer neuen durchgehenden Blockrandbebauung tief in das Grundstück hineinreichende, an den Brandwänden angeordnete Seitenflügel vor.

Das Projekt wurde im Planungsausschuss am 05. 05. 2004 sowie in einer anschließenden Bürgerversammlung vorgestellt, diskutiert und weiterentwickelt.

Eine erneute Behandlung des Konzepts im Planungsausschuss am 02. 06. 2004 führte zu folgenden Festlegungen:

- Das Bezirksamt wird beauftragt das B-Planverfahren zur Entwicklung der Grundstücke Bergmannstraße 5-7 unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Planungsabsichten durchzuführen.

Dabei sind ein Verkehrsgutachten und ein Gutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandels zu erstellen

- Es ist anzustreben, die Anzahl der Wageneinstellplätze (WEP) und die Bebauungsdichte zu verringern.
- Eine verkehrliche Erschließung über die Arndtstraße mit Ausnahme notwendiger Krankentransporte ist auszuschließen.
- Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch das BA eine weitere öffentliche Veranstaltung durchzuführen.

Die empfohlenen Gutachten wurden in Auftrag gegeben. Die Kernaussagen der im Juli 2004 fertiggestellten Gutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandels und des Verkehrs sind:

Die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung trägt zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Bereich Bergmannstraße bei.

Trotz Überschreitung der Grenzen für Großflächigkeit im Einzelhandel werden mit dieser Nutzung keine negativen städtebaulichen Wirkungen erwartet.

Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung wird das Vorhaben als „verträglich“ eingestuft, es wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Höhe von ca. 1.000 KFZ täglich prognostiziert.

Gleichzeitig verbessert sich die Situation des Parksuchverkehrs durch die Tiefgarage und die fußläufigen Wegebeziehungen im Bereich zwischen Arndtstraße und Bergmannstraße können verkürzt werden.

Aufgrund der spezifischen vorhabenbezogenen Planungsüberlegung stellte der Eigentümer im Oktober 2004 einen Antrag nach § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2. Intention des Planes

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein auf das Grundstück zugeschnittenes Nutzungs- und Baukonzept umgesetzt, das sich an geänderten Rahmenbedingungen im Gesundheitswesen, ergänzt durch Einzelhandel, orientiert.

Das Gesundheitszentrum soll dabei in zentraler Lage des Bezirkes realisiert werden.

Mit dem Einzelhandelsanteil soll der bisherige Einzelhandelstandort auf dem Grundstück weiter entwickelt werden.

Das Baukonzept greift einerseits die besonderen städtebaulichen Anforderungen auf, die aus dem besonderen Grundstückscharakter (Größe, Zuschnitt, Denkmalschutz, Baulückenschließung, Hanglage) resultieren.

Andererseits sind die Baukörper so konzipiert, dass die beabsichtigten Nutzungen und die daraus resultierenden Rahmenbedingungen in einen Gebäudekomplex integriert sind.

Darüberhinaus soll das öffentliche Wegenetz mit einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Grundstück und der Arndtstraße ergänzt werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Planinhalt wurde aufgrund der Vorhabenbezogenheit im wesentlichen auf zwei Hauptnutzungen beschränkt:

Zum einen wird das Grundstück durch das Gesundheitszentrum bestimmt, das in etwa zwei Drittel der gesamten Geschossfläche einnimmt.

Zum anderen werden das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss durch den geplanten Einzelhandel bestimmt.

Baulich ist die Blockrandschließung an der Bergmannstraße und die Einbindung der Baudenkmale von Bedeutung.

4. Begründung einzelner Festsetzungen

Die Ausweisung eines Baugebiets „Gesundheitszentrum / Einzelhandel“ mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungen erfolgt nach Prüfung der maßgeblichen Merkmale, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, GRZ und GFZ. Dabei muss einerseits der Besonderheit des Grundstücks mit dem konkreten Vorhaben, andererseits eine Integration in den Umgebungscharakter Rechnung getragen werden. Wesentliches städtebauliches Merkmal ist die weitestgehend erhaltene dichte gründerzeitliche Bebauung mit der für diesen Kiez typischen Mischung aus Wohnen und Arbeiten.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung nach § 12 Abs. 3 BauGB ein Baugebiet „Gesundheitszentrum / Einzelhandel“ als Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen bestimmt. Das Spektrum der in diesem Baugebiet zulässigen Hauptnutzungen wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 – 6 bestimmt.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie Arztpraxen allgemein zulässig.

Ermöglicht wird dadurch die Ansiedlung von gesundheitsbezogenen Einrichtungen wie Arztpraxen, diagnostische Betriebe und Institute, Operations- und Eingriffsbereiche, Anlagen für Therapie- und Präventionsbereiche, Betten- und Pflegestationen, Anlagen für Kosmetikstudios- und Kosmetikinstitute, Einrichtung für Sauna-, Solarium- und Wellnessnutzung, medizinische Institute für Forschung- und Entwicklung, Einrichtungen für Krankentransporte u.a..

Diese zentrale Festsetzung ist auf eine Nutzungsstruktur gerichtet, in dessen Mittelpunkt eine hohe räumliche und fachliche Konzentration von insgesamt circa 25 Facharztpraxen steht. Sie werden ab dem 1. Obergeschoss/Hofebene eingeordnet. Der Zugang erfolgt über den Innenhof.

Im Zusammenhang mit weiteren medizinischen Dienstleistern sind damit komplexe medizinische Versorgungsstrukturen gestaltbar, die den gesundheitspolitischen Anforderungen im Rahmen des Gesundheitsmodernisierungsgesetzes vom Herbst 2003 entsprechen. Darin finden sich neue Versorgungsstrukturen (in Form medizinischer Versorgungszentren) sowie integrierte Versorgungsangebote und andere wirtschaftliche Modelle auf der Grundlage der Gesundheitsreform wieder.

Die neuen Versorgungsstrukturen begründen ein auf die Zukunft als medizinische Dienstleistung ausgerichtetes Gesundheitszentrum. Kurze Wege für die Patienten und fachübergreifende Kompetenzzentren sind notwendige Merkmale eines Gesundheitszentrums. Zugleich führt die

Kostensituation in der Medizin zu ärztlicher und räumlicher Kooperation, die einen Umzug von einzeln niedergelassenen Ärzten in ein Gesundheitszentrum nahe legen.

Aufgrund der hohen Anzahl von Fachärzten (ca. 25 unterschiedliche Fachrichtungen), die gegenwärtig im Bereich Bergmannstraße praktizieren, ist zu erwarten, dass sich ein Großteil der Praxen, die sich in der Bergmannstraße 5-7 ansiedeln, aus ortsansässigen Ärzten zusammensetzt. Die Möglichkeit der ärztlichen und therapeutischen Kooperation wird damit auf kurzem Wege eröffnet.

Mit der Ausbildung fachübergreifender Kompetenzzentren wird dem Patienten die Suche nach dem richtigen Spezialisten erleichtert.

Aufgrund der qualitativen Neuordnung des ambulanten operativen Bereiches sind Kapazitäten in Verbindung mit einer begrenzten Anzahl von Klinikbetten vorgesehen. Dementsprechend werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1 Klinikbetriebe auf eine bis zu 50 Betten erlaubende Gesamtfläche beschränkt.

Einen zweiten gleichwertigen Anteil der Anlagen für gesundheitliche Zwecke bilden neben Facharztpraxen die zulässigen präventiv wirkenden Einrichtungen. Dazu zählen u. a. Flächen für Wellness, Schönheitspflege, Entspannung und Freizeitgestaltung (Kultur- und Sport).

Es wird ein Präventiv- und Therapiebereich geschaffen, für den größere zusammenhängende Nutzflächen vorgehalten werden müssen. Hierfür sind u. a. ein kleines Schwimmbecken, Saunen und Solarien sowie ein Umkleide- und ein Sanitärbereich vorgesehen.

Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke

Im engen Strukturzusammenhang mit den präventiven Einrichtungen stehen die Anlagen für sportliche Zwecke wie Fitnesseinrichtungen und sonstige Sportanlagen, die in den Gebäuden zugelassen werden sollen, Sportanlagen unter freiem Himmel sind aufgrund der beengten Verhältnisse und der empfindlichen Wohnnutzung auf den Nachbargrundstücken nicht geplant. Entsprechend des geplanten Geschossflächenanteils im Gesamtkonzept und zur Vermeidung womöglich störender Großanlagen wird die zulässige Geschossfläche auf höchstens 1.000 m² beschränkt, textliche Festsetzung Nr. 5.

Anlagen für kulturelle Zwecke wie Galerien sollen eine untergeordnete, aber dennoch ergänzende Funktion einnehmen. Ihre Geschossfläche wird daher in der textlichen Festsetzung Nr. 5 auf höchstens 300 m² begrenzt.

Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Zur Vermeidung einer Monostruktur und Erhöhung der Urbanität werden Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Größenordnung von insgesamt 500 m² zugelassen, textliche Festsetzung Nr. 3. eine gastronomische Versorgungsmöglichkeit im Zentralbereich des Innenhofes sowie im Therapie-, Wellness- und Freizeitbereich ist im Vorhaben für die Besucher eingeplant.

In Bezug auf das angrenzend festgesetzte Mischgebiet sollen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bis zu einem Umfang von 750m² ausnahmsweise zugelassen werden, textliche Festsetzung Nr. 4. Eine Ausnahme setzt voraus, dass sich der Gewerbebetrieb in die Hauptnutzung der Anlagen für gesundheitliche Zwecke einfügt und ein Fremdkörper in den Grundzügen der geplanten Nutzungsstruktur vermieden wird.

In diesem Begründungszusammenhang wurde die im Planentwurf für die Trägerbeteiligung vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen Nutzungen bis maximal 3.100 m² Geschossfläche gestrichen, um die geplante Hauptnutzung zu stärken.

Wohnnutzung

Auch die zur Trägerbeteiligung zulässige Wohnnutzung auf einer Geschossfläche bis zu maximal 1.000 m² wird in eine untergeordnete Funktion zur Hauptnutzung gebracht. Daher werden Wohnungen nur noch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, Textliche Festsetzung Nr. 6.

Lebensmitteleinzelhandel

Die Planung sieht vor, dass ein Vollsortiment führendes Einzelhandelsunternehmen für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zuzüglich notwendiger Lagerfläche und ein Discounter für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von 700 m² angesiedelt werden. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Umgesetzt in die Geschossflächenkategorie der Baunutzungsverordnung wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 2 eine Begrenzung der Geschossflächen auf insgesamt 3.000 m² vorgenommen. Der einzelne Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb darf 2.000 m² nicht überschreiten. Damit wird das Vorhaben ermöglicht, ohne die Zentrenstruktur zu gefährden.

Der Lebensmitteleinzelhandelsbereich füllt das Erdgeschoss des straßenseitigen Neubaus aus. Die Warenanlieferung erfolgt über eine im Gebäude befindliche Andockstation mit einer Verbindung zu den Lagerflächen.

Sonstige Läden für den Einzelhandel

Sonstige Läden für Einzelhandel dürfen die Geschossfläche von 300 m² pro Laden und insgesamt die Geschossfläche von max. 1.300 m² nicht überschreiten, textliche Festsetzung Nr. 2.

Mit der Reduktion von 1.600m² (Trägerbeteiligung) auf nunmehr 1.300m² wird der zwischenzeitlich konkretisierten Planung Rechnung getragen. Sie sind auf der Hofebene im 1. Obergeschoss eingeordnet und von der Bergmannstraße aus über eine Freitreppe und Aufzüge erreichbar.

Dort werden Flächen für medizinische Dienstleister wie Apotheke, Sanitätshaus, Optiker, Hörgeräteakustiker u. a. sowie Krankentransport, Labor, aber auch Kosmetikeinrichtung und sonstiger der Spezifik des Gesundheitszentrums angepasster Einzelhandel angeboten.

Zum Schutz der empfindlichen Praxennutzung werden im 3. bis 6. Vollgeschoss Läden für Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, textliche Festsetzung Nr. 7.

Tiefgaragenstellplätze

Oberirdische Stellplätze und Garagen werden ausgeschlossen, um die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu stärken, textliche Festsetzung Nr. 8.

Die Anzahl der unterirdisch zulässigen Stellplätze wurde von 200 (Planentwurf zur Trägerbeteiligung) auf nunmehr 140 reduziert, textliche Festsetzung Nr. 8. Die städtebaulich verträgliche Bereitstellung von Stellplätzen ist für den Zielverkehr des Baugebiets erforderlich.

4.2. Maß der Nutzung für das Facharztzentrum, Neubau

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird vorrangig abgeleitet aus der Funktionalität des Vorhabens und soll sich zudem an der Umgebungsbebauung orientieren.

Die Erfordernisse aus dem Vorhaben resultieren aus der Konzentration einer höchstmöglichen Anzahl von Facharztpraxen an einen Standort, der Ansiedlung eines großflächigen Präventions- und Therapiezentrums sowie der Komplettierung mit den erforderlichen medizinischen Dienstleistern.

Durch Standortuntersuchungen wurde eine hohe Konzentration von Einzelpraxen in Wohn- und Gewerbebauten um das Grundstück Bergmannstraße 5-7 nachgewiesen. Ein Teil der praktizierenden Fachärzte sehen ihre berufliche Entwicklung in einer räumlichen Gemeinschaft ohne die Selbstständigkeit ihrer Einzelpraxis aufzugeben. Die hohe Bevölkerungsdichte am Standort Bergmannstraße sichert darüber hinaus die Existenzgrundlage für eine maximale Ansiedlung von Fachrichtungen an einem Standort.

Dabei wird überwiegend von jeweils einer Praxis pro Fachrichtung ausgegangen in bestimmten Schwerpunktbereichen werden jedoch Ausnahmen notwendig sein, wo zwei Facharztpraxen bzw. Gemeinschaftspraxen platziert werden.

Es ergeben sich, bedingt durch Fachrichtungen und Belegungen, unterschiedliche Größenanforderungen. Für kleinere Praxen entstehen Flächenanforderungen zwischen 100 m² bis 200 m², für größere Praxen von 200 m² bis 600 m².

Die Nutzflächen sollten dabei so gestaltet werden, dass eine Tiefe von 11 m bis 13 m und eine zwei- bis dreiseitige Belichtung und Belüftung gewährleistet wird, damit auf eine vorwiegend mechanische Be- und Entlüftung verzichtet werden kann und effektive Praxisgrundrisse entstehen.

Die Wegebeziehungen werden so gestaltet, dass sich Praxen eines fachlichen Kompetenzbereiches auf einer Ebene befinden und der Patient diese auf kürzestem und direktem Wege erreichen kann.

Ausgehend von diesen Grundanforderungen wurde die Planung der Gebäudekörper Straßenfrontgebäude, westliches Seitengebäude sowie Teilflächen des Wartegebäudes so vorgenommen, dass auf 5 Geschoßebenen, beginnend im 2. Geschoß, Nutzflächen angeboten werden, die den Anforderungen eines modernen Facharztzentrums entsprechen.

Im Straßenfrontgebäude werden vorwiegend die größeren Praxen eingeordnet, da durch den Lückenschluss ein kompakter Gebäudekörper entsteht, der nur zweiseitig belichtet und belüftet ist.

Das Seitenflügelgebäude bietet dagegen durch seine Innenhöfe, die durch die Aufnahme der baulichen Struktur der Nachbarbebauung entstehen, idealen Raum für die Platzierung der kleineren Praxen. Diese Nutzflächen auf einer Ebene werden mittels Laubengang miteinander verbunden. An vier Stellen sind Treppenhäuser mit Aufzügen vorhanden, die die vertikale Verbindung der Geschosse gewährleisten.

Im ersten Geschoss des Facharztbereiches sind die notwendigen medizinischen Dienstleistungen wie Apotheke, Sanitätshaus, Hörgeräteakustiker und Optiker geplant, da der fußläufige Nutzer des Facharztzentrums über diese Ebene zur Bergmannstraße gelangt.

Dadurch ist auch die Einordnung einer Gastronomie an dieser Stelle insbesondere für die Patienten und Besucher des Gesundheitszentrums wünschenswert und erforderlich.

Zur Organisation des Gesundheitszentrums müssen für Verwaltung, Sicherheitsdienst sowie Hausmeisterservices entsprechende Flächen bereitgestellt werden. Darüber hinaus kommt der Weiterbildung der Fachärzte im Rahmen der kassenärztlich geforderten Qualitätssicherung eine besondere Bedeutung zu, so dass auch hierfür Flächenkapazitäten vorgehalten werden.

4.3. Maß der Nutzung für den Präventions-, Therapie- und Operationsbereich, Umspannwerk

Die Anforderungen an die Nutzflächen für den Prävention-, Therapie- und Operationsbereich unterscheiden sich vom Praxenkonzept des Facharztzentrums. Wesentlich ist dabei, dass Flächen für den therapeutischen Bewegungsbereich in einer zusammenhängenden Ebene von bis zu 1.000 m² und einer Geschoßhöhe über 3,50 m erforderlich sind. Des Weiteren weichen die-

se Bereich von den Nutzungszeiten der Facharztpraxen ab, so dass eine eigener Baukörper sinnvoll ist.

Hierzu bietet das denkmalgeschützte Umspannwerk mit ergänzenden viergeschossigen Anbau einen idealen Baukörper. Durch die Einbeziehung von Prävention und Therapie sowie den operativen Bereich in die fachärztliche Grundversorgung muss eine direkte Anbindung an den Facharztbereich erfolgen. Dazu dient die Fortführung der Laubengänge und Einführung in das Umspannwerk mittels Verbindungsbrücke.

Im südlichen eingeschossigen Anbau befindet sich ein Eingangs- und Empfangsbereich, in dem der Patient und Besucher sich anmeldet und entsprechend seinen Wünschen in die einzelnen Funktionsbereiche gelangt. Hier liegt auch der gastronomische Versorgungsbereich, der sowohl für den Sporttreibenden, den wartenden Patienten und Begleitern zur Verfügung steht. Des Weiteren wird auch der Saunabereich durch die Gastronomie versorgt.

Ein anderer Teil des Anbaus soll darüber hinaus als Ruhezone genutzt werden.

Im I. Geschoss des Umspannwerkes gelangt man über den eingeschossigen Anbau in die verschiedenen Bereiche und Ebenen des Therapie-, Wellness- und Fitnessbereiches.

Das therapeutische Bewegungszentrum verbunden mit Fitnessbereich, als sinnvolle Kombination, wird sich über das I. und II. Geschoss erstrecken.

Im I. Geschoss werden Sauna, Wellness und Kosmetikbereiche auch für den kommerziellen Nutzer vorgesehen.

Die Therapie- und Präventionsbereiche befinden sich im III. Geschoss.

Durch die Forderungen des Denkmalschutzes, die Außenfassade des Umspannwerkes zu erhalten, entstehen im I. und II. Geschoss andere Raumhöhen als im III. und IV. Geschoss. Somit werden großflächige Nutzungen wie der Gerätetrainingsbereich (600 m² bis 800 m²) sowie ein großer Kursraum (mind. 150 m²) im I. und II. Geschoss des Umspannwerkes eingeordnet.

Der Anbau des Umspannwerkes dient insbesondere für kleinteilige funktionelle Nutzungen des Therapie- und Wellnessbereiches, da die Fassadengestaltung, vor allem die Anordnung der Fenster, andere Möglichkeiten als das denkmalgeschützte Umspannwerk zulassen. Hier sind im I. Geschoß der Umkleide- und Sanitärbereich sowie im II. Geschoß kleine Kursräume sowie separate Trainingsbereiche für die Patienten vorgesehen.

Im III. Geschoß werden die Physiotherapie auf ca. 300 m² bis 400 m², die Ergotherapie auf 100 m² bis 150 m², die Logopädie auf ca. 100 m² bis 150 m² untergebracht. Des Weiteren müssen die übrigen Flächen des Geschosses für Diagnostik, Prävention und Rehabilitation bereitgestellt werden.

Im IV. Geschoss ist ein vorwiegend genutzter ambulanter Operationsbereich auf einer Nutzfläche von 400 m² bis 500 m² vorgesehen. Verbunden wird dieser Bereich mit einer Bettenstation mit insgesamt höchstens 50 Betten.

Die Restfläche im IV. Geschoss steht einer Kurzzeitpflege zur Verfügung.

4.4 Erweiterte Baukörperausweisung

Es werden erweiterte Baukörper ausgewiesen, die die Umsetzung des o. a. inhaltlichen Konzepts in dem dafür entwickelten architektonischen Entwurf ermöglichen.

Die erweiterte Baukörperausweisung setzt sich aus den Elementen der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschossfläche zusammen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt.

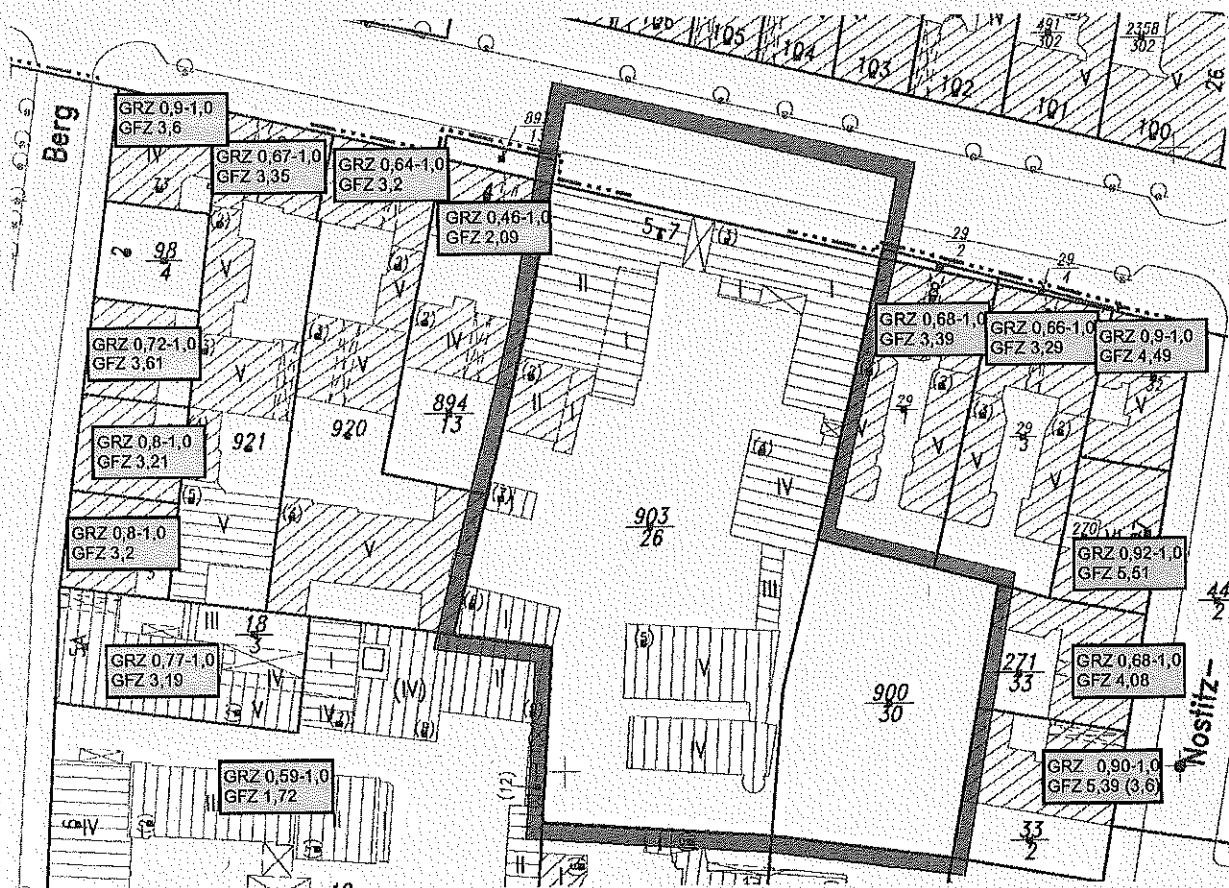
Sie entsprechen im wesentlichen dem Planstand, mit dem die Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden. Das 66 m tiefe sechsgeschossige Seitengebäude wurde aus baukonstruktiven Gründen um 0,20 m nach Osten verschoben.

Der die südwestliche Ecke des Grundstücks ausfüllende eingeschossige Anbau wird zwischen 4-geschossigem Schalthaus und neuem 6-geschossigen Seitengebäude nach Norden erweitert, um einen gemeinsamen Eingang in alle 3 Bauteile zu ermöglichen. Seine östliche Kante wird um 2,6 m vom Treppenhausturm abgerückt. Mit dieser Verschiebung wird eine Erhöhung des Versiegelungsanteils vermieden. Den nutzungsbezogenen, den städtebaulichen und den Denkmalbelangen wird damit Rechnung getragen werden.

Als Ergebnis liegt eine Grundfläche von 5.333 m² vor. Im Verhältnis zur Grundstücksgröße von 6.352 m² entsteht eine Grundflächenzahl von 0,84.

Dies entspricht in etwa der Grundflächenzahl der näheren Umgebung des Plangebietes, sie liegt im Durchschnitt zwischen 0,7 und 0,9, wie die nachstehende Abbildung zeigt.

Abbildung: GRZ und GFZ der benachbarten Bebauung im statistischen Block 613



Zahl der Vollgeschosse, Bauhöhe

In dem Baugebiet wird für alle Gebäudeteile die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Zusammenhang mit der darüber hinaus festgesetzten maximalen Bauhöhe wird die Einfügung des städtebaulichen Entwurfs in die Nachbarbebauung gewährleistet.

Aus der zusammenhängenden Ausweisung der Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich rechnerisch eine theoretische Geschossfläche von circa 20.400 m².

Zulässige Geschossfläche

Die zwischenzeitlich konkretisierte Vorhabenplanung weist eine Geschossfläche von circa 20.000 m² auf.

Es ist daher sachgerecht, aus der zwischenzeitlichen Konkretisierung des Bauvorhabens eine Anpassung der zulässigen Geschossfläche abzuleiten. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung ausgewiesene maximale Geschossfläche von 20.400 m² wird daher auf 20.000 m² verringert. Die GFZ sinkt auf 3,15.

Dieses Nutzungsmaß ist eng verbunden mit dem typischen Umgebungscharakter der gründerzeitlichen Bebauung, die die Grundstücke hoch ausnutzen. Die durchschnittliche GFZ der Umgebung bewegt sich zwischen 1,72 und 5,52. Im Einzelnen ergibt sich die vorangestellte Abbildung -GRZ und GFZ der benachbarten Bebauung-.

Damit liegt die GFZ unterhalb des Ist-Zustandes der umgebenden Bebauung. Durch die Integration des 1. Vollgeschosses in die Topografie des Grundstückes, tritt die Einzelhandelnutzung durch den Vollsortimenter und den Discounter optisch wesentlich zurück. Von der Hofebene ist die Nutzung nicht wahrnehmbar, so dass insgesamt der Eindruck einer deutlich niedrigeren GFZ vermittelt wird. Durch die geplante Durchwegung und Öffnung des Grundstücks für die ansässige Bevölkerung, erhalten das Plangebiet und die umliegenden Bereiche zusätzlich eine neue städtebauliche Qualität in der Wahrnehmung und täglichen Nutzung des Grundstücks.

Die Differenz von 400 m² zwischen der zulässigen Geschossfläche und der theoretischen Geschossfläche der ausgewiesenen Baukörper ermöglicht eine architektonische Gliederung des Neubaus.

4.5 Abstandflächen

Der vorliegende städtebauliche Entwurf und das entsprechende Nutzungskonzept basieren auf einer kompakten, vorhandene Strukturen aufgreifenden Architektur. Zur Wahrung der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse wird durch die Baukörperausweisung gesichert, dass eine Abstandfläche von mindestens $\frac{1}{2} h$ gewährleistet wird. Lediglich zur westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Hoföffnungen kann durch die Beibehaltung der vorhandenen Grenzbebauung im 1. Vollgeschoss der erforderliche Abstand nicht eingehalten werden. In den beiden angrenzenden Nachbarhöfen wird jedoch gegenüber dem alten B-Plan bzw. der Bestandssituation eine deutliche Verbesserung der Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Das Maß von $\frac{1}{2} H$ wurde als Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit der neuen Baukörper im Blockinneren gewählt, um insbesondere dem Wohnen in der besonderen Gemengelage Rechnung zu tragen. Zwar wurde das nachbarschützende Maß in der ab dem 1. Februar 2006 geltenden Bauordnung für Berlin von $\frac{1}{2} H$ in der Regel auf 0,4 H verringert, sodass auch ein Abstand von 0,4 H bauordnungsrechtlich zulässig wäre.

Da sich jedoch an das Plangebiet unmittelbar angrenzend eine dichte Altbebauung mit Wohnnutzung befindet, ist es angemessen, städtebaulich hier eine besondere Rücksicht zu nehmen, die über das nach der neuen Bauordnung erforderliche Maß hinausgeht. Daher orientiert sich

die Abwägung weiterhin an dem bis zum 31. 01. 2006 gültigen nachbarschützenden Abstandflächenmaß von $\frac{1}{2}$ H. Mit dieser Abwägung wird das Rücksichtnahmegebot beachtet.

Aus dem amtlichen Lageplan vom Mai 2005 wurde im einzelnen ablesbar:

Abstandfläche des westlichen Seitengebäudes zum westlichen Grundstück Bergmannstraße 4, vorderer Innenhof:

die Abstandfläche von $\frac{1}{2}$ H der geplanten, eingeschossigen Bebauung von 6,00 m Höhe beträgt 3,00 m. Diese Abstandfläche von $\frac{1}{2}$ H liegt auf dem benachbarten Grundstück, jedoch innerhalb der Abstandfläche der vorhandenen Grenzbebauung von $\frac{1}{2}$ H = 5,22 bis 5,83 m und verbessert die gegenwärtige Bestandssituation deutlich.

Abstandfläche des westlichen Seitengebäudes zum westlichen Grundstück Bergmannstraße 4, hinterer Innenhof:

die Abstandfläche von $\frac{1}{2}$ H der geplanten, eingeschossigen Bebauung von 6,00 m Höhe beträgt 3,00 m. Diese Abstandfläche von $\frac{1}{2}$ H liegt auf dem benachbarten Grundstück, ist jedoch identisch bzw. liegt innerhalb der Abstandfläche der vorhandenen Grenzbebauung von $\frac{1}{2}$ H = 3,00 bis 3,03 m im hinteren und $\frac{1}{2}$ H = 5,22 und 5,26 m im vorderen Teil des Innenhofes und stellt damit ebenfalls eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation dar.

Abstandfläche im Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Wartegebäudes zur Bergmannstraße 8.

Hier kann die Begründung wie zur westlichen Seite Anwendung finden. Die neue Abstandfläche nach Umbau des Bestandsgebäudes mit einer Terrasse liegt mit $\frac{1}{2}$ H = 6,86 m deutlich hinter der im Bestand gegenwärtig auf dem benachbarten Grundstück, vorhandenen Abstandfläche von $\frac{1}{2}$ H = 7,71 m. Die geplante Aufstockung des Wartegebäudes erhält einen Rücksprung, somit liegt auch die Abstandfläche der Aufstockung noch innerhalb der Abstandfläche von $\frac{1}{2}$ H = 6,86 m.

Die Abstandfläche von $\frac{1}{2}$ H der straßenseitigen Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche Bergmannstraße beträgt 11,05 m. Damit wird die halbe Straßenbreite von 13,20 m eingehalten.

Alle übrigen Abstandflächen (Maß = $\frac{1}{2}$ H) der Baukörperausweisung liegen auf dem Grundstück.

Innerhalb des Grundstücks ergeben sich überdeckende Abstandflächen ($\frac{1}{2}$) zwischen dem Wartegebäude und Gebäudekörper Nord und West sowie zwischen Umspannwerk und Gebäudekörper West:

- Wartegebäude und Gebäudekörper Nord:

Es entsteht eine Überlappung der Abstandflächen ($\frac{1}{2}$ H) von ca. 3,40 m. Da sich am westlichen Gebäudekörper zum Innenhof der Laubengang mit einer Breite von ca. 2,00 m als Erschließungsfläche befindet, kann die Überlappung vernachlässigt werden. Zusätzlich können zwischen den Nutzungsbereichen des Umspannwerks und den entstehenden Praxisflächen im Umspannwerk, wenn erforderlich, bauliche Sichtschutzmaßnahmen realisiert werden.

- Wartegebäude und Gebäudekörper West:

Es entsteht eine Überlappung der Abstandflächen ($\frac{1}{2}$ H) von ca. 1,80 m. Da sich am westlichen und nördlichen Gebäudekörper zum Innenhof der Laubengang mit einer Breite von ca. 2,00 m als Erschließungsfläche befindet, kann die Überlappung vernachlässigt werden.

- Umspannwerk und Gebäudekörper West

Die Überlappung der Abstandflächen mit dem bestehenden Umspannwerk wird hingenommen, da sich ebenfalls am westlichen Gebäudeteil der Erschließungsgang befindet.

Die durch die neuen Abstandflächen hervorgerufenen Belichtungsverhältnisse wurden untersucht. Dazu wurde im Januar 2005 eine Verschattungsstudie erstellt. Anhand eines Modells wurde die Sonneneinstrahlung an exemplarischen Tagen zu verschiedenen Tageszeiten simuliert. Dabei wurde festgestellt, dass die Beeinträchtigungen des Lichteinfalls durch die Unterschreitung der Abstandflächen nicht erheblich ist und ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewahrt werden.

4.6 Weitere Festsetzungen

Verbindungsbrücken, textliche Festsetzung Nr. 9.

Zur Herstellung von Übergängen zwischen den einzelnen Gebäuden ist die Überschreitung der Baugrenzen zwischen den Punkten A, B, C, D sowie zwischen E, F, G, H ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung dient der funktionalen Verbindung den einzelnen Gebäuden. Die denkmalgeschützte Stahlfachwerkbrücke zwischen Schalthaus und Wartengebäude wird dadurch planungsrechtlich gesichert.

Die Brücken zwischen dem Schalthaus und dem westlich liegenden Seitengebäude werden ermöglicht. Um die Belüftungsbahnen (Kaltluftabfluss aus dem höher liegenden Garten Nostitzstraße 30) zu erhalten, wird die Ausnahme für neue Übergänge nur zugelassen, wenn offene Konstruktionen gewählt werden, die den freien Luftstrom nicht beeinträchtigen.

Anrechnung weiterer Geschossflächen, textliche Festsetzung Nr. 10

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Diese Festsetzung ist notwendig, um eine bauliche Verdichtung außerhalb der Vollgeschosse zu vermeiden und die Einhaltung der maximal zulässigen Geschossfläche als verträgliche Obergrenze sicherzustellen.

Bauhöhe und Traufhöhe

Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 61,6 m über NHN nicht überschreiten, soweit die Planzeichnung nichts festsetzt, textliche Festsetzung Nr. 11.

Die Festsetzung dient in Verbindung mit den Oberkantenfestsetzungen in der Planzeichnung der Begrenzung der Kubatur. Dies ist erforderlich, um die Nachbarn vor überdurchschnittlich hohen Geschossen zu schützen, die ggfs die Belichtung beeinträchtigen könnten. Die Festsetzung ist am Stand der Vorhabenplanung orientiert, die nicht über 6 Geschosse hinausgeht. Die Festsetzung lässt aber Spielraum für technische Aufbauten.

Die in der Trägerbeteiligung gewährte Ausnahme für technische Aufbauten kann nunmehr entfallen.

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt höchstens 58,32 m über NN. Durch diese textliche Festsetzung Nr. 12 wird sichergestellt, dass städtebaulich ein verträglicher Anschluss an bestehende Bebauungen erzielt wird. Das festgesetzte Maß orientiert sich an der Traufhöhe des Nachbargebäudes Bergmannstraße Nr. 8. Da die Traufhöhe der Bergmannstraße Nr. 4 niedriger liegt, soll das 6. Vollgeschoss am Anschluss an die Bergmannstraße 4 zurückgestaffelt werden.

Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 13: „Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit bodenbedeckenden Stauden und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.“

Die Festsetzung dient insbesondere der Verbesserung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Sie dient auch der Verbesserung der Luftqualität und des Klimas.

Textliche Festsetzung Nr. 14: „Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Baumarten nachzupflanzen.“

Die Festsetzung dient der dauerhaften Sicherung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes. Mit dieser Festsetzung wird das vertraute und identitätsstiftende Landschaftsbild soweit wie möglich erhalten. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sind dafür nicht ausreichend, da zum einen nur Bäume ab einer bestimmten Größe erfasst werden, und zum anderen der Ausgleich auch an anderer Stelle oder monetär erfolgen könnte.

Textliche Festsetzung Nr. 15: „Dachflächen sind auf mindestens 1.200m² extensiv zu begrünen.“

Neben der Schaffung von Lebensraumangeboten wird durch Dachbegrünungen die Retention der Niederschläge im Gebiet erhöht und dadurch die Regenwasserkanalisation entlastet. Außerdem leisten Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas. Die Fläche wurde gegenüber dem Planentwurf zur Trägerbeteiligung (Mindestfläche 1.000 m²) aufgrund der Belange der Wasserbehörde und des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen erweitert.

Textliche Festsetzung Nr. 16: „Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

Die Regelung dient dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben zu minimieren.

Gehrecht für die Allgemeinheit

Die textliche Festsetzung Nr. 17 - „Die Fläche J ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten“ – sichert die Planung, die fußläufige Erreichbarkeit des Grundstücks und der Bergmannstraße von der Arndtstraße aus zu verbessern.

Die Festsetzung trägt zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr bei, da sich der Einzugsbereich von Fußgängern und Radfahrern erweitert. Diese Verbesserung ist auch Bestandteil und Ziel des Stadtentwicklungsplans Verkehr. Die Integration eines öffentlichen Fußwegs wurde im Verkehrsgutachten vom Juli 2004 angeregt und wurde zusätzlich im Durchführungsvertrag gesichert.

Das Teilstück des Fußweges auf dem Grundstück Nostitzstraße 29 ist im Bebauungsplan VI-201a mit einer gleichlautenden Festsetzung versehen, so dass eine Lücke vermieden wird.

4.7 Abwägung der Trägerbeteiligung gemäß § 4 bs.2 BauGB unter Berücksichtigung der einzelnen Belange

Die mit Anschreiben vom 28. Januar 2005 durchgeführte Behördenbeteiligung wird im folgenden ausgewertet.

Grundstücksübergreifende Erschließung

Tiefbauamt

Das sich aus der geplanten Nutzung heraus ergebene Verkehrsaufkommen – insbesondere der zu erwartende Lieferverkehr und Kundenverkehr – lässt sich ohne Behinderung des regelmäßigen Verkehrs sicher abwickeln.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt VII B (übergeordnete Verkehrsplanung)

Die Angabe aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung, dass keine dringenden Gesamtinteressen im Sinne von § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt sind, wird wiederholt.

Die verkehrliche Verträglichkeit für die Abwicklung des zusätzlich initiierten Verkehrs über die Knotenpunkte Mehringdamm / Bergmannstraße sowie Zossener Straße / Bergmannstraße ist nachzuweisen.

Verkehrslenkung Berlin

Die Bergmannstraße gehört nicht zum übergeordneten Netz des Stadtentwicklungsplan Verkehr. Insofern ist die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Abwägung

Zum Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit wurde der Senatsverwaltung das Gutachten vom Juli 2004 übermittelt. In einer Rücksprache wurde bestätigt, dass damit der erbetene Nachweis vorliegt.

Darüberhinaus wurde im Hinblick auf die Bürgerbeteiligung die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs noch detaillierter untersucht. Das im Vorfeld vorgelegte Gutachten vom Juli 2004 wurde durch eine Vertiefung zum Fuß- und Radverkehr sowie zur Anlieferung vom April 2005 ergänzt. Zusätzlich wurde eine weitere Verkehrszählung durchgeführt. Die daraus abgeleiteten gutachterlichen Verkehrsaussagen werden zusammengefasst und auf das zwischenzeitlich vorliegende konkrete Vorhaben bezogen. Im Ergebnis wurde der Nachweis zur Verträglichkeit des Vorhabens bestätigt.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine.

Grundstücksbezogene Erschließung

Bauaufsichtsamt

Es bestehen keine bauordnungsrechtliche Einwände. Die erforderliche Erschließung des Grundstücks wird vorausgesetzt.

Die erforderlichen Feuerwehr – Bewegungsflächen werden in der Stellungnahme der Berliner Feuerwehr behandelt.

Abwägung

Die technische Erschließung ist entsprechend der vorangegangenen Abwägung zur Entwässerung gesichert. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr wird im folgenden behandelt.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine.

Feuerwehr

Unter der Voraussetzung, dass für die Gebäude auf dem Grundstück, die mehr als 50 m vom öffentlichen Straßenland entfernt sind, eine Zugänglichkeit für die Feuerwehr entsprechend AV – FwFI hergestellt wird, ergeben sich aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine weiteren brandschutz-technischen Anforderungen.

Zwei Lösungen -Feuerwehrezufahrt über die Nostitzstraße 30 oder alternativ über Tempelhofer Berg 5 A- sind möglich.

Abwägung

Z. Zt. Ist das Baudenkmal des Umspannwerks in der rückwärtigen Hälfte des von der Bergmannstraße aus circa 100 m tiefen Grundstücks mittels einer Durchfahrt von der Bergmannstraße aus zugänglich. Diese Zugänglichkeit wird durch die über der gesamten Breite des Grundstücks vorgesehenen geplanten Supermärkte unterbrochen. Die mittels einer Freitreppe ermöglichte Zuwegung über das Dach des Supermarktes (eingeschossiger Bauteil mit der max. OK von 40,9 m) genügt den Anforderungen nicht. Auch der zwischen den beiden Supermärkten geplante Rettungsweg im Erdgeschoss ist nicht ausreichend.

Eine Feuerwehruzufahrt über ein Nachbargrundstück wird daher erforderlich. Sie muss durch die Eintragung einer Baulast abgesichert werden. Hierzu führt der Vorhabenträger gegenwärtig mit den Nachbarn Verhandlungen. Die Feuerweherschließung wird Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Kann vom Vorhabenträger keine Baulasteintragung nachgewiesen werden, ist eine grundsätzliche Planungsänderung unvermeidlich.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine.

Energieversorgung

Die Bewag weist auf die unterirdischen Kabelanlagen und die Netzstation N 1910 sowie die freistehende Netzstation N 9872 hin, die durch auf dem Grundstück eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert sind.

Abwägung

Die Anlagen stehen den Festsetzungen nicht entgegen. Einzelne für das Bebauungskonzept zweckmäßige Änderungen, (Verlegung der freistehenden Netzstation) werden sinnvoll im Bauantragsverfahren und bilateral zwischen Eigentümer und Bewag bewältigt.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine.

Wasserversorgung

Die Berliner Wasserbetriebe stellen klar, dass es sich bei der Hauptleitung DN 500 in der Bergmannstraße um eine Trinkwasserhauptleitung handelt. Hier besteht keine Anschlussmöglichkeit an die Trinkwasserhauptleitung DN 500, da diese Leitung einer anderen Druckzone zugeordnet ist. Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Abwägung

Der Hinweis berührt die Trinkwasserversorgung des Grundstücks nicht, da gemäß des Schreibens der Berliner Wasserbetriebe an den Vorhabenträger die beiden am Grundstück anliegenden Trinkwasserleitungen DN 150 sowie DN 65 weiter genutzt werden können. Die Erschließung ist auch ohne den Anschluss an die Trinkwasserhauptleitung gesichert.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine.

Entwässerung

Die Berliner Wasserbetriebe weisen im Bebauungsplanverfahren darauf hin, dass die vorhandenen Entwässerungsanlagen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Auslastung der Mischwasserkanäle ist mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation zu rechnen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.

Aus dem parallel geführten Schriftwechsel der Wasserbetriebe mit dem Vorhabenträger ergibt sich konkret, dass bei einer Grundstücksfläche von 6.352m² die einzuleitende Regenwassermenge vom gesamten Grundstück insgesamt 62 Liter / Sekunde nicht überschreiten darf, da nur diese Menge von den Mischwasserkanälen DN 330 in der Bergmannstraße und DN 330 in der Nostitzstraße aufgenommen werden kann.

Dabei darf die Einleitungsmenge in die Bergmannstraße 40 Liter / Sekunde, die in die Nostitzstraße 22 Liter / Sekunde nicht übersteigen.

Die Berliner Wasserbetriebe haben im Jahr 2000 die Berechnung des Entwässerungsentgeltes so umgestellt, dass ein getrenntes Niederschlagsentgelt erhoben wird. Aus diesem Grund und unter dem Aspekt des Gewässerschutzes wird empfohlen zu überprüfen, ob das Regenwasser von den Dach- und Hofflächen auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden kann.

Für die Schmutzwassereinleitung wird keine Einleitbeschränkung ausgesprochen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VIII D (Wasserbehörde) kann nicht erkennen, inwieweit die Niederschlagssentwässerung bei der vorgesehenen Verdoppelung der versiegelten Fläche gesichert werden kann.

Die Vorgaben der Berliner Wasserbetriebe bzgl. der maximalen Einleitmenge in die Mischwasserkanalisation müssen unbedingt eingehalten werden, um die wasserrechtlich festgesetzte Saniierungskonzeption für das Einzugsgebiet Berlin II umsetzen zu können.

Die Wasserbehörde empfiehlt zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, von einem Fachplaner ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen.

Dieser sollte möglichst frühzeitig einbezogen werden, um entwässerungstechnische Einzelkomponenten

- Versickerung
- Regenwassernutzung,
- verzögerte Ableitung,
- Dachbegrünung etc.

an die hydrogeologischen Standortbedingungen, die Entwässerungsinfrastruktur und vorhabenspezifischen Möglichkeiten anpassen zu können.

Darüber hinaus teilt die Wasserbehörde mit, dass der mittlere Grundwasserflurabstand laut Umweltatlaskarte im nördlichen Bereich des Grundstücks 4-10 m, im südlichen 10-20 m beträgt. Sollte beim Bau der Tiefgarage ein Eingriff in das Grundwasser widererwartend erforderlich werden, wird in grundwassertechnischer Hinsicht mit Rücksicht auf die z.T. denkmalgeschützte Altbauung und die angrenzende altlastenverdächtige Fläche empfohlen, eine grundwasser-schonende Bauweise –Trogbaugrube- zu wählen.

Abwägung

Die Stellungnahmen der Wasserbetriebe und der Wasserbehörde erfordern eine Zurückhaltung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück, da sonst keine ausreichende Erschließung für das geplante Vorhaben gewährleistet ist.

Der Vorhabenträger erarbeitet ein Entwässerungskonzept. Die Ergebnisse werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen, sodass die entwässerungstechnische Erschließung gesichert wird.

Weitere Dachbegrünungen werden im Rahmen des von der Wasserbehörde empfohlenen Entwässerungskonzeptes daher ebenso geprüft werden wie auch die Erhöhung von Versickerungsflächen, Regenwassernutzung und verzögerte Ableitung. In dem Konzept wird auch klargestellt, inwieweit eine Ableitung über die Nostitzstraße erfolgen kann.

Eine von der Wasserbehörde angenommene Verdoppelung der Versiegelung liegt nicht vor. Ausweislich des Umweltberichts sind im Bestand 3.725 m² versiegelt (Gebäude 2.167 m² sowie Asphalt 1.558 m²).

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine überbaubare Fläche von 5.333 m² vor, die einer GRZ von 0,84 entspricht. Insofern liegt eine Steigerung um 1.608 m² oder um 143 % vor. Dieser Zuwachs wird relativiert durch den Anteil der teilversiegelten Flächen, der im Bestand 979 m² beträgt und in der Entwurfplanung auf künftig 200 m² (Feuerwehrezufahrt) gesenkt wird.

Nach dem derzeitigen Planungsstand wird den Belangen der Wasserbetriebe durch die Installation eines Rückhaltebeckens und die Begrünung weiterer Dachfläche des straßenseitigen Hauptgebäudes und des 66 m tiefen Seitengebäudes Rechnung getragen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die maximal einleitbare Niederschlagsmenge nicht überschritten wird.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: Die Dachflächenbegrünung wurde erweitert, siehe auch Abwägung zur Stellungnahme des FB Naturschutz und Grünflächen.

Nutzungsstruktur, Einzelhandel

Gemeinsame Landesplanung Berlin / Brandenburg:

Die Planung zweier Lebensmittelmärkte mit einer Bruttogeschossfläche von zusammen 3.000 m² sowie kleinteiligen Einzelhandels mit einer BGF von bis zu 1.500 m² steht im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 Landesentwicklungsprogramm, dem zufolge der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen ist, das die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B (Stadtentwicklungsplanung) :

Auf die widersprüchlichen Angaben zum Umfang des Einzelhandels wird hingewiesen. So werden maximal 4.600 m² Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen festgesetzt, während im Umweltbericht und in den früheren Beteiligungen die Größenordnung von 4.100 m² benannt wurde. Eine Erhöhung der Einzelhandelsfläche ist aus der Begründung nicht ableitbar und das Gutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandels bezieht sich lediglich auf 2.800 m² (Supermarkt und Discounter) ohne Aussagen zum aperiodischen Bedarf.

In einer ergänzenden Stellungnahme wird nach einer Erörterung des Sachstandes der Erweiterung des über Supermarkt und Discounter hinausgehenden Geschossflächenumfangs für sonstige Einzelhandelsläden von bisher 1.100 m² auf 1.600 m² unter der Voraussetzung zugestimmt, dass im Durchführungsvertrag eine Sortimentsbeschränkung auf nichtzentrenrelevante medizin- und therapiebezogene Verkaufsangebote festgelegt wird.

Der Durchführungsvertrag ist vor Unterzeichnung der Senatverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B zur Kenntnis zu geben.

Abwägung

Das von der Gemeinsamen Landesplanung benannte Maß von 1.500 m² für sonstige Läden für Einzelhandel anstelle der bislang geplanten 1.600 m² wurde in die Überlegung einbezogen.

Zwischenzeitlich hat sich aus der Erarbeitung der Sortimentsbeschränkung der sonstigen Läden für Einzelhandel auf medizin- und therapiebezogene Verkaufsangebote heraus eine Beschränkung der Geschossfläche für dieses Sortiment insgesamt auf 1.300 m² als sachgerecht erwiesen.

Diese Sortimentsbeschränkung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen, um einer Gefährdung der Zentrenstruktur und der Einzelhandelsstruktur der Bergmannstraße zu begegnen. Den Belangen der Gemeinsamen Landesplanung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. I B wird damit Rechnung getragen.

Parallel dazu wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. II C (Fachaufsicht) die Bestimmtheit der Geschossflächenfestsetzung für die zwei geplanten Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe erörtert. Im Ergebnis wird in Orientierung auf das konkrete Vorhaben klargestellt, dass ein Betrieb 2000 m², der zweite Betrieb 1000 m² erreichen darf. Die Festsetzung der Gesamtfläche ist nicht mehr erforderlich.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: Die textliche Festsetzung zum Einzelhandel wurde an die obige Abwägung angepasst.

Nutzungsstruktur

Amt für soziale Dienste

Ein medizinisches Versorgungszentrum wird begrüßt. Voraussetzung ist, dass die derzeit ortsansässigen niedergelassenen Ärzte ihre Praxen in das neue Ärztehaus verlegen. Der ärztliche Versorgungsgrad ist für alle Fachbereiche optimal, so dass eine Genehmigung neuer Niederlassungen von Ärzten von der kassenärztlichen Vereinigung sicher versagt bliebe.

Mit Nachdruck wird darauf verwiesen, dass alle Zugänge behindertengerecht, d. h. insbesondere für Rollstuhlfahrer, und gehbehinderte Menschen aber auch für Kinderwagen, Rollatoren u. a. barrierefrei ausgestaltet sein müssen.

Auf das Überangebot von Seniorenpflegeheimen wird hingewiesen. Soziale Angebote von Kirchengemeinden für obdachlose Personen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Abwägung

Die Akquisition des Vorhabenträgers für die geplanten 25 Facharztpraxen bezieht sich auf die derzeit ortsansässig niedergelassenen Ärzte, mit denen dieser bereits Abstimmungsgespräche führt. Die behindertengerechte Zugänglichkeit wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen geht davon aus, dass die vorhandenen Nutzungen (Fahrradladen, Künstleratelier, Gartenbaubetrieb) nur ein befristetes Nutzungsrecht haben. Sollte es sich um ein unbefristetes Nutzungsrecht handeln, müssten sie in die Planung integriert oder Ersatzräume / Flächen zur Verfügung gestellt bekommen.

Aus handelsstruktureller Sicht bestehen nach Prüfung des Verträglichkeitsgutachtens keine Bedenken gegen die Begründung und die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan 2-12 VE.

Abwägung

Zur Überprüfung der Nutzungsrechte wurde eine Mieterliste mit den entsprechenden Angaben vom Vorhabenträger eingeholt. Demnach liegen von vornherein befristete beziehungsweise kündbare Mietverträge vor. Eine Integration in die Planung ist daher nicht erforderlich.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine.

Bauhöhen

Die Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post weist auf verschiedene Richtfunkbetreiber im Gebiet hin.

Abwägung

Durch die festgesetzten maximalen Bauhöhen steht zu erwarten, dass der Richtfunk nicht beeinträchtigt wird.

Die zwischenzeitliche Konkretisierung des Bauvorhabens hat den Verzicht auf ein bislang mögliches Staffelgeschoss ergeben. Daher ist es nicht mehr sachgerecht, bei der festgelegten maximalen Oberkante baulicher Anlagen technische Aufbauten auszunehmen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Ausnahme von technischen Aufbauten in der textlichen Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 61,6 m über NHN wurde gestrichen.

Bebauungsstruktur

Untere Denkmalschutzbehörde

Der auf dem Grundstück Bergmannstraße 5-7 befindliche Gebäudebestand ist im Hinblick auf die ehemaligen Bauten des Umspannwerks der BEWAG denkmalgeschützt. Auf die bei Veränderungen erforderliche Genehmigung gemäß § 11 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin wird verwiesen.

Gegen den B-Plan 2-12VE bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Denkmalrechtliche Belange sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Landesdenkmalamt

Der Entwurf des Bebauungsplans berührt denkmalpflegerische Belange durch das im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin) aufgeführte Denkmal Bergmannstraße 5-7 (Umspannwerk, 1929-31 von Hans Heinrich Müller / Abl. Nr. 29 / 14.06.2001, S. 2332). Die nachrichtliche Übernahme des Denkmals in der Plandarstellung und die Erläuterungen in der Begründung des Planentwurfes sind zutreffend.

Angeregt wird, dass die östliche Lage der Baugrenze für den eingeschossigen Bauteil an der Südfront des Umspannwerkes um circa eine Fensterachse von dem vorspringenden Treppenturm Abstand hält. Im Einzelnen soll diese Modifikation mit der Denkmalpflege genau festgelegt werden.

Das Referat Bodendenkmalpflege weist auf die in der Nähe des Geltungsbereiches befindliche archäologische Fundstelle Nr. 140 unter der Adresse „Arndtstraße, Ecke Nostitzstraße, ehem. Dusterer Keller“ hin. Dort wurden 1803 und 1804 in einem Gräberfeld Urnen und Schmuck aus der Bronzezeit gefunden. Das Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege erwartet daher im Plangebiet das Auftreten von Bodenfunden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung eines Bodendenkmals die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen sind und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist. Es wird empfohlen, insbesondere bei Bodeneingriffen dem Fachgebiet archäologische Denkmalpflege mindestens 10 Tage im Voraus das Vorhaben anzuzeigen, und ihr damit Gelegenheit zur rechtzeitigen Entscheidung über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen zu geben.

Abwägung

Das Baudenkmal steht nach Angaben des Landesdenkmalamtes auch für Besucher in einem besonderen Umfeld: Über ein Straßenfrontgebäude gelangt man in den Hof und erlebt die Gebäude, in die Tiefe des Grundstücks gestaffelt, als in einen Hang gebaut, mit dem links im Mittelgrund befindlichen Wartengebäude und den zwei im Hintergrund sich erhebenden, schmalen, parallel hintereinander liegenden Schalthäusern. Warte und Schalthäuser sind durch eine ge-

deckte Stahlfachwerkbrücke miteinander verbunden. Das nach Süden stark ansteigende Gelände wurde für die Errichtung der Gebäude terrassiert und mit einer ca. 8 m hohen Stützmauer abgefangen. Der Architekt des Abspannwerks akzeptierte mit der Hangkante des Spree-Urstromtals eine topographische Besonderheit des Grundstücks, die dem Anwesen bis heute ein unverwechselbares Ambiente gibt.

Die in Änderung der ursprünglichen Pläne etwa zur Hälfte realisierten Schaltanlagen sind in zwei parallelen Blöcken mit einem gemeinsamen Innenhof untergebracht. Das hintere schmalere viergeschossige war für die 30 kV-Anlagen eingerichtet und wurde später mit 6 kV-Anlagen bestückt, der vordere fünfgeschossige Bauteil nahm die 6 kV-Anlagen auf. In die glatten roten Ziegelfassaden der kubischen Baukörper sind die Fenster und Portale eingeschnitten, zumeist mit betonter Horizontale: vier Ölschalterentrauchungskammern öffnen die Fassade des zweiten Obergeschosses und bestimmen mit ihrem breiten Stützenraster auch den Rhythmus der darüber liegenden schmalen Fensterbänder. Die rückwärtige Front des hinteren Schaltheisblockes ist als Lochfassade ausgebildet und erhält mit dem vorgesetzten halbrunden Treppenhaus einen gestalterischen Akzent.

Dieser gestalterische Akzent kann nur gewahrt werden, wenn der eingeschossige südliche Anbau um mindestens 2,6 m vom Treppenhausturm abgerückt wird. Bei Unterschreitung dieses Maßes geht die städtebauliche Unterordnung des Anbaus zum Schaltheisblock verloren. Der Mindestabstand ist auch zur Belichtung und zur Begrenzung der Bodenversiegelung erforderlich. Der Eingang zum Treppenhaus wird nicht eingeschnürt.

Der Umgang mit dem Bodendenkmal ist kein Gegenstand der Bauleitplanung. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: Die Baugrenzen für den eingeschossigen Anbau werden um 2,6 m vom Treppenhausturm abgerückt.

Umweltauswirkungen

Fachbereich Umwelt:

Ein Gesundheitszentrum mit den ergänzenden Funktionen (z. B. Wellness, Fitness, Gymnastik) ist in der Regel eine umweltverträgliche Einrichtung, die kein wesentliches Störpotenzial für die angrenzende Wohnnachbarschaft besitzt.

Anders verhält es sich bei sportlichen und kulturellen Anlagen, die aufgrund ihrer Geräuschemissionen nur bedingt als umweltverträgliche Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu bezeichnen sind. Diese Anlagen tragen nur dann zu keiner Immissionszusatzbelastung bei, wenn die Planung auf umweltverträgliche Anlagen abzielt.

Die im Plangebiet vorhandenen geringen Abstandflächen zu bestehenden Nutzungen bedingen umfangreiche bauliche Schallschutzmaßnahmen vor Ort, um mögliche Belästigungen auf ein Mindestmaß reduzieren zu können. Der Geräuschimmissionsbeitrag dieser Sport- und Kulturstätten wird immer von der Größe, der spezifischen Nutzung und dem geplanten Einzugsbereich bestimmt.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes sind in ausreichendem Maß berücksichtigt, sofern das Nutzungskonzept keine neuen umweltrelevanten Emittenten schafft. Die im Punkt 4 genannten Festsetzungen für eine gebietsbezogene Planung sind daher konsequent umzusetzen.

Der gutachterliche Vorschlag, die Fußläufigkeit zur Bergmannstraße 5-7 über die Arndtstraße zu ermöglichen, wird befürwortet und sollte im Rahmen der weiteren Planung verfolgt werden.

Die Planabsicht, den Innenhof des Grundstücks nicht zu befahren, sollte unbedingt umgesetzt werden.

Die Festsetzung von max. 200 Stellplätzen ist geeignet, Umwelteinwirkungen zu begrenzen.

Die Auswahl gewerblicher Nutzungen sollte unter Beachtung ihrer Umweltauswirkungen und Umweltverträglichkeit festgesetzt werden. Dadurch kann zusätzlicher Verkehr zum Plangebiet vermieden werden.

Die tatsächlich zu erwartenden Geräuschimmissionen der Tiefgarage bedürfen einer konkreten Ermittlung, insbesondere für die Prüfung auf die Zulässigkeit einer abendlichen Nutzung für Besucher und Gäste der Bergmannstraße.

Eine schalltechnische Immissionsprognose sollte die Gesamtsituation der Tiefgaragennutzung für diesen Standort nochmals tiefer bewerten und weitergehende Vorschläge zum vorbeugenden Lärmschutz unterbreiten.

Auf dieser Grundlage könnte eine Lösung für eine belästigungsfreie Tiefgarage gefunden werden. Das Ergebnis sollte auch Einfluss auf Festlegungen zur Nutzung/Bewirtschaftung der Tiefgarage (Anteil Wohn-Gewerbemieten, Frequentierung, Nutzungszeit nach 22 Uhr, an Sonn- und Feiertagen) haben.

Für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bestehen keine Anhaltspunkte. Es wird jedoch nicht ausgeschlossen, dass entsorgungspflichtiger Bauabfall – z. B. aus Trümmerschuttfüllungen – anfällt.

Abwägung

Die Planung zielt auf umweltverträgliche Anlagen ab. Insbesondere sind keine Anlagen im Freien geplant. Die Geschossfläche von sportlichen Anlagen wurde auf 1.000m², die von kulturellen Anlagen auf 300 m² begrenzt. Es ist ausreichend, die Bewältigung möglicher Geräuschimmissionsbeiträge dieser Nutzungen im Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen.

Die beabsichtigte Gehwegverbindung zur Arndtstraße wird in der Planung weiter verfolgt. Im Planentwurf wurde die Fläche „J“ mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Die Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Arndtstraße führt über den Gehweg in Verlängerung der Arndtstraße. Dieser Gehweg gehört zu dem Grundstück Nostitzstraße 29 und ist im Bebauungsplan VI- 201 a ebenfalls mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen.

Die Planabsicht, den Innenhof des Grundstücks nicht zu befahren, wird im Durchführungsvertrag geregelt werden. Es ist geplant, den Innenhof zu einer Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Im Zuge der Konkretisierung des Vorhabens wurde auf eine Tiefgaragenebene verzichtet. Die Festsetzung von maximal 200 Stellplätzen wurde auf 140 Stellplätze angepasst, so dass die Umweltverträglichkeit erhöht wird.

Die Empfehlung zur Erarbeitung einer schalltechnischen Immissionsprognose und von Vorschlägen zum vorbeugenden Lärmschutz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine.

Fachbereich Naturschutz und Grünflächen

Auf der Grundlage des überarbeiteten Umweltberichts bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Planentwurf.

Laut Umweltatlas befindet sich das Untersuchungsgebiet in einem klimatischen Belastungsbereich (Zone IV b). Im Landschaftsprogramm werden daher u.a. die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen für dieses Gebiet formuliert:

- Erhöhung der sich positiv auf den Naturhaushalt auswirkenden Flächen
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches
- Vermeidung und Ausgleich von Bodenversiegelung.

Trotz des hohen Überbauungsgrades sind die Potentiale zur Verwirklichung dieser Ziele im vorliegenden B-Plan nicht ausgeschöpft. Laut Planung sind über 2500qm Flachdächer vorgesehen, laut Umweltbericht werden davon jedoch nur 1200qm extensiv begrünt.

Bei der Neubebauung sollte daher unbedingt in Betracht gezogen werden, den Anteil an extensiver Dachbegrünung zu erhöhen um die ökologische Situation (Grundwasserneubildung , Regenwasserrückhaltung ,Kleinklima) nicht weiter zu verschlechtern und den Zielen der Landschaftsplanung wenigstens in Teilen Rechnung zu tragen.

Die Regelung zur Schaffung von Ersatzniststätten sollte im Durchführungsvertrag erfolgen.

Abwägung

Im Hinblick auf die grundsätzlichen Aussagen des Landschaftsprogramms wird der Auffassung gefolgt, den Anteil der Dachbegrünung zu erhöhen. Damit wird gleichzeitig den Belangen der Wasserbehörde und der Berliner Wasserbetriebe gefolgt.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: Die erweiterte Festsetzung lautet nunmehr: „Dachflächen sind auf mindestens 1.200 m² extensiv zu begrünen.“

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. 1 E (Landschaftsplanung und Naturschutz) geht davon aus, dass die Empfehlungen des Umweltberichts zu den artenschutzrechtlichen Erfordernissen, der Baumschutzverordnung und zum Umgang mit Niederschlagswasser im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt werden.

Abwägung

Soweit möglich, werden die Belange im Durchführungsvertrag verankert. Auswirkung auf den Planentwurf: keine

Auswirkungen auf den Haushalt

Senatsverwaltung für Finanzen

Vor weiterer Konkretisierung der Planung ist die Erfassung der von Berlin zu tragenden Kosten erforderlich. Bekanntlich werden die Handlungsspielräume für Investitionen immer enger und neu zu beginnende Maßnahmen können künftig nur in äußerst begrenztem Umfang aufgenommen werden.

Abwägung

Besondere von Berlin zu tragende Kosten werden durch die Planinhalte nicht verursacht. Im Gegenteil wird ein bislang durch den Bebauungsplan VI-201a gesicherter Gemeinbedarfsstandort aufgegeben. Die Investition in eine neu zu bauende Kindertagesstätte entfällt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Tragung der Planungskosten und gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und des Umweltberichts.

Auswirkung auf den Bebauungsplan: keine.

4. 8 Abwägung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der einzelnen Belange

Der Bebauungsplanentwurf 2-12 VE wurde vom 1. bis einschließlich 31. August 2005 öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen 31 Stellungnahmen haben zur folgenden Auswertung und Abwägung geführt.

4.8.1 Nutzungsart Gesundheitszentrum

Stellungnahme

Für das geplante Ärztezentrum besteht kein Bedarf, da die Praxen aus dem Kiez Mehringdamm/Gneisenaustraße kommen würden und dort neuen Leerstand zur Folge hätten.

Auch Apotheken und wellness-orientierte Einrichtungen seien ausreichend vorhanden.

Die Bereitstellung von Gebäuderaum für ein „Gesundheitszentrum“ wird abgelehnt, da damit weitaus publikumsintensivere Nutzungen verbunden sind, als im Falle einer rein medizinisch-therapeutischen Nutzung („Ärztezentrum“).

Angeregt wird, die leerstehende Schule am Marheineke-Platz für ein eventuell zu bauendes Ärztezentrum zu nutzen.

Abwägung

Der Bedarf wurde aufgrund umfangreicher Untersuchungen von März bis Juni 2004 im Einzugsbereich ermittelt. Dabei zeigte sich, dass durch die Gesundheitsreform die strukturelle Neuorientierung insbesondere für den Facharztbereich notwendig ist. Auf dieser Grundlage wurde das Vorhaben für ein Facharzt- und Medizinenzentrum entwickelt und das inhaltliche Konzept mit den interessierten Medizinern am Standort erstellt. Hierfür ist eine starke Nachfrage aus den Fachkreisen festzustellen. Im Zusammenhang mit dem größer werdenden Gewicht der Vorsorge fanden auch wellness-orientierte Nutzungen Eingang in das Konzept.

Ein Leerstand von Arztpraxen, die überwiegend aus dem Bereich Mehringdamm / Gneisenaustraße kommen, ist nicht zu befürchten, da dort eine attraktive Geschäftslage vorliegt, die auch gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht wird.

Welche gesundheitsbezogene Einrichtungen im Einzelnen in das Zentrum einziehen, wird vom Bebauungsplan nicht bestimmt, da der Bebauungsplan kein Instrument für eine Marktsteuerung ist.

Es steht Interessenten frei, ein Konzept für ein Ärztezentrum in der nicht mehr schulisch genutzten Anlage zu entwickeln. Die Schule ist allerdings in Abstimmung mit der Senatsschulverwaltung für ein Oberstufenzentrum reserviert worden.

Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.2 Nutzungsart Einzelhandel

Stellungnahmen

1. Während die bestehende Einzelhandelsausstattung als ausreichend angesehen wird, würde es durch die Zunahme der Flächen zur existenzbedrohenden Konkurrenzsituation, insbesondere für die alteingesessene Markthalle kommen. Zu befürchten ist der Wegfall des Edeka-Ladens in der Bergmannstraße 4. Ein Reichelt in der vorherigen Größe wäre für die Versorgung der Wohnbevölkerung ausreichend.

Dem Ziel des Milieuschutzes würde entgegen gearbeitet.

2. Das Bauvorhaben würde durch seine große Dimension den durch kleinteiligen Handel geprägten Gebietscharakter verändern. Die Bergmannstraße soll nicht zum Unterzentrum werden. Die umliegenden Oberzentren werden nicht in die Berechnungen der Studie einbezogen. Die Größe der untersuchten Einkaufsflächen würde in der Studie zum Teil unrichtig dargestellt. Auch werden nicht alle Einkaufsmöglichkeiten eingerechnet.

3. Die Berliner Verordnung über den großflächigen Einzelhandel sieht vor, keine Einzelhändler mit mehr als 700 m² Fläche zuzulassen. Die Errichtung von 3.000 m² für den periodischen und aperiodischen Bedarf verstößt gegen diese Verordnung und gegen den Landesentwicklungsplan.

4. Mit dem prognostizierten Umsatzverlust von 1,1 Mio Euro/Jahr für die Markthalle und von 1,2 Mio Euro/Jahr für das Bergmannstraßengebiet würde es zu einer wirtschaftlichen Verödung kommen. In Berlin bestand 2003 eine Überversorgung mit 500.000 m² an Einzelhandelsfläche (4,2 Mio m² = 1,24 m²/Einwohner). Für 2006 wird ein Zuwachs von 300.000 m² auf insgesamt 4,5 Mio m² erwartet.

Abwägung

Zu 1. Gerade vor dem Hintergrund der bestehenden Ausstattung wurde das Einzelhandelsgutachten beauftragt. Unter Zugrundelegung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens ist eine Gefährdung der als Kiezmittelpunkt erhaltungswürdigen Markthalle am Marheinekeplatz nicht zu befürchten. Die Gebietsverträglichkeit der neuen Einzelhandelsflächen wird belegt.

Mit der am 11. Juni 2005 in Kraft getretenen Milieuschutzsatzung wird insbesondere die Wohnbevölkerung vor Verdrängung geschützt. Eine Verdrängung der Wohnbevölkerung wird durch die neuen Einzelhandelsflächen nicht hervorgerufen.

Zu 2. Das Vorhaben entspricht zeitgemäßen Anforderungen hinsichtlich des Einzelhandels. Die Bergmannstraße bekommt durch die Anpassung der Einzelhandelsstruktur nicht den Rang eines Unterzentrums. Die geplanten Einzelhandelsflächen decken den periodischen Bedarf für einen engeren Einzugsbereich, Auswirkungen auf die umliegenden Oberzentren sind gemäß Gutachten nicht messbar. Abweichungen sind durch verschiedene Bezugsgrößen möglich (Verkaufsfläche/ Gesamtflächen). Die Studie beschränkt sich auf alle relevanten Anbieter im Einzugsbereich.

Zu 3. Geplant ist die Ansiedlung eines Discounters mit ca. 750 m² Verkaufsfläche und eines Vollsortimenters mit 1.400 m² Verkaufsfläche zur Gebietsversorgung. Dies entspricht der Funktion der Bergmannstraße als Gebietszentrum.

Ein weiteres Abwandern in periphere Gebiete oder in Oberzentren wird vermieden, die Nahversorgung gesichert, so dass dem Landesentwicklungsplan entsprochen wird.

Zu 4. Der im Einzelhandelsgutachten genannte Umsatzverlust für die Markthalle liegt mit einer Veränderung von - 8,9 % innerhalb der von der Rechtsprechung festgelegten Grenze von 10%. Dabei wird von dem Grundstück Bergmannstraße 5-7 ohne den früheren „Reichelt“ ausgegangen.

Wird nur der allgemeine Flächenzuwachs am Standort Bergmannstraße (Neue Gesamtfläche Einzelhandel minus frühere Fläche „Reichelt“) als Grundlage der Berechnung herangezogen, würde ein Umsatzverlust von - 5,2 % entstehen. Bei Würdigung beider Zahlen aus dem Einzelhandelsgutachten ist eine wirtschaftliche Verödung nicht absehbar.

In Berlin liegt der Durchschnitt zur Zeit bei 1,33m² Einzelhandelsfläche / Einwohner. In Berlin liegt die Überversorgung eher in den Ostbezirken, so dass der geplante Zuwachs in der Bergmannstraße aus Sicht des Bezirks städtebaulich vertretbar ist.

Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.3 Aufnahme anderer Nutzungsarten

Stellungnahmen

Der Kita-Bau soll wieder in die Planung aufgenommen werden.

Im Vorhaben sollte Wohnnutzung vorgesehen werden.

Eine kulturelle Begegnungsstelle, so wie sie jetzt existiert, wäre wichtiger für den Kiez. Das Gebäude der Trinkhalle/Ballsaal sollte als Gaststätte oder Saal wieder genutzt werden. Angeregt wird eine Kombination aus Einzelhandel und einem Kultur- und Anwohnertreffpunkt als Gemeindezentrum mit angeschlossener Grünanlage.

Abwägung

Der kommunale Bedarf für eine Kita wurde von der Fachabteilung endgültig aufgegeben.

Ein Konzept zur Entwicklung als Wohnstandort wurde vom Vorhabenträger geprüft und mangels Wirtschaftlichkeit verworfen. Auch die alternativen Nutzungskonzepte lassen sich nicht wirtschaftlich darstellen.

Dagegen eröffnet das Arztzentrum insbesondere nach der Gesundheitsreform im Jahr 2003 die Perspektive, gesundheitlichen Bedarf aus dem Umfeld direkt und nach modernen Gesichtspunkten anzubieten.

Mit beigeordneten Dienstleistungen und Angeboten auch im Freizeitbereich insgesamt wird der Versorgung der Bevölkerung gedient.

Parallel dazu entsteht eine öffentlich nutzbare Hoffläche mit Café und darüber hinaus besteht die Zielsetzung einer Blockdurchwegung. Somit ist ein Teil der gewünschten Nutzungen im neuen Konzept integriert.

Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.4 Nutzungsmaß / Verdichtung

Stellungnahmen

1. Die Einwendungen richten sich zusammenfassend gegen eine nicht zeitgemäße zu hohe Verdichtung

Die Geschossflächenzahl von 3,15 sollte deutlich herabgesetzt werden, da sonst insbesondere den Bewohnern der Hinterhäuser und Seitenflügel Bergmann 4, 8, 9 und Nostitz 28 neue geschlossene Hofsituationen entstehen.

Die Doppelung des Schalthauses und der Bau eines 6-geschossigen Seitenriegels sollten unterbleiben.

Die Verdichtung wird zum einen grundsätzlich und zum anderen insbesondere durch die Verdopplung des dreistöckigen Trafo-Hauses wegen der städtebaulichen Verschlechterung abgelehnt.

2. Für Familien mit kleinen Kindern wird der Lebensraum durch Wegfall des Spielplatzes Columbiadamm immer enger, der Chamissoplatz ist überlaufen.

3. Die Nachverdichtung steht den Sanierungszielen entgegen. Anliegende Wohnungen wurden erhalten und mit Steuergeldern modernisiert, weil im gleichen Bebauungsplan auf dem nun zu bebauenden Grundstück ein hoher Grünanteil geplant war.

4. Die Bebauungsdichte ist auch bei einer Ausweisung als Mischgebiet zu hoch, um zulässig zu sein.

Abwägung

Zu 1. Aufgrund der besonderen Charakteristika des Grundstücks und den besonderen Funktionen und Funktionszusammenhängen ist die angestrebte Nutzung eng verknüpft mit der ausgewiesenen Geschossfläche. Dabei liegen für das Grundstück die bestimmenden Faktoren in

- a. der Bereitstellung eines möglichst umfassenden, breit gefächerten Facharztangebotes mit entsprechenden therapeutischen Folgeeinrichtungen
- b. in der Vorhaltung zeitgemäßer Verkaufsflächenangebote, die eine Kombination von Vollsortimenter und Discounter zulassen
- c. und in den bestehenden Blockstrukturen mit dem Denkmal.

Städtebaulich liegt die GFZ von 3,15 im Plangebiet unterhalb der Dichte der meisten angrenzenden Bebauungen, die im Schnitt eine GFZ von ca. 3,5 aufweisen.

Das Baukonzept geht von der Schließung der Baulücke an der Bergmannstraße im Sinne der Stadtreparatur mit der Aufnahme der angrenzenden vorhandenen Kubaturen aus. Die Einordnung von Seitenflügeln entspricht der Eigenart der baulichen Struktur der näheren Umgebung und wird hier fortgeführt. Der Raumbedarf resultiert aus der angestrebten Nutzung und den Funktionszusammenhängen. Insofern wird mit der „Doppelung des Denkmals“ nur das Ursprungskonzept aus den 20er Jahren von H. H. Müller aufgenommen und für die Nutzung des Gesundheitszentrums zur Verfügung gestellt.

Zu 2. Das Baugrundstück stand auch bislang nicht als Spielplatzangebot zur Verfügung. Stattdessen hat der Bezirk 2004/2005 das Spielangebot in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück Willibald-Alexis-Straße 23 –24 erheblich verbessert.

Zu 3. Ein kausaler Zusammenhang besteht hier nicht, die Erhaltung und Modernisierung orientierte sich an den Prinzipien der behutsamen Stadterneuerung, die den Mietervoten hohes Gewicht einräumte.

Zu 4. Im Mischgebiet würde gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze des Nutzungsmaßes 1,2 betragen. Im Bereich des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans kann gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht nach der auf Grund von § 2 Abs.5 erlassenen BauNVO, sondern entsprechend dem geplanten Vorhaben ausgewiesen werden. Eine Bebauungsdichte mit dem Nutzungsmaß von 3,15 ist daher erforderlich, zulässig und aus der Umgebung ablesbar.

Der Verweis der Einwendung vom 21. 03. 2006 auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung geht fehl, da für den Bebauungsplan die Begründung nach § 9 (8) BauGB maßgebend ist. Auch dort wird ein Mischgebiet nur als Vergleichsgröße genannt. Hiervon wurde im weiteren Verfahren Abstand genommen.

Zu der nötigen umfassenden Abwägung gehört der auch der Bezug auf die Umgebungsbebauung. Der Hinweis des Einwenders auf die Sanierungsziele der siebziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts geht in diesem Zusammenhang fehl. Zwischenzeitlich hat in der Stadterneuerung ein Paradigmenwechsel stattgefunden und ermöglicht abwägungsfehlerfrei eine Nachverdichtung auf dem im Wesentlichen - bis auf die Einzeldenkmale – kaum bebauten Standort in dem vorgesehenen Umfang. Die Änderung des BauGB im Juli 2004 und der Landesbauordnung im September 2005 heben den Nachhaltigkeitsgrundsatz und die Umweltverträglichkeit hervor und ermöglichen flexible Einzellösungen.

Das Gebiet wurde 2005 aus der Festlegung als Sanierungsgebiet entlassen. Im Zuge dieser Entscheidung ist das 1979 beim Erlass der Sanierungssatzung für den Chamissoplatz genannte Ziel der Milderung der hohen Bebauungsdichte im Blockinneren heute unter neuem Blickwinkel zu betrachten. Dies führte auch in der Aufhebungsbegründung für das Sanierungsgebiet im Jahre 2003 dazu, dass die bestehende dichte Umgebungsbebauung als städtebaulich vertretbar bewertet wurde. Nur so war die Entlassung aus der Sanierung gerechtfertigt.

Eine hohe Bebauungsdichte hat als isoliertes Kriterium für einen städtebaulichen Missstand an Bedeutung verloren. Die im Bebauungsplan 2-12 VE ermöglichte Nachverdichtung lässt sich im Ergebnis auch mit Hinweis auf die Umgebungsbebauung rechtfertigen.

Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.5 Baukörperausweisung / Bebauungsstruktur

Stellungnahmen

1. Da der Hof Bergmannstraße 2 an 3 Seiten geschlossen und nur zum zu bebauenden Grundstück offen ist, würde die Belichtungs- und Belüftungssituation des Hofes erheblich beeinträchtigt.

Im Haus Bergmannstraße 3 wohnen 12 Kinder unter 9 Jahren. Der gemeinsame Kinderspielplatz im 2. Hof der Bergmannstraße 4 wird bei Realisierung des Neubaus durch Lichteinbußen beeinträchtigt.

2. Die Mieter der Bergmannstraße 4, 8, 9, Nostitzstr. 28 werden erheblich beeinträchtigt (*Eigentümer Bergmann 4, 8, 9, Nostitz 28*).

Die Bewohner der unteren Geschosse des rechten Seitenflügels Bergmannstraße 9 mit Fenstern nach Süden machen eine besondere Betroffenheit von dem Bauvorhaben geltend, das auf dem unmittelbar südlich angrenzenden Grundstück (ehemaliges Kabelrollengelände der BE-WAG, jetzt von Gartenbaubetrieb genutzt) errichtet werden soll. Das Vorhaben führt zu einer zusätzlichen Verschattung der Wohnungen und des Gartens.

In dem Verschattungsgutachten ist nicht die generelle Lichtwegnahme durch die neuen Gebäude tagsüber dargestellt. Die zu erwartende Einschränkung der Licht- und Wohnverhältnisse sei so gravierend, dass eine Auszug unvermeidlich erscheint.

Eine neue ca. 16 m hohe Gebäudewand zum Hof Nostitzstraße 28 sei eine nicht hinnehmbare Minderung der Lebensqualität. Das auf dem jetzigen Lagerplatz geplante Gebäude rückt zu nahe heran.

Der Verschattungsplan ist nicht ganz zutreffend, da selbst im Sommer jetzt schon wenig bis gar keine Sonne in den Hof der Nostitzstraße 28 kommt.

3. Vom Eigentümer der Nostitzstraße 29 wird das Heranrücken des Neubaus auf $\frac{1}{2}$ H abgelehnt.

4. Die straßenseitige Traufhöhe von 58,4 m soll nicht überschritten werden. Die absolute Höhe von 61,6 m wird abgelehnt. (*Eigentümer Bergmann 106*)

Auf sorgfältigen Anschluss der Bauhöhe an unterschiedlich hohe Nachbargebäude sollte geachtet werden. Die Belichtung der Bergmannstraße 103-106 wird beeinträchtigt.

Die Traufhöhe des Vorhabens ist höher als die vom Nachbar Bergmann 8, seine Traufhöhe sollte streng eingehalten werden.

Die Traufhöhe soll von der Gesamtbebauung nicht überschritten werden, auf das oberste Geschoss sollte teilweise verzichtet werden. (*Wohneigentümer Bergmann 103*).

Die letzte „Lichtquelle“ in der Straße würde verschwinden.

Abwägung

Zu 1. Die Beeinträchtigung ist als gering einzustufen, da der betreffende Hof einen Abstand von 33 – 45 m zu dem geplanten Bauvorhaben aufweist.

Aus der Verschattungsstudie sind keine Auswirkungen auf die Bergmannstraße 2 ablesbar.

Der 6geschossige Teil des Querriegels ist mehr als 10 m von der seitlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Die befürchteten Lichteinbußen auf den Grundstücken Bergmannstraße 3 und 4 werden daher als geringfügig und im Rahmen einer innerstädtischen Bebauungsstruktur als hinnehmbar angesehen.

Zu 2. Die Belichtungssituation für die Mieter wurde noch einmal eingehend überprüft. Ausweislich der konkretisierten Auswertung der Verschattungsstudie vom 29.09.2005 ergibt sich:

Der 2. Hof Bergmannstraße 4 wird am 21.06. um 9:00 Uhr stärker verschattet, die Fassade jedoch nur in einem kleinen Dreieck bis auf eine Höhe von 1m.

Im Hof Bergmannstraße 8 und 9 kommt es am 21.12. um 12:00 Uhr bei den Seitenflügeln zu einer Erhöhung des Schattens um etwa 4 m. Hiervon sind ca. 4 Fenster betroffen.

Im Hof Nostitzstraße 28 kommt es am 21.6. um 15:00 Uhr zu einer Verlängerung des Schattens um ca. 1m, Fenster werden gemäß Verschattungsstudie davon nicht betroffen sein.

Im Hof Nostitzstraße 28 kommt es am 21.6. um 17:00

Uhr zu einer Verlängerung des Schattens um ca. 2 m. Hierdurch kommt es zu einer zusätzlichen Verschattung von ca. 4 Fenstern.

Die festgestellten Nachteile für die oben angegebenen näher untersuchten Wohnungen sind nicht derart gravierend, als dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse verletzt würden.

Die Beeinträchtigungen sind den Erfordernissen an Bauvolumen für die therapeutischen Nutzungen unterzuordnen. Dabei war es vernünftigerweise auch geboten, Bauvolumen in der Spiegelung der Denkmalkubatur anzuordnen, um die Beeinträchtigung der umliegenden Wohnungen in der Summe möglichst gering zu halten. Dabei hält die gespiegelte Denkmalkubatur zur Rückseite der Bergmannstraße 8 – 9 einen Abstand von der Breite einer üblichen Berliner Stadtstraße ein. Dies war auch bereits in der Planung für das ursprünglich doppelt so groß angelegte Umspannwerk in den 20er Jahren mit bedacht worden.

Das für die Verschattungsstudie vom Januar 2005 verwendete Modell stellt die bestehende und geplante Bebauung dar, jedoch keinen Baumbestand. Es ist anzunehmen, dass die an der Grundstückskante stehenden Laubbäume wenig bis gar keine Sonne in den Hof lassen, dies berührt jedoch nicht die Richtigkeit der gebäudebezogenen Verschattungsstudie.

Zu 3. Durch das Einhalten der Abstandfläche von $\frac{1}{2} H$ werden die nachbarschützenden Belange gewahrt. Der Abstand ist auch deshalb vertretbar, weil die Brandwand des Grundstücks Nostitzstraße 29 in voller Breite an der rückseitigen Grundstücksgrenze steht und seine Abstandfläche dadurch vollständig auf dem Vorhabengrundstück liegt.

Zu 4. Nach dem derzeitigen Stand der Vorhabenplanung wird die absolute Höhe von 61,6 m deutlich unterschritten, da der Vorhabenträger auf den Bau eines Dachgeschosses verzichtet. Der zur Zeit vorliegenden Bauantrag erreicht eine Traufhöhe von 58,38 m, die in der Regel gleichzeitig die absolute Höhe markiert.

Aufgrund der Festschreibung des Vorhabens im Durchführungsvertrag wird der Einwendung auf der Ebene des Durchführungsvertrages entsprochen, eine Anpassung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Die benachbarten Traufhöhen liegen nach Angaben des öffentlich bestellten Vermessers an der Bergmannstraße 4 bei 56,06 m über NHN, an der Bergmannstraße 8 bei 57,95 m über NHN.

Bei einer Höhenlage des Gehweges von 36,2 m und einer Breite der Bergmannstraße von ca. 26 m wird im Bebauungsplan durch die Begrenzung der Traufhöhe auf 58,4 über NHN m eine ausreichende Belichtung der Bergmannstraße 103 –106 gewährleistet.

Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.6 Gestaltung

Stellungnahme

Durch das Chamissoplatz-Ensemble hat die Bergmannstraße ein italienisches Flair bekommen, durch die „Investorenfassade“ wird dieses Erscheinungsbild zerstört.

Es ist unverständlich, dass auf die Traufhöhe geachtet wird, aber über 4 – 5 Hausbreiten Investorenarchitektur entsteht.

Abwägung

Es steht nicht zu erwarten, dass das Erscheinungsbild der Bergmannstraße durch die differenzierte Zonierung und Gliederung der Fassade in 3 verschieden geartete Abschnitte zerstört wird. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Freiflächen

Stellungnahmen

1. Es sollte ein öffentlich zugehbarer Raum als Spiel- und Freizeitbereich geschaffen werden als Ersatz für den geschlossenen Spielplatz am Columbiadamm, auf dem ein Baumarkt und / oder ein Discounter geplant sei.
2. Der Bebauungsplan würde den ökologischen Entwicklungszielen: Verbesserung Luftaustausch, Vermeidung Bodenversiegelung widersprechen. Der Baumbestand sei nicht durch Dachbegrünung kompensierbar. Durch die Fällung einer größeren Anzahl geschützter Bäume, darunter eine seltene Berg-Ulme, wird der geringe Grünbestand reduziert. Ein Fällen der Bäume für das Ärztezentrum würde zu einer erheblichen Verschlechterung des Klimas und der Luft führen.
3. Es sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Bäume in unmittelbaren Bereich des Eingriffsortes zu pflanzen sind.

Abwägung

Zu 1. Auf dem Baugrundstück wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt, sodass ein öffentlich zugehbarer Raum gewährleistet wird. im Baugenehmigungsverfahren wird auf eine gemäß der Bauordnung Berlin vorgeschriebene Aufenthaltsqualität der Freiflächen geachtet. Eine Wechselbeziehung zur Spielplatzplanung war nie beabsichtigt.

Zu 2. Zur Kompensation der Fällungen werden Dachflächen begrünt. Die Berg-Ulme ist kein besonders geschützter Baum, sodass dem baulichen Konzept Vorrang eingeräumt wird. Nach den Aussagen des Umweltberichts ist keine Verschlechterungen des Klimas und der Luft zu erwarten. Ein Erhalt der Bäume im Randbereich soll dazu beitragen.

Zu 3. Die Neupflanzungen werden mit dem Instrument der BaumschutzVO im Rahmen des Bauantragsverfahrens geregelt, Eine Festsetzung im Bebauungsplan im Sinne der Stellungnahme würde dem Bestimmtheitsgebot nicht genügen.

Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.8 Ersatzmaßnahmen / Umweltschutz

Stellungnahmen

Als Ersatzmaßnahme wird eine stärkere Begrünung der Bergmannstraße angeregt. Die Großbäume haben eine erhebliche Bedeutung für das Kleinklima und sind Heimat für diverse Tierarten. Auf dem Areal ist eine Fledermauspopulation ansässig. Wegen Lärmgefahr für die Nostitzstraße 28 ist die Tiefgarage geschlossen auszuführen.

Abwägung

Die Bergmannstraße ist bereits begrünt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, in Einzelfällen weitere Bäume nach Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu pflanzen.

Nach Angabe des Umweltberichts werden durch den Umbau und Neubau des Geländes Habitate von Fledermäusen beeinträchtigt. Die Verluste von Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse sind ausgleichspflichtig und können nur durch die Neuschaffung von Nistplatzangeboten kompensiert werden. Dies ist im Durchführungsvertrag verankert.

Auf der Bebauungsplanebene ist die Lärmgefahr durch die Baukörperausweisung begrenzt, die auch einen ausreichenden Abstand der Tiefgarage mit umfasst. Im einzelnen wird die Lärmgefahr darüber hinaus auf der Baugenehmigungsebene bewältigt.

Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.9 Baudenkmalschutz

Stellungnahmen

1. Um keine Bausünden zu wiederholen, sollten die Baudenkmale als Solitäre erhalten werden.
2. Die 1890 errichtete Trinkhalle der ehem. Habelschen Brauerei ist in originaler Bausubstanz erhalten, die früheren auf einer Postkarte dokumentierten repräsentativen Bogenfenster wurden zwar zugemauert, die gemauerten Bogen wurden jedoch teilweise wieder sichtbar gemacht. Die Veränderungen im Inneren wären durch geringe Maßnahmen rückgängig zu machen. Es ist unverständlich, warum dieser in der Gegend einmalige Saal nicht – wie das BEWAG-Gebäude – 1993 unter Denkmalschutz gestellt wurde. Während der Chamisso-Kiez aufwändig denkmalgetreu detailgerecht wieder hergerichtet wurde, soll ausgerechnet eines der ältesten Gebäude des Quartierensembles abgerissen werden. Der Trinkhallensaal ist denkmalwürdig und darf nicht abgerissen werden. Der Erhalt der historisch niedrigen Bebauung würde den städtebaulichen Charakter der Bergmannstraße wahren, da es in der ganzen Straße (Außer an der Einmündung Zossener Str.) keine Neubebauung gibt.

Abwägung

Zu 1. Das Bebauungskonzept wurde ausführlich mit den für die Baudenkmalspflege zuständigen Behörden abgestimmt. Es wurde erreicht, dass die ehemaligen Gebäude der Bewag weitgehend freigestellt blieben. Das Schalthaus wird nur über offene Einzelbrücken mit dem Neubau verbunden, um den Solitärcharakter zu erhalten.

Zu 2. Die ehemalige Trinkhalle wurde durch die verschiedenen Nachnutzungen verändert und bislang seitens der Denkmalspflege nicht als denkmalwürdig eingeordnet. Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.10 Naturdenkmal

Stellungnahme

Drei Bäume besitzen einen Stammumfang von 2,50 bis über 3 Meter. Sie stammen wahrscheinlich noch aus der Zeit vor der Bebauung und könnten als Naturdenkmal ausgewiesen werden. Die Schutzwürdigkeit dieser großkronigen Bäume wurde nicht genügend beachtet.

Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die zu fällenden Bäume auch der für Naturdenkmale zuständigen Stelle bekannt gemacht worden. Zu einer Eintragung als Naturdenkmal ist es nicht gekommen. Die Schutzwürdigkeit der großkronigen Bäume wurde durch den ausführlichen Umweltbericht anerkannt, dem Baukonzept wird jedoch in der Abwägung Vorrang eingeräumt.

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.11 Verkehr

Stellungnahmen

1. Es wird sich gegen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gewandt, die Zunahme des PKW-Verkehrs um mindestens 1000 PKWs täglich ist für die Anwohnerinnen unzumutbar. Eine enorme Steigerung des Straßenverkehrs durch den zu erwartenden Zuliefer- und Besucherverkehr führt zur Gefährdung der Radfahrer und Fußgänger. Der Charakter der Bergmannstraße als Flaniermeile mit hoher Aufenthaltsqualität wird durch die zusätzliche Belastung durch Liefer- und Kundenverkehr samt Abgasen gestört, die auch bei Touristen bekannte Atmosphäre wird sich nachteilig entwickeln. Der Charakter vom „Kudamm Kreuzbergs“ sollte gewahrt werden.

2. Der geplante Anschluss der Axel-Springer-Straße an die Leipziger Straße ist zu berücksichtigen, da hier eine direkte Verbindung vom Zentrumsbereich Alexanderplatz über die Lindenstraße und Zossener Straße stadtauswärts entsteht. Ein Teil des Verkehrs nutzt die Bergmannstraße bereits jetzt als Schleichweg in Richtung Mehringdamm/B96 oder auch in Richtung Kleistpark.

3. Anlieferzonen sollten innerhalb des Grundstücks erweitert werden, für den Abbiegeverkehr in die TGA ist ein Konzept zu erstellen. Die Bergmannstraße ist als Fahrradrouten ausgewiesen. Parkende Fahrzeuge in der 2. Reihe stellen schon jetzt eine hohe Gefährdung für Radfahrer dar.

4. Die bestehende Anlieferung für den Einzelhandel in der Bergmannstraße 103 funktioniert nicht trotz Haltverbot von 7-15:00 Uhr. Die geplante Belieferung der Lebensmittel Discounter durch LKW führt zu Behinderungen. Das Erschließungskonzept ist daher in Gänze neu zu fassen. Die Planung für den ein- und ausfahrenden Lieferverkehr ist unhaltbar, da sie eine eklatante Verdrängung und Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer bedeutet. Die Anlieferung ist so vorzunehmen, dass nicht rückwärts über den Gehweg rangiert werden muss.

5. Eine wesentliche Verschlechterung der Verkehrs- und Umweltsituation wird mit einem eingereichten **Gutachten** belegt.

Abwägung

Zu 1. Eine neubaubedingte Steigerung von 7.700 um 1000 auf 8.700 Fahrten pro Tag ist keine enorme Steigerung und städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar. Die Lebensqualität und der Charakter der Bergmannstraße werden nicht entscheidend verändert. Eine Senkung des Verkehrsaufkommens ist nicht realistisch darstellbar.

Zu 2. Es wird erwartet, dass der 2006 geplante Anschluss der Axel-Springer-Straße an die Leipziger Straße verkehrsorganisatorische Maßnahmen so gestaltet wird, dass zusätzlicher Verkehr durch die Bergmannstraße vermieden wird.

Zu 3. Die Anlieferzonen sind ausreichend, sodass es keiner Erweiterung bedarf. Die konfliktarme Lösung für den Abbiegeverkehr in die Tiefgarage wurde gutachterlich durch die ergänzende Vertiefungsstudie vom April 2005 bestätigt, ein weiteres Konzept ist nicht erforderlich.

Zu 4. Die Funktionalität der jetzigen Anlieferungssituation ist eher ein Thema der Verkehrsüberwachung als ein städtebauliches Thema. Die geplante Einfahrtrampe für LKW und die Fahrbahn der Bergmannstraße ist gemäß der Vertiefungsstudie und nach Überprüfung durch das Tiefbauamt für die Ladevorgänge ausreichend bemessen. Die Behinderungen zwischen dem Tiefgaragenverkehr und dem Ladeverkehr können nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme hingenommen werden. Durch entsprechenden Personaleinsatz und technische Mittel ist auch das rückwärts über den Gehweg rangieren ohne Gefährdung von Fußgängern möglich.

Zu 5. Die verkehrliche Erschließung des Standorts wurde zunächst von einem Fachgutachter betrachtet und durch eine Vertiefung zum Fußgänger- und Radverkehr sowie zur Anlieferung ergänzt. Das daraufhin im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingereichte Gutachten bezieht sich darauf und bemängelt die Methodik der Verkehrszählung. Es trifft zwar zu, dass die Erhebung wegen Zeitdrucks in der Ferienzeit durchgeführt wurde. Sie wurde jedoch – und dieses erkennt das eingereichte Gutachten – auf einen durchschnittlichen Wochentag hochgerechnet und zusätzlich durch die im Februar durchgeführte weitere Verkehrszählung bestätigt. Auch die verwendeten Parameter für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens sind begründet. Es ist davon auszugehen, dass viele Patienten den Weg zum Ärztehaus zu Fuß zurücklegen. Ferner wird ein Teil der Patienten einen weiteren Facharzt im Hause aufsuchen oder einen Einkauf in den Lebensmittelgeschäften machen.

Insgesamt hat das Tiefbauamt die Stellungnahme des Fachgutachters überprüft und die von ihm zu Grunde gelegte Daten für richtig befunden. Das Bezirksamt hat sich dem angeschlossen. Die Einschätzungen und Prognosen der verkehrlichen Auswirkungen wurden auf den Bürgerveranstaltungen am 9.11. 2004, am 22.03. 2005 und am 18.05. 2005 breit diskutiert. Ergänzend wurde das Thema am 03.11. 2005 in der Veranstaltung „Parkraumbewirtschaftung Bergmannstraße“ diskutiert.

Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.12 Wegerechte

Stellungnahmen

1. Der Eigentümer des Grundstücks Nostitzstraße 30 macht geltend, dass seine Zufahrt nicht als Zuwegung verwendet werden sollte. Die bestehende Dienstbarkeit erstreckt sich nicht auf die vom Vorhabenträger geplante Ausnutzung.

2. Die Eigentümer des Grundstücks Nostitzstraße 29 machen geltend, dass die Verpflichtung für eine Wegerecht auf ihrem Grundstück für eine Kita galt. Die Belastung durch das Wegerecht nimmt nun eine ganz andere Dimension an, die nicht mehr akzeptiert wird.

Der dadurch bedingte Wegfall von 8 Parkplätzen wird abgelehnt.

3. Es wird abgelehnt, dass das Bezirksamt eine rechtlich ungeklärte Lösung für die jetzige Durchwegung von der Arndtstraße hinnimmt.

Abwägung

Zu 1. Das Grundstück Nostitzstraße 30 liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es ist zur Erschließung des Baugrundstücks nicht erforderlich.

Zu 2. Der Bezirk hat auf sein Recht, den privaten Gehweg auf dem Grundstück Nostitzstraße 29 gemäß Bebauungsplan VI-201a mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten, bislang verzichtet, da der Grund -Zusätzliche Erschließung einer Kita- wegen Bedarfsänderung nicht mehr vorliegt. Ob es nötig wird, das Recht nach dem Bebauungsplan VI-201a für die Zwecke des Gesundheitszentrums wahrzunehmen, wird der Bezirk unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit entscheiden.

Zur Zeit parken in der Regel 4 Pkw's an der Grundstückskante und nehmen einen Anteil des privaten Gehwegs Nostitzstraße 29 und Teile des Grundstücks Nostitzstraße 30 (Fahrbahn) in Anspruch.

Grundsätzlich wünscht der Bezirk die Möglichkeit der Durchwegung als öffentliches Angebot, dem der private Belang der Stellplätze unterzuordnen ist.

Zu 3. Das Gehrecht für die Allgemeinheit wird im laufenden Bebauungsplanverfahren 2-12 VE ausschließlich auf dem Vorhabengrundstück verankert. Die Lage ist rechtlich eindeutig. Offen ist allein, ob bzw. wann unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit das Gehrecht für die Allgemeinheit auf dem Abschnitt Nostitzstraße 29 eingeräumt wird.

Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.13 Tiefgarage

Stellungnahmen

1. Auf das Beispiel des Forums Neukölln wird verwiesen, in dem zwei Parkdecks geschlossen wurden.

2. Die Stellplätze sollten kostenlos bereitgestellt werden, da der Standort für Berliner Verhältnisse schlecht erschlossen ist. Am Mehringdamm fährt ein Bus im 20 Min-Takt und der U-Bf. Mehringdamm ist ca. 0,7 km entfernt, was für ältere und kranke Menschen einen Fußweg von mind. 10 Minuten verursacht.

3. Der Bau der Tiefgarage würde die mit der Unterbrechung der Bergmannstraße am Marheinekeplatz verfolgte Verkehrsreduktion ins Gegenteil verkehren.

4. Die zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen in einem Tempo-30-Gebiet, wird grundsätzlich abgelehnt. Die Zufahrt in die Tiefgarage über den Bürgersteig ist unhaltbar, die Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage sollte stark gemindert werden oder eine andere Lösung muss gefunden werden. Die geplanten Stellplätze ziehen besonders in den Abend- und Nachtstunden verstärkt Autoverkehr in das Wohngebiet.

Abwägung

Zu 1. Das Beispiel macht deutlich, dass prognostizierter Bedarf oft von unwägbaren Entwicklungen überholt werden kann. Dennoch wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Erfassung und Abwägung der möglichen Auswirkungen der geplanten Tiefgarage großer Wert gelegt.

Zu 2. Die Preisgestaltung für die Nutzung der Tiefgarage ist kein Gegenstand des Bebauungsplans oder des Durchführungsvertrages. Dies muss dem Vorhabenträger überlassen bleiben. Ein Abstand von 0,7 km vom nächsten U-Bf wird allgemein als eine gute Erschließung des Standortes angesehen.

Zu 3. Die Unterbrechung der Bergmannstraße in Höhe des Marheinekeplatzes bleibt wirksam, da selbst bei einer prognostizierten Steigerung von zur Zeit 7.700 Fahrten um 1.000 Fahrten auf 8.700 Fahrten pro Tag die Belastung der Bergmannstraße vor der o. a. Maßnahme der Verkehrsberuhigung nicht erreicht wird.

Zu 4. Das Gesundheitszentrum als auch die Nahversorgungseinrichtungen an der Bergmannstraße als Quartiersgeschäftsstraße erfordern zusätzliche Stellplätze. In einer Stellungnahme des Verkehrsgutachters Hoffmann und Leichter vom 28. 09. 2005 wird darauf verwiesen, dass sich mit den in der Untersuchung vom Juli 2004 erarbeiteten Zufluss- und Abflussganglinien ein Stellplatzbedarf von 85 Kfz/h ergibt, dabei sind Mehrfachbelegungen berücksichtigt. Im Jahr 2004 wurde für das Vorhaben ein Bedarf von 230 Stellplätzen angenommen. Mit der Konkretisierung des Bauvorhabens sank die Zahl der Stellplätze Anfang 2005 über 140 Stellplätze auf nunmehr 112 im Bauantrag vom Oktober 2005.

Daher wird im Durchführungsvertrag das Vorhaben mit 112 Stellplätzen verankert. Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.14 Bauphase

Stellungnahmen

Die Verlängerung der Arndtstraße (=Einfahrt der Nostitzstraße 30) sollte nicht für den Baustellenverkehr zur Verfügung stellen. Bauarbeiten führen zu Gefahren für spielende Kinder. Der 18-monatige Baulärm ist eine unzumutbare Belastung, da alle Fenster der Wohnung Bergmannstr.2, 2. Hof, in Richtung des Bauvorhabens liegen.

Abwägung

Die Bauphase ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Baulärm wird gegebenenfalls immissionsschutzrechtlich kontrolliert. Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

4.8.15 Planungsverfahren

Stellungnahmen

1. Die Finanzierung des Vorhabens ist zweifelhaft. Bauvorhaben, die auf wackligen Beinen stehen, sollten unter genauester Beobachtung stehen, um noch einen Fall Tempodrom zu vermeiden. Die Verabschiedung eines Sondergesetzes für einen Privatinvestor sei rechtlich unzulässig. Das Bauvorhaben sollte gestoppt werden, da es überflüssig sei.
2. Bemängelt wird, dass die Anwohner erst am 15.08. 2005 informiert wurden.
3. Gender-mainstreaming-Prinzipien sollten umgesetzt werden.
4. Auf die Einwendungen sollte der Bezirk schriftlich antworten und dies nicht dem Investor übertragen.

Abwägung

Zu 1. Gemäß § 12 Baugesetzbuch ist bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die Finanzierung des Vorhabens bei Abschluss des Durchführungsvertrages und vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan sicherzustellen.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren kann rechtskonform für einen Privatinvestor ausgestaltet werden und ist durch § 12 BauGB ein integraler Bestandteil des Baurechts. Der im § 12 BauGB verankerte Vorhaben- und Erschließungsplan ist seit 1990 ein häufiger angewendetes Instrument der Bauleitplanung.

Der Vorhabenträger hat das Planverfahren beantragt und die Bezirksverordnetenversammlung hat das Bezirksamt mit der Verfahrensdurchführung beauftragt.

Zu 2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde am 22.07.2005 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Darüber hinaus erschienen in 2 Tageszeitungen am 25.07.05 amtliche Anzeigen dazu. Die Information am 15.08.05 war eine zusätzliche Information.

Zu 3. Der Bebauungsplan setzt den Rahmen für die künftige Bebauung. Die Prinzipien des Gender-mainstreaming werden insbesondere bei der Ausgestaltung berücksichtigt.

Zu 4. Die schriftliche Beantwortung der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wird gemäß Baugesetzbuch nach Abschluss des Verfahrens vom Bezirk vorgenommen. Die Stellungnahmen haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Finanzielle Auswirkungen

Entsprechend den Regelungen im Durchführungsvertrag beteiligt sich der Vorhabenträger an den Planungskosten. Der bezirkliche Haushalt wird dadurch entlastet.

Es entstehen keine investiven Kosten. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan eine Grundlage bilden könnte, sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Eingriffsregelung sowie die weiteren Auswirkungen auf die Umwelt sind im folgenden Umweltbericht gemäß § 2a Satz 3 BauGB aufgeführt.

IV Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Fachplanerische Vorgaben

Das **Landschaftsprogramm Berlin** (SENSTADTUM 1995) ordnet das Plangebiet zu den Wohnquartieren mit der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Diese Quartiere sind mit öffentlichen Freiflächen nicht oder unterversorgt, wobei die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum als sehr hoch eingestuft werden. Für öffentliche, halböffentliche und private Freiräume sind deshalb u.a. die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, die Erschließung vorhandener Freiflächen, Blockkonzepte, Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum vorgesehen.

Hinsichtlich der Entwicklungsräume für Biotope und Landschaftsbild gehört das Plangebiet zu den städtisch geprägten Räumen im Innenstadtbereich. Für diese Bereiche benennt das Landschaftsprogramm als Entwicklungsziele/ Maßnahmen den Erhalt von Freiflächen und die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna durch Hof-, Dach- und Wandbegrünung, die Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen, die Kompensation von baulichen Verdichtungen/ Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung und die Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet gemäß Landschaftsprogramm innerhalb eines Vorranggebietes Luftreinhaltung. Als Entwicklungsziele/ Maßnahmen in diesen Gebieten sind die Minderung der Emissionen, der Erhalt von Freiflächen bzw. die Erhöhung des Vegetationsanteils und der Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen vorgesehen.

Ein **Landschaftsplan** liegt für das Plangebiet nicht vor.

2 Beschreibung und Bewertung der Ist-Situation

2.1 Untersuchungsrahmen und Datengrundlagen

Der Untersuchungsrahmen wurde zwischen dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und den Trägern öffentlicher Belange festgelegt. Als Datengrundlagen wurden vorhandene Daten aus dem Umweltatlas, zu beauftragende Fachgutachten und eigene Erhebungen vereinbart.

Folgende Fachgutachten liegen dieser Studie zugrunde:

- Betrachtung zur verkehrliche Erschließung des Grundstücks Bergmannstraße 5-7 (HOFFMANN LEICHTER 2004)
- Gutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandels an der Bergmannstr. 5-7 (GESA 2004)

Die Erfassung und Bewertung der Ist-Situation erfolgte im Herbst 2004.

2.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Teltow-Platte am nördlichen Übergang zum Berliner Urstromtal und weist diluviale Sande und Kiese der Hochfläche für das Gebiet aus (SENBAUWOHN 1971).

Das Geländeniveau des Plangebietes liegt zwischen 36,1 und 44,1 m über NHN. Es weist einen Höhenunterschied von ca. 4,8 m zwischen der Bergmannstraße im Norden und der Arndtstraße im Südosten sowie einen Höhenunterschied von ca. 8,0 m zwischen der nordöstlichen und der südwestlichen Grundstücksgrenze auf. Der Höhenunterschied wird zum Teil durch bewachsene Böschungen überwunden.

Nach der Karte der Bodengesellschaften im Umweltatlas Berlin (SENSTADTUMTECH 1998a) handelt es sich im Plangebiet flächendeckend um im Krieg nicht zerstörte, dichte Innenstadtbauung auf Aufschüttungen. Als Bodengesellschaften werden Lockersyrosem, Humusregosol und Pararendzina auf Aufschüttungen ausgewiesen. Naturnahe Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Hinsichtlich der Bodenarten des Feinbodens gibt der Umweltatlas für das Plangebiet Mittelsand (mS) Feinsand (fS) und mittel bis lehmigen Sand (Sl3) an.

TAB. 1 BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES SCHUTZGUTES BODEN IM PLANGEBIET

Flächenkategorie / Art der Beeinträchtigung	Größe	%-Anteil
Gebäude	2.167 m ²	34,0 %
Vollversiegelte Fläche (Asphalt)	1.558 m ²	24,5 %
Teilversiegelte Fläche (Großpflaster, Kleinpflaster, Rasengittersteine)	979 m ²	15,5 %
Verdichteter Boden (z.T. Lagerflächen)	1.102 m ²	17,5 %
Vegetationsflächen auf anthropogen stark veränderten Böden	546 m ²	8,5 %
Summe	6.352 m²	100 %

Das Gebiet ist im Herbst 2004 zum überwiegenden Teil überbaut und vollversiegelt. Die Versiegelungskarte im Umweltatlas (SENSTADTUM 1993a) gibt für das Plangebiet einen Versiegelungsgrad von 81-90 % an, der tatsächliche aktuelle Überbauungs- und Versiegelungsgrad einschließlich der teilversiegelten Flächen beträgt im Gebiet 74 % der Gesamtfläche (vgl. Tabelle 1).

Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt (BA Friedrichshain-Kreuzberg, Umweltamt, Hr. MÜNNICH, mdl. 11/2004).

Bewertung

Da das Plangebiet vollständig anthropogen überformt ist, wird insbesondere der anthropogene Einfluss auf den Boden als Summenparameter für die Bewertung herangezogen. Der Boden übernimmt keine Archivfunktion.

Für die überbauten und vollversiegelten Flächen (58,5 % des Plangebietes) liegt eine extrem hohe Intensität des menschlichen Einflusses vor, die zu einer völligen Überformung der Böden und zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen geführt hat. Mit abnehmendem menschlichen Einfluss können neben der Filter-, Puffer- und Speicherfunktion zunehmend weitere Naturhaushaltsfunktionen des Bodens als Speicher für Wasser, Lebensraum für Pflanzen und Tiere etc. übernommen werden. Entsprechend ist der menschliche Einfluss für die teilversiegelten Flächen (15,5 % des Plangebietes) als sehr hoch, für die verdichteten Bodenflächen (17,5 % des Plangebietes) als hoch und für die Freiflächen auf Aufschüttungen (8,5 % des Plangebietes) als mittel bis hoch zu werten.

2.3 Wasser

Das Plangebiet gehört weder zu einem Wasserschutzgebiet noch wird in der engeren oder weiteren Umgebung Trinkwasser gewonnen.

2.3.1 Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne gibt es keine Oberflächengewässer.

2.3.2 Grundwasser

Grundwasserflurabstand und -fließrichtung

Nach der „Karte der Grundwasserflurabstände“ im Umweltatlas Berlin (SENSTADT 2003) steht das Grundwasser im Norden des Plangebietes zwischen 4 und 10 m, im Süden des Gebietes zwischen 10-20 m unter Flur. Die Grundwasserstandrohrspiegelhöhe liegt zwischen > 30 und 33 m ü NHN (SENSTADTUM 1993).

Die lokale Grundwasserfließrichtung bewegt sich in nördlicher Richtung zum Landwehrkanal.

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist hoch, das Grundwasser ist vor Verunreinigungen bzw. flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt (SENSTADTUM 1993c).

Grundwasserneubildung und Retentionsvermögen

Die Versickerungsbedingungen der Fein- und Mittelsande sind grundsätzlich als gut einzustufen. Da das Niederschlagswasser von überbauten und versiegelten Flächen in den Kanal eingeleitet wird, entfallen diese Flächen für die Grundwasserneubildung, die Grundwasserneubildungsrate beträgt 0 mm. Niederschlagswasser versickert also vor allem im Bereich der teilversiegelten Flächen, der offenen Böden und der Vegetationsflächen und wird dort dem Grundwasser zugeführt.

Auf teilversiegelten Flächen liegt die Grundwasserneubildungsrate bei durchschnittlich 40 % des Jahresniederschlags. Bei einem langjährigen Niederschlagsmittel von 555–570 mm entspricht dies einer Grundwasserneubildungsrate von ca. 225 mm/a. Krautige und überwiegend gehölzfreie Vegetationsflächen weisen aufgrund der höheren Verdunstung durch die Pflanzen eine etwas geringere Grundwasserneubildungsrate von ca. 210 mm/a auf. Für offene, stark verdichtete Flächen liegt die Grundwasserneubildungsrate bei durchschnittlich 20 % des Jahresniederschlags, was im Plangebiet ca. 110 mm/a entspricht. Im Bereich des Vorwaldes fließen die Niederschläge aufgrund der steilen Böschungsverhältnisse zum Großteil ab. Diese Flächen finden deshalb bei der Ermittlung der Grundwasserneubildungsrate keine Berücksichtigung. Entsprechend den jeweiligen Flächengrößen ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von insgesamt 394 m³ pro Jahr (vgl. Tabelle 2).

TAB. 2 AKTUELLE GRUNDWASSERNEUBILDUNG IM PLANGEBIET

Art der Bodenversiegelung	GWNeub	Grundwasserneubildungsrate	
		Fläche	GWNeub
Überbaute und versiegelte Flächen	0 mm/a	3.725 m ²	0 m ³ /a
Teilversiegelte Flächen	225 mm/a	979 m ²	220 m ³ /a
Verdichteter Boden	110 mm/a	1.102 m ²	121 m ³ /a
Vegetationsflächen (überwiegend gehölzfrei)	210 mm/a	546 m ²	53 m ³ /a
Vegetationsflächen (wird nicht berücksichtigt, da Niederschläge abfließen)	0 mm/a	294 m ²	0 m ³ /a
Summe		6.352 m²	394 m³/a

GWNeub = Grundwasserneubildungsrate

Das Rückhaltevermögen von Niederschlägen der offenen Böden ist nicht relevant, da die Niederschläge aufgrund der hohen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ohne zeitliche Verzögerung ins Grundwasser abgegeben werden. Für die Vegetationsflächen und teilversiegelten Flächen mit einer Gesamtgröße von 1.525 m² liegt das Rückhaltevermögen bei > 300 - 350 mm/a (SENSTADTUMTECH 1999). Niederschläge von den überbauten und versiegelten Bereichen werden nicht zurückgehalten und unmittelbar in die Kanalisation abgegeben.

2.4 Klima

Die Lufttemperatur im Plangebiet beträgt im langjährigen Jahresmittel >10,1 °C und liegt somit um etwa 2,5 °C höher als bei Freilandverhältnissen. Die relative Luftfeuchtigkeit beträgt > 65-70 % (SENSTADT 2001). Die bioklimatische Belastung ist im Gebiet aufgrund der Kaltluftmassen des Viktoriaparks und der Friedhöfe in der Bergmannstraße gering, die Durchlüftung gut (SENSTADT 2004). Die mittlere Niederschlagssumme im Plangebiet beträgt >555 – 570 mm/a (SENSTADTUM 1994). Die Winde im Stadtgebiet Berlin kommen hauptsächlich aus westlicher Richtung.

Stadtklimatisch gehört das Plangebiet zur Zone IV b, einem Belastungsgebiet mit hohen Veränderungen im Vergleich zu Freilandverhältnissen, das eine höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen besitzt (SENSTADTUM 1993). Wichtig ist hier vor allem eine Verbesserung des Luftaustausches mit stadtklimatischen Entlastungsbereichen, eine Erhöhung des Vegetationsanteils und der Erhalt sämtlicher Freiflächen. Stadtklimatische Entlastungsbereiche für das Plangebiet sind der Viktoriapark im Westen sowie der Volkspark Hasenheide und die Friedhöfe an der Bergmannstraße im Osten.

2.5 Lufthygiene und Lärm

Die Hauptverursacher von lufthygienisch- und lärmrelevanten Emissionen sind der Fahrzeugverkehr auf der Bergmannstraße. Die anderen Haupt-Emittentengruppen "Industrie und Kraftwerke" sowie "Hausbrand und Kleingewerbe" spielen für das Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle.

Aktuelles Verkehrsaufkommen

Auf der Grundlage einer Querschnittszählung am 06. Juli 2004 (HOFFMANN LEICHTER 2004) kann im Bereich der Bergmannstraße zwischen Nostitzstraße und Mehringdamm aktuell von einer mittleren Verkehrsbelastung von 7.700 Kfz/Werktag ausgegangen werden, wobei die Spitzenstunde zwischen 15 Uhr und 16 Uhr liegt, der Verkehr allerdings bis ca. 19.00 Uhr auf etwa gleichem Niveau bleibt. In dieser Zeit wurden 327 Kfz/h in Fahrtrichtung Mehringdamm und 251 Kfz/h in Fahrtrichtung Zossener Straße ermittelt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Pkw-Verkehr, Lkws und Krafträder spielen nur eine untergeordnete Rolle. Das ermittelte Verkehrsaufkommen in der Bergmannstraße kann für eine Straße dieser Stärke als vergleichsweise niedrig angesehen werden.

Lufthygiene

Neben dem Straßenverkehr in der Bergmannstraße kommt es im Plangebiet zu geringfügigen Staub-Emissionen durch wenige Nutzfahrzeuge im Bereich der Lagerfläche des Gartenbaubetriebes.

Gemäß den Angaben des Umweltatlas werden die Jahresmittelwerte der TA-Luft – Immissionswerte der wichtigsten lufthygienisch relevanten Stoffe (Schwefeldioxid, Stickoxide, Schwebstaub, Kohlenwasserstoffe, Kohlendioxid) im Plangebiet und seiner Umgebung unterschritten.

Lärm

Haupt-Lärmquelle ist das Verkehrsaufkommen in der Bergmannstraße, welches mit 7.700 Kfz/Werktag als vergleichsweise gering angesehen werden kann (vgl. Kapitel 2.5.1). Angaben zum Mittelungspegel des Straßenverkehrslärms an den Gebäudefassaden liegen für die Bergmannstraße nicht vor. Von einer sehr geringen Anzahl Nutzfahrzeuge im Gebiet, die zu einem Gartenbaubetrieb gehören, gehen nur sehr geringfügige und zeitlich begrenzte Lärmbelastungen aus.

2.6 Pflanzen und Tiere

2.6.1 Biotope

Die Biotopkartierung legt die neue Kartierungsanleitung der Biotoptypen Berlins zugrunde (KÖSTLER 2003). Es kommen ausschließlich vom Menschen geprägte, gestörte Standorte vor, die aus Aufschüttungen hervorgegangen sind. Auf unversiegelten Böden sowie stellenweise auch auf teil- bzw. vollversiegelten Flächen hat sich eine typische Ruderalvegetation mit charakteristischem Arteninventar entwickelt. Die unversiegelten Bereiche beschränken sich dabei v. a. auf schmale Vegetationsstreifen an den Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen. Die Biotope sind in der Karte 1 dargestellt.

Von Gräsern dominierte Spontanvegetation auf Sekundärstandorten (Biotoptyp 033292)

Dieser grasdominierte Biotoptyp kommt im Plangebiet vor allem südlich der historischen Gebäude vor. Dieser zentrale Bereich weist eine Teilversiegelung mit Großpflaster auf. Die Krautschicht wird neben Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Plathalm-Rispengras (*Poa compressa*) auch von vielen ein- bis mehrjährigen sowie ausdauernden nitrophilen Arten wie bspw. Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*) und Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*) aufgebaut.

In den unversiegelten Randbereichen findet sich Aufwuchs unterschiedlichen Alters von Berg-, Spitz- und Feld-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*, *A. campestre*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Gemeiner Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) sowie vereinzelt Ulme (*Ulmus spec.*), Pappel (*Populus spec.*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*) und Mahonie (*Mahonia aquifolium*). In der Krautschicht dominiert Efeu (*Hedera helix*). An der südwestlichen Grenze stehen drei größere als Einzelbäume erfasste Götterbäume (s. Tabelle 4, Baum-Nr. 5-7). An den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen finden sich außerdem Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) und Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*).

Von Moosen dominierte Spontanvegetation auf Sekundärstandorten (Biotoptyp 03310)

Die teil- und vollversiegelten Flächen zwischen den historischen Gebäuden sind mit Moosen bewachsen. Der von den Pflasterfugen sich ausbreitende Moosbewuchs wird nur sehr vereinzelt von krautigen Arten (z.B. Gemeiner Beifuß, Goldrute, Vogel-Knöterich) und jungem Gehölzaufwuchs (z.B. Götterbaum, Birke, Sal-Weide) begleitet. Daneben wurden verschiedener Flechtenarten (*Cladonia spec.div.*) südlich der Trafostation erfasst.

Mit ca. 1.280 m² sind die beschriebenen Biotope auf insgesamt 20 % der Plangebietsfläche vertreten und nehmen somit den größten Teil der Vegetationsflächen ein (s. Tabelle 3 und Karte 1). Etwa 88 % (1.131 m²) der diesen Biotoptypen zugeordneten Bereiche befinden sich allerdings auf teilversiegelten oder lückig gewordenen vollversiegelten Flächen.

Die Bedeutung dieser Biotope für den Arten- und Biotopschutz liegt vor allem in der Strukturanreicherung und im Nahrungsangebot für blütenbesuchende Insekten.

2 Einschichtige Baumgruppe, nicht heimische Baumarten, überwiegend Jungbäume (BT 0715323)

Im Bereich der Lagerfläche im Süden des Plangebietes findet sich eine kleinere, einschichtige, ausschließlich aus Spitz-Ahorn aufgebaute Baumgruppe. Der Wurzelbereich der Bäume ist verdichtet und wird teilweise von Lagermaterial der ansässigen Gartenbaufirma eingenommen.

3 Einzelbäume (Biototypen 071521, 071522)

Von dem Einzelbaumbestand gehört nur eine Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) zu den heimischen Arten (vgl. Kapitel 2.6.2). 97 % des im Plangebiet erfassten Baumbestandes zählt zu den nicht heimischen Baumarten.

4 Sonstiger Vorwald frischer Standorte (Biototyp 082828)

Die größeren und recht steilen Böschungsbereiche nördlich der Lagerfläche werden von einem ca. 294 m² großen Vorwald eingenommen. Die bestandsbildenden Gehölze in der Baumschicht sind Götterbaum und Berg- und Spitz-Ahorn. Im Randbereich zur Lagerfläche ist eine dichte Strauchschicht aus Großem Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) ausgebildet. In der Bodenvegetation dominiert Efeu. Ansonsten ist die Krautschicht nur spärlich ausgebildet.

Gartenbrache (Biototyp 10113)

Östlich des ehemaligen Umspannwerkes befindet sich ein kleiner aufgelassener Ziergarten. Er nimmt mit 58 m² etwa 0,9 % des Plangebietes ein. Neben verwilderten Ziersträuchern wie Mahonie und Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) weist das Kleine Immergrün (*Vinca minor*) auf die ehemalige Nutzung hin. Aufgrund der geringen Flächengröße hat die Gartenbrache für den Arten- und Biotopschutz nur eine sehr geringe Bedeutung.

5 Anpflanzung Strauchpflanzung (> 1 m Höhe) (Biototyp 10272)

Ebenfalls im Bereich des ehemaligen Umspannwerkes finden sich zwei Strauchpflanzungen aus Spierstrauch (*Spiraea spec.*). Die Anpflanzungen sind verwildert und z.T. von Gehölzaufwuchs (*Acer platanoides*, *Ulmus glabra*) durchsetzt. Die Strauchpflanzungen nehmen lediglich 45 m² (ca. 0,7 % des Plangebietes) ein.

6 Pflanzcontainer, weitgehend ohne Bäume (Biototyp 102771)

Bepflanzte Container aus Holz und Kunststoff stehen im Innenhof hinter den Gebäuden Bergmannstraße 5-7. Sie sind mit Zierpflanzen wie Buchsbaum, Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Oleander (*Nerium oleander*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Lavendel (*Lavandula angustifolia*) und Winterharter Bambus (*Sinarundinaria murielae*) bepflanzt.

7 Lagerflächen (Biotyp 12740)

Der südöstliche Teil des Grundstücks wird derzeit von einer Gartenbaufirma genutzt und stellt überwiegend eine stark verdichtete Lagerfläche dar. In den Randbereichen finden sich einzelne Gehölze bzw. Gehölzaufwuchs (v.a. Berg- und Spitz-Ahorn und Götterbaum) sowie im Süden einige kleinere Pflanzbeete.

8 Fassadenbegrünung (Biotyp 12920)

Die das Grundstück begrenzende Mauer südlich des ehemaligen Umspannwerkes ist großflächig mit Wildem Wein und Efeu bewachsen.

9 Gebäude, Lagerhallen und sonstige bauliche Anlagen und Gebäudehabitats (BT 12230 / 12900)

Die Gebäude und überbauten Bereiche weisen im Plangebiet eine Gesamtfläche von 2.167 m² (34 % des Plangebietes) auf. Vor allem im Bereich der historischen Gebäude ist von Habitats gebäudebewohnender Vogelarten und Fledermäuse auszugehen.

TAB. 3

BIOTOPFLÄCHENANTEILE IM PLANGEBIET

Biop-topcode	Biototyp	Fläche in m ²	%-Anteil
03310	Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Moosen dominiert	562	8,8
033292	Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Gräsern dominiert, mit Gehölzbewuchs	718	11,3
0715323	Einschichtige Baumgruppe, nicht heimische Baumarten, überwiegend Jungbäume	79	1,2
082828	Sonstiger Vorwald frischer Standorte	294	4,6
10113	Gartenbrache	58	0,9
10272	Strauchpflanzung (> 1 m- Höhe)	45	0,7
102771	Pflanzcontainer, weitgehend ohne Bäume	15	0,2
12740	Lagerflächen	1.023	16,1
12920	Fassadenbegrünung	linear	
12900	Gebäudehabitate in denkmalgeschützten Gebäuden	757	11,9
12230	Sonstige Gebäude (Blockrandbebauung)	1.410	22,2
12653	teilversiegelte Fläche ohne Pflanzenbewuchs	60	0,9
12654	vollversiegelte Fläche ohne Pflanzenbewuchs	1.331	21
Summe		6.352	100

10 Teilversiegelte Flächen (Biototyp 12653)

Der Anteil der teilversiegelten Flächen beträgt insgesamt 979 m², dies entspricht ca. 15,5 % des Plangebietes. Im Bereich der großflächigen teilversiegelten Flächen findet sich jedoch meist Pflanzenbewuchs, so dass sie den Biototypen 03310 und 033292 zugeordnet wurden (s.o.). Lediglich eine 60 m² große Fläche aus Rasengittersteinen ist ohne Pflanzenbewuchs.

11 Vollversiegelte Flächen (Biototyp 12654)

Die ebenerdig vollversiegelten Flächen ohne Pflanzenbewuchs machen ca. 21 % (1.331 m²) des Plangebietes aus. Großflächige Versiegelungen aus Asphalt bestehen insbesondere im Bereich des Innenhofes südlich der Bergmannstraße 5-7 sowie zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden.

2.6.2 Einzelbäume

Im Bereich des Plangebietes wurden insgesamt 30 Einzelbäume aufgenommen (vgl. Tabelle 4 und Karte 1). 22 Bäume fallen unter den Schutz der Berliner Baumschutzverordnung und müssen bei Verlust durch Baumpflanzungen ersetzt werden.

Drei markante Altbäume der Gemeinen Rosskastanie und der Berliner Lorbeerpappel stehen im nördlichen Innenhof. Sie befinden sich in einem guten Zustand. Aufgrund des freien Standes konnten sich die Bäume prächtig entwickeln und weisen einen schönen Habitus auf (Baum-Nr. 1, 2 und 4).

Die meisten erfassten Bäume stehen im Randbereich der Lagerfläche im Süden des Plangebietes. Neben vielen spontan aufgekommenen Jungbäumen (Berg- und Spitz-Ahorn, Götterbaum) prägen hier einige größere Götterbäume das Bild. Das stattlichste Exemplar weist jedoch erhebliche Schäden auf (s. Tabelle 5, Baum-Nr. 27).



Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

- Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Moosen dominiert (03310)
- Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Gräsern dominiert, mit Gehölzbewuchs (10-30%) (033292)

Bäume, Baumgruppen und Wälder

- Einschichtige Baumgruppe, nicht heimische Arten, überwiegend Jungbäume (0715323)
- Einzelbaum, heimische Baumart (071521), mit Baum-Nr. der Einzelbaumerfassung
- Einzelbaum, nicht heimische Baumart (071522), außerhalb von Gehölzbeständen, mit Baum-Nr.
- Sonstiger Vorwald frischer Standorte (082828)

Grün- und Freiflächen

- Gartenbrache (10113)
- Anpflanzung Strauchpflanzung (>1m Höhe) (1027)
- Pflanzcontainer, weitgehend ohne Bäume (10277)

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen, Sonderflächen

- Lagerflächen (12740)
- Fassadenbegrünung (12920)
- Gebäude (Blockrandbebauung 12230)
- Gebäudehabitate in denkmalgeschützten Gebäuden (12900)
- teilversiegelte Flächen (GP= Großpflaster, KP=Kleinpflaster, RG= Rasengittersteine) (12653)
- vollversiegelte Flächen (A= Asphalt) (12654)



Umweltbericht
für den
Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-12 VE

Karte 1: Biotope und Baumbestand

Auftraggeber:
WABE Bauentwicklung GmbH & Co KG

Auftragnehmer:
Dipl. Ing. M. Hemeier
Ökologische Gutachten & Landschaftsplanung

11 / 04	1 : 500	Hemeier / Ahrens
Datum	Maßstab	bearbeitet

Insgesamt handelt es sich bei dem größten Teil der Bäume um (geschätzt) ca. 20- bis 30jährige Individuen, die sich spontan, d.h. ohne menschliches Zutun, angesiedelt haben (s. Tabelle 4). Sie befinden sich überwiegend in einem guten Zustand oder weisen nur leichte Schäden auf. Die Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) ist die einzige heimische Baumart im Plangebiet (Baum-Nr. 9) und kommt nur mit einem Exemplar vor. Der Status von Spitz- und Berg-Ahorn ist in der Berliner Florenliste als unsicher angegeben. Mit insgesamt 16 Individuen ist der Ahorn sehr stark vertreten (53 %). Der nichtheimische Götterbaum tritt mit 9 Individuen auf und bestreitet damit 30 % des Baumbestandes.

Heimische Bäume haben eine höhere Wertigkeit für den Naturschutz, da diese Arten sich in die hiesigen Ökosysteme besser einfügen und für die heimische Tierwelt wichtige Nahrungsquellen sind. Als einheimisch werden Bäume betrachtet, die bereits von 1500 n.Chr. in unserer Region beheimatet waren.

TAB. 4 BAUMARTENVERTEILUNG IM PLANGEBIET

Baumart		Erst-auft.	StU < 80 cm	StU > 80-120 cm	StU > 120 cm	Σ
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	T1?	4	3	-	7
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	T1?	4	5	-	9
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Roßkastanie	T2	-	-	2	2
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	T2	-	7	2	9
<i>Populus x berolinensis</i>	Berliner Lorbeer-Pappel	T2	-	1	1	2
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	T1	-	-	1	1
Summe			8	16	6	30
Erläuterungen: Erstauft.= Erstaufreten im Gebiet / T1: bis 1500 n.Chr., T2: nach 1500 n.Chr., ?: Einstufung mit Unsicherheiten behaftet / StU = Stammumfang						

TAB. 5 EINZELBÄUME IM PLANGEBIET

lfd. Nr.	Baumart		Stammumfang in cm	Habitus und Schäden	Zustand	Wert	Ersatz
1	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Roßkastanie	251	Ausflüsse, Traufbereich teilversiegelt	1	+	17
2	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Roßkastanie	263	Totholz, Bewuchs mit <i>Parthenocissus quinquefolia</i> u. <i>Hedera helix</i>	1	+	18
3	<i>Populus cf. x berolinensis</i>	Berliner Lorbeer-Pappel	90	durch den Zaun gewachsen	1	o	6
4	<i>Populus x berolinensis</i>	Berliner Lorbeer-Pappel	305	Totholz	0-1	+	21
5	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	112	Totholz, Astausbruch	1	o	8
6	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	99	(Totholz)	0-1	o	7

7	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	125	Astausbruch	0-1	+	9
8	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	100	einseitig	1	o	E
9	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	140	Astausbruch, Astschnitt	1	+	E
10	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	80	einseitig	1-2	-	E
11	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	100	3 Stämmlinge in 1 m Höhe	1	o	E
12	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<80	Neigung, einseitig	1	-	E
13	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	>80, ~30, ~40	3 Stämmlinge	0-1	o	E
14	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	60	einseitig	1	-	E
15	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	100	Astschnitt, Neigung, lichte Krone, einseitig	2	-	E
16	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	60	am Mauerfuß	1	-	E
17	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	79	einseitig, verdichteter Boden im Traufbereich	1	-	E
18	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	137	Astschnitt, Totholz, Efeubewuchs	1	o	E
19	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	105	Astschnitt, schütter	1-2	-	E
20	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	105	Totholz	1	o	E
21	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	110	einseitig, schütter	1-2	-	E
22	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	100	Efeubewuchs	1	o	E
23	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	77	Totholz, offene Wurzeln	1-2	-	E
24	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	80	einseitig, Riss durch Zaun	1	-	6
25	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	66	einseitig	1	-	n.g.
26	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	70	Totholz, Neigung, Astausbruch, einseitig	2	-	n.g.
27	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	211	Totholz!, Astausbruch!, Faulstelle	2	o	15
28	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	70	Totholz, einseitig, schütter	2	-	n.g.
29	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	95	Neigung, einseitig	1	o	7
30	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	92	Rindenschaden, Riss, hohe Krone	2-3	-	7
Anzahl Ersatzbäume gem. Baumschutzverordnung (Stammumfang 12 – 14 cm)							121

Erläuterungen:

Habitus und Schäden: Angaben in Klammern = geringe Schadensausprägung,
Angaben mit ! = erhebliche Schadensausprägung /

Zustand: 0 = nicht oder kaum geschädigt / 1 = leicht geschädigt /
2 = geschädigt / 3 = schwer geschädigt

Ersatz: E = Erhalt des Baumes, n.g. = nicht gem. BaumSchVO geschützt

2.6.3 Fauna

Aufgrund des Gebäudealters, der zahlreichen Einflugmöglichkeiten und der weitgehenden Ungestörtheit kann davon ausgegangen werden, dass die ungenutzten historischen Gebäude von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen besiedelt werden. Vor dem Hintergrund, dass der Vorhabensträger beim Ausbau der Gebäude die artenschutzrechtlichen Belange beachten und vorsorgend ausreichend Einflugmöglichkeiten und adäquate Quartiere im Gebäudeinneren für die genannten Tiergruppen anbieten wird, wurde seitens der Naturschutzverbände auf eine Untersuchung der Gebäudebrüter und Fledermäuse verzichtet. Die geschätzten Ersatzquartiere werden in Kapitel 6 dargestellt.

2.6.4 Gesamtbewertung

Die erfassten Biotoptypen sind in Berlin nicht selten und weisen keinen Gefährdungs- oder Schutzstatus auf. Dennoch bieten die unterschiedlichen Strukturen der verschiedenen Sukzessionsstadien von Ruderalfluren bis hin zu vorwaldartigen Beständen einer Vielzahl an Tieren Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten und besitzen eine Funktion als Nahrungshabitat für Insekten.

Im Plangebiet muss von Gebäudebrütern und Fledermäusen in den unverputzten, denkmalgeschützten Gebäuden des ehemaligen Umspannwerks ausgegangen werden.

Von insgesamt 30 Bäumen im Plangebiet fallen 22 unter die Berliner Baumschutzverordnung. Bis auf 3 Altbäume handelt es sich überwiegend um jüngere Bäume. Nach den Kriterien Baumart, Alter und Zustand des Baumes können insgesamt nur 5 Bäume (Baum-Nr. 1, 2, 4, 7, 9) als für den Naturschutz wertvoll und somit erhaltenswert eingeschätzt werden (vgl. Tabelle 4). Die lediglich mit einem Individuum erfasste einheimische Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) wird in der Berliner Roten Liste als Art der Vorwarnstufe geführt (SENSTADT 2001).

2.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet selbst ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und kann nur von den umliegenden Gebäuden aus eingesehen werden. Die Fassade des Gebäudes Bergmannstraße 5-7 beeinflusst das Erscheinungsbild des Straßenraums negativ. Die zweigeschossige Gebäudehöhe weicht erheblich von den angrenzenden bzw. umliegenden meist fünfgeschossigen Gründerzeitbauten ab und unterbricht hierdurch die Raumkante.

Straßenbaumpflanzungen existieren nur in der Bergmannstraße (Nordseite), Am Tempelhofer Berg und am Mehringdamm. Die gründerzeitliche Bebauung um den Chamissoplatz zeigt noch das typische 'steinerne Berlin' ohne Begrünung im Straßenraum.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet ist durch seine wechselvolle Geschichte baulich besonders geprägt und zeigt eine heterogene Bebauung aus verschiedenen baugeschichtlichen Zeiträumen(s.o.). In der weiteren Umgebung des Plangebietes stehen eine Vielzahl von Mietshäusern aus der Gründerzeit unter Denkmalschutz.

2.9 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet wurde im Herbst 2004 noch teilweise gewerblich genutzt (Beendigung Anfang 2006) und ist zu etwa drei Viertel überbaut und versiegelt (vgl. Tabelle 1). Wohnnutzungen kommen im Plangebiet nicht vor. In der weiteren Umgebung ist die Einwohnerdichte sehr hoch. Sie liegt überwiegend bei 251-350 Einwohnern pro Hektar Fläche, im Bereich zwischen Am Tempelhofer Berg und Mehringdamm sogar bei 451-550 Einwohnern pro Hektar (SENSTADTUM 1996).

Der Untersuchungsraum gilt bei einer Versorgung von $< 0,1 \text{ m}^2$ öffentlichem Freiraum pro Einwohner als nicht mit Grünflächen versorgt. Auch die Versorgung mit privaten Freiräumen ist sehr gering (SENSTADTUM 1995).

Aktuelle Belastungen für die Menschen

Im Plangebiet selbst werden kaum Lärm- und Luftemissionen verursacht. Die diesbezügliche Belastung durch den Verkehr auf der Bergmannstraße ist für die Beschäftigten der genannten Gewerbebetriebe und die sonstigen Nutzer als gering anzusehen. Sonstige Belastungen sind nicht bekannt.

3 Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter

Als Grundlage für die Abschätzung hinsichtlich des Umfangs und der Intensität der Umweltauswirkungen werden die Inhalte des Bebauungsplanes als Beurteilungsmaßstab zugrunde gelegt. Für die Beurteilung der Auswirkungen spielt der Zeitraum der Realisierung des Bauvorhabens keine Rolle.

Die Datenlage war überwiegend ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter hinreichend beurteilen zu können. Nur die Frage der möglichen Grundwasserabsenkungen konnte nicht abschließend beurteilt werden, sondern wurde anhand vorliegender großmaßstäblicher Karten des Umweltatlas grob eingeschätzt. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

3.1 Auswirkungen auf den Boden

Das Vorhaben weist für dieses Schutzgut keine Auswirkungen über die Fläche des Plangebietes hinaus auf.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Im Zuge der Beräumung des Geländes werden alle nicht denkmalgeschützten Gebäude und befestigten Flächen vollständig abgeräumt. Eine grundlegende Änderung der Oberflächenform ist nicht vorgesehen. Das unterschiedliche Höhenniveau wird durch eine eingeschossige Überbauung des niedriger liegenden Grundstückteils dem benachbarten Niveau angepasst. Die Baustelleneinrichtungen können im Plangebiet auf den stark vorbelasteten Flächen untergebracht werden, eine Inanspruchnahme von unbelasteten Flächen wird nicht erforderlich. Im Bereich von unversiegelten Flächen können während der Bau- und Betriebszeit z.B. durch Ölverluste der Maschinen und Fahrzeuge potenziell Verunreinigungen des Bodens entstehen.

Die Baumaßnahmen werden zu einer starken Überbauung und Versiegelung führen. Ein Großteil der Flächen soll für Tiefgaragen eingeschossig unterbaut werden. Insgesamt sollen 5.400 m^2 überbaut werden. Darüber hinaus muss für die Feuerwehrezufahrt eine Teilversiegelung von ca. 200 m^2 angesetzt werden (ein ca. 65 m langer und 3 m breiter Weg).

Tab. 6 Versiegelungsbilanz

Flächenkategorie / Art der Beeinträchtigung	Aktuelle Größe	Geplante Größe	Bilanz
Gebäude	2.167 m^2	5.400 m^2	+ 1.675 m^2
Vollversiegelte Fläche	1.558 m^2	0 m^2	
Teilversiegelte Fläche	979 m^2	200 m^2	- 779 m^2
Stark verdichteter Boden	1.102 m^2	0 m^2	- 1.102 m^2
Vegetationsflächen auf anthropogen stark veränderten Böden	546 m^2	752 m^2	+ 206 m^2
Summe	6.352 m^2	6.352 m^2	0 m^2

Im Vergleich zu den aktuell bestehenden Überbauungen und Versiegelungen erhöht sich der Versiegelungsgrad (voll- und teilversiegelte Flächen) insgesamt um 896 m². Berücksichtigt man die aktuell stark verdichtete 1.102 m² große Fläche mit sehr geringen Bodenfunktionen, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als nicht erheblich zu werten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Nutzungsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Minderung der Auswirkungen auf den Boden

Grundsätzlich sollte auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf unnötige Versiegelungen und Verdichtungen verzichtet werden, damit die Bodenfunktionen wirken können.

3.2 Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können z.B. aufgrund von Grundwasserabsenkungen während der Bauphase über das Plangebiet hinausreichen.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Grundwasserabsenkungen

Aufgrund der ungefähren Angaben im Umweltatlas zum Grundwasserflurabstand (im nördlichen Bereich des Plangebietes > 4 – 10 m) kann nicht sicher beurteilt werden, ob für die Baumaßnahmen das Grundwasser abgesenkt werden muss. Durch die Errichtung von einem Untergeschoss ist von einer ca. 4 m tiefen Baugrube im Vergleich zu den aktuellen Höhen auszugehen. Bei einem aktuellen Niveau von 36,32 m ü NHN an der Bergmannstraße wird die Baugrubensohle auf ca. 32,32 m ü NHN liegen. Bei einem Grundwasserspiegel bei > 30 – 33 m ü NHN ist es wahrscheinlich, dass Grundwasser in gewissen Maße abgesenkt werden muss, sofern keine technischen Vorkehrungen (wie z.B. eine grundwasserschonende Bauweise) getroffen werden. Die Ausdehnung der ggf. zu erwartenden Absenktrichter kann nicht abgeschätzt werden und müsste ggf. für die Bauvorhaben hydraulisch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berechnet werden. Eine Gefährdung des Baumbestandes in den angrenzenden Straßen Bergmannstraße (Nordseite), Am Tempelhofer Ufer und Mehringdamm ist jedoch aufgrund des Flurabstandes von > 4 m nicht zu erwarten. Auch mit Setzungsschäden an vorhandenen Gebäuden im Bereich der Absenktrichter ist aufgrund des mineralischen Untergrundes grundsätzlich nicht zu rechnen.

Grundwasserneubildung

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich verringern, da der Anteil der versickerungsfähigen Flächen abnehmen wird. Wenn die Niederschlagswasser der überbauten und versiegelten Flächen zukünftig abgeleitet werden, beträgt die Grundwasserneubildungsrate gem. Bebauungsplan nur 141 m³ im Jahr (vgl. Tabelle 7). Im Vergleich zu der aktuellen Situation (394 m³ im Jahr, vgl. Tabelle 2) beträgt die Differenz der Grundwasserneubildungsrate 253 mm³/a, da 58,5 % des Plangebietes bereits überbaut oder vollversiegelt sind und das Niederschlagswasser dieser Flächen in die Kanalisation abgeleitet wird.

Nur durch technische Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlägen könnte die Grundwasserneubildungsrate zukünftig erhöht werden.

Tab. 7 Zukünftige Grundwasserneubildungsrate gem. Bebauungsplan-Entwurf 2-12 VE

Art der Bodenversiegelung	GWNeuB	Grundwasserneubildungsrate	
		Fläche	GWNeub
Überbaute und versiegelte Flächen	0 mm/a	5.400 m ²	0 m ³ /a
Teilversiegelte Flächen (Feuerwehruzufahrt)	225 mm/a	200 m ²	45 m ³ /a
Vegetationsflächen	210 mm/a	458 m ²	96 m ³ /a
Vegetationsflächen (wird nicht berücksichtigt, da Niederschläge abfließen)	0 mm/a	294 m ²	0 m ³ /a
Summe		6.352 m²	141 m³/a
GWNeub = Grundwasserneubildungsrate			

Retention der Niederschlagswasser

Wie mit dem Niederschlagswasser zukünftig umgegangen werden soll, steht noch nicht fest. In jedem Fall wird das Niederschlagswasser über Dachbegrünungsmaßnahmen anteilig im Gebiet zurückgehalten und damit in geringerer Menge und verzögert in den Kanal abgegeben.

Grundwasserverschmutzungen

Durch den voraussichtlichen Abtrag der oberen 5 Bodenmeter beim Aushub der Baugruben erhöht sich aufgrund des erheblich geringeren Flurabstandes die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, so dass Schadstoffe erheblich schneller den oberen Grundwasserleiter erreichen können.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Nutzungsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch den Erhalt von Vegetationsflächen mit Bodenanschluss einschließlich bodenverbessernder Maßnahmen (z.B. Auflockerung der verdichteten Böden der Lagerfläche) kann auch zukünftig Niederschlagswasser im Gebiet versickern. Eine effektive Maßnahme zur Retention der Niederschläge sind Dachbegrünungen. Zum Schutz vor Verunreinigungen ist grundsätzlich die Vermeidung von Grundwasserfreilegungen geboten. Außerdem ist für eine sorgfältige Wartung der Maschinen und Baustofflager Sorge zu tragen.

3.3 Auswirkungen auf das Klima

Auswirkungen auf die klimatische Situation können über das Plangebiet hinausgehen.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Baumaßnahme gehen einerseits Vegetationsflächen und Bäume verloren, die zur Frischluftbildung beitragen und andererseits werden Flächen 5 bis 6-geschossig überbaut und versiegelt, was zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur führen kann. Im Vergleich zu der aktuellen Situation wird sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen um 896 m² erhöhen.

Bezüglich der Wind- und Austauschverhältnisse kann die relativ gute Durchlüftung aufgrund der geringeren Baudichte geschwächt werden, mit erheblichen Änderungen ist nicht zu rechnen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Nutzungsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Minderung der Auswirkungen

Durch die Herstellung von möglichst großen Flächen, die der Frischluftentstehung dienen (wie z.B. extensiv begrünte Dächer, Fassadenbegrünung und locker bepflanzte Vegetationsflächen) kann die zusätzliche geringfügige Erwärmung durch die Bauvolumina und versiegelten Flächen gemindert werden.

3.4 Auswirkungen auf die Lufthygiene

Die Emissionen des zunehmenden Fahrzeugverkehrs werden über das Plangebiet hinausgehen.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Während der zeitlich beschränkten Bauphase kann die lufthygienische Situation durch Staubeentwicklung während der Abrissarbeiten und durch Bau- und Transportfahrzeuge belastet werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Lufthygienische Belastungen werden vor allem durch Emissionen des zusätzlichen Verkehrs (vor allem Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid, Kohlenwasserstoffe und Stickoxide) entstehen. Aufgrund des geplanten Vorhabens wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 1.020 Fahrzeugen in 24 Stunden auf der Bergmannstraße erwartet. Für die nachmittägliche Spitzenstunde ist durch das Bauvorhaben mit 32 zusätzlichen Fahrten aus Richtung Westen und ca. 59 Fahrten aus Richtung Osten zu rechnen. Gleichzeitig wollen aus der Tiefgarage 29 Fahrzeuge in Richtung Westen und 54 in Richtung Osten ausfahren.

Im Vergleich zur aktuellen Situation auf der Bergmannstraße mit einer mittleren Verkehrsbelastung von 7.700 Kfz/Werktag (vgl. oben 2.5) erhöht sich die Verkehrsmenge um ca. 13 %. Da derzeit kaum Fahrzeugnutzung auf dem Grundstück stattfindet, ist die zu erwartende Verkehrsbelastung insgesamt deutlich höher als die aktuelle Belastung. Die durch das geplante Bauvorhaben zukünftig verursachten Emissionen werden zu keiner Überschreitung der gesetzlichen Emissions-Grenzwerte führen.

Minderung der Auswirkungen

Durch die Anlage einer Tiefgarage mit insgesamt 112 Stellplätzen wird der Parksuchverkehr auf der Bergmannstraße entlastet, da die Besucher des Ärztezentrums und der Einkaufsmärkte die Tiefgarage nutzen können.

3.5 Lärmauswirkungen

Die Emissionen des zunehmenden Fahrzeugverkehrs werden über das Plangebiet hinausgehen.

Baubedingte Auswirkungen

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

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Mit einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von zusätzlich ca. 1.020 Kraftfahrzeugen pro Tag bzw. 174 Fahrzeugen in der Spitzenstunde 15.00 – 16.00 Uhr stellt der Verkehrslärm ein eher geringes Konfliktpotential dar. Im Vergleich zu der täglichen aktuellen Verkehrssituation von 7.700 Kraftfahrzeugen oder der zu erwartenden (höheren) Verkehrsbelastung aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird sich der Lärmpegel nur geringfügig erhöhen. Die durch das Bauvorhaben zukünftig verursachten Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen werden wahrscheinlich in keinem der beiden Varianten zu einer Überschreitung der Richt- und Grenzwerte (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau: Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) führen.

Minderung der Auswirkungen

Durch das Angebot von insgesamt 112 Tiefgaragen-Stellplätzen werden die Lärmimmissionen minimiert, da die Besucher des Ärzteentrums und der Einkaufsmärkte die Tiefgarage nutzen können und der Parksuchverkehr auf der Bergmannstraße reduziert wird.

3.6 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Auswirkungen des Bauvorhabens sind im wesentlichen auf das Plangebiet beschränkt.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Vernichtung von Lebensräumen

Durch die Baumaßnahme werden - mit Ausnahme des ca. 200 m² großen Vorwaldes im Böschungsbereich - alle Lebensräume für Pflanzen und Tiere zerstört. Mit den Ruderalbiotopen gehen Sonderbiotope des besiedelten Innenstadtbereichs verloren, deren lokale Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere insgesamt als gering zu beurteilen ist.

Im Vergleich zu der bestehenden Situation beträgt der Verlust von Biotopen mit Bodenanschluss (Gartenbrache, Strauchpflanzung, Baumgruppe, Vorwald tw.) insgesamt 276 m². Darüber hinaus geht Spontanvegetation auf voll- oder teilversiegelten Flächen auf 1.280 m² verloren, davon 718 m² mit Gehölzaufwuchs.

Mit dem Verlust der Vegetation ist grundsätzlich auch der Verlust von Brutrevieren und Nahrungshabitaten für Vögel als auch der Verlust von Lebensräumen für Insektenarten verbunden. Durch Umbau und Neubebauung des Geländes werden Habitate von gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermäusen beeinträchtigt.

Baumverluste

Für die Baumaßnahme müssen von den 30 Bäumen im Plangebiet voraussichtlich 14 Einzelbäume gefällt werden. Da Bäume erst ab 80 cm Stammumfang bzw. bei mehrstämmigen Bäumen ab 50 cm Stammumfang unter den Schutz der Berliner Baumschutzverordnung fallen, sind insgesamt 11 geschützte Einzelbäume durch Ersatzbaumpflanzungen zu kompensieren (vgl. Tabelle 4).

Beeinträchtigungen des verbleibenden Baum- und Vegetationsbestandes

Einer Beeinträchtigung des verbleibenden Gehölzbestandes im Böschungsbereich und von Einzelbäumen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauzeit entgegenzuwirken.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Minderung der Projektauswirkungen

Durch folgende Maßnahmen können - trotz der sehr dichten Bebauung und Versiegelung - neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Plangebiet entstehen:

- naturnahe Begrünung der verbleibenden Freiflächen,
- extensive Begrünung aller Dachflächen, wo dies aus technischer Sicht möglich ist (ca. 50 % der gesamten Dachfläche),
- Verwendung von einheimischen Pflanzenarten.

3.7 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

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

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Im Vergleich zu der aktuell niedrigen Bebauung entlang der Bergmannstraße wird sich das straßenseitige Ortsbild aufgrund der stadträumlich aktuell unbefriedigenden Situation verbessern und der fünfgeschossigen Nachbarbebauung anpassen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Minderung der Projektauswirkungen

Es sollte auf eine ansprechende Gestaltung der Fassade zur Bergmannstraße geachtet werden, die sich in das typische Ortsbild des Quartiers einfügt.

3.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Neubebauung bleiben die denkmalgeschützten Gebäude erhalten.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Nutzungsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Minderung der Projektauswirkungen

Durch den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude entstehen keine Konflikte mit diesem Schutzgut.

3.9 Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Umbau werden die vorhandenen Gewerbenutzungen und die Künstler-Ateliers aufgegeben werden müssen. Gleichzeitig entstehen durch die geplanten Nutzungen neue Arbeitsplätze im Gebiet. Während der Bauzeit entstehen Lärmemissionen, von denen die Anwohner in der Bergmannstraße und der Nostitzstraße betroffen sein können.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Durch die Zunahme des Verkehrs auf der Bergmannstraße werden sich die Luft- und Lärm-Emissionen voraussichtlich etwas erhöhen. Aufgrund der Verkehrszunahme soll es nach Aussage der Verkehrsgutachter zu keinen Staubereichen und Behinderungen des Verkehrsflusses kommen.

Minderung der Projektauswirkungen

Durch die Anlage einer Tiefgarage mit insgesamt ca. 112 Stellplätzen wird der Parksuchverkehr auf der Bergmannstraße entlastet, da die Besucher des Ärztezentums und der Einkaufsmärkte die Tiefgarage nutzen können.

3.10 Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Vergleich zu der aktuellen Situation findet durch das Bauvorhaben ein geringer Verlust an Bodenfunktionen statt. Statt 4.704 m² überbauter und voll- und teilversiegelter Flächen sowie 1.102 m² verdichteter Boden werden zukünftig 5.400 m² überbaut und ca. 200 m² teilversiegelt (Feuerwehruzufahrt). Insgesamt gehen 276 m² Biotope mit Bodenanschluss (Gartenbrache, Strauchpflanzung, Baumgruppe, Vorwald tlw.) sowie 1.280 m² Spontanvegetation auf voll- oder teilversiegelten Flächen, davon 718 m² mit Gehölzaufwuchs und 14 (davon 11 geschützte) Einzelbäume verloren. Die Überbauung wird zu einer geringfügigen Erwärmung und einer geänderten Durchlüftung des Plangebietes führen. Aufgrund des höheren Überbauungs- und Versiegelungsgrades reduzieren sich auch die Grundwasserneubildungsrate (um 253 m³) und die Retention der Niederschläge. Luft- und Lärmimmissionen entstehen durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr von durchschnittlich 1.020 Fahrzeugen in 24 Stunden. Der Verkehrsfluss wird dadurch nicht behindert. Durch die Anlage einer eingeschossigen Tiefgarage wird kein zusätzlicher Parksuchverkehr im Quartier erzeugt. Das Ortsbild wird sich aufgrund der straßenseitigen höheren Bebauung in das charakteristische Stadtbild des Quartiers einfügen. Negative Umwelt-

auswirkungen der geplanten Bebauung auf Menschen, die aktuell in der Umgebung des Plangebietes wohnen, sind nicht erkennbar.

4 Eingriffsregelung

4.1 Rechtliche Grundlagen und Beurteilungskriterien

Bezugsgrößen für die Feststellung des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft und des geplanten Ausgleichs

Der vorhandene Ist-Zustand geht über das bislang planungsrechtlich zulässige hinaus. Daher wird der erforderliche Ausgleich für den durch den Bebauungsplan 2-12 VE ermöglichten Eingriff geringer als er sich aus der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Bebauungsplan VI-201a) ergeben würde.

Im Folgenden wird daher für die Erörterung des erforderlichen Ausgleichs der Ist-Zustand zugrundegelegt. Bei der Bewertung der Ist-Situation wird die Bestandsaufnahme (November 2004) des vorliegenden Umweltberichts zugrunde gelegt.

Schutzgüter und Wertkriterien

Die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft orientiert sich an den Wertkriterien der Auhagen-Methode (AUHAGEN et al. 1994). Auf dieser fachlichen und der oben beschriebenen rechtlichen Grundlage werden die Überschreitungen für jedes Schutzgut verbal-argumentativ dargestellt.

In der Eingriffsregelung werden nach AUHAGEN et al. (1994) folgende Schutzgüter und Wertkriterien betrachtet:

- Boden (Wertkriterium: Anthropogener Einfluss auf den Boden),
- Wasser (Wertkriterien: Grundwasserneubildungsrate, Regulierung des Abflusses von Niederschlägen),
- Klima/Luft (Wertkriterien: Vorhandensein von Luftleitbahnen und Kaltluftentstehungsgebieten, stadtklimatische Funktionsbereiche),
- Pflanzen und Tiere (Biotopwert anhand der Wertkriterien: Hemerobie, Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps, Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten; Risikowert anhand der Wertkriterien: Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biotoptyps durch autochthone Besiedlung, Risiko/Ungewissheit der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen; Lagewert anhand der Wertkriterien: Lagebeziehungen von Biotopen mit ähnlichem Artenbestand, Lagebeziehungen von Biotopen mit Pufferfunktion für hochwertige Biotope),
- Orts- und Landschaftsbild (Wertkriterien: Erkennbarkeit des Naturraumes, Anteil landschaftstypischer und /oder gestalterisch wertvoller Elemente, kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen, großräumige visuelle Beeinträchtigung, akustische oder geruchliche Beeinträchtigung).

4.2 Darstellung und Bewertung der Eingriffe sowie Ermittlung der Kompensationserfordernisse

Für die Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der vorliegende Bebauungsplan zugrunde gelegt. Die Gesamtgröße des Grundstücks Bergmannstraße 5-7 beträgt 6.352 m². Bei den im folgenden als Imperativ formulierten Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Empfehlungen, die der vollständigen Kompensation im Sinne des Naturschutzrechtes dienen. Die Empfehlungen sind als öffentlicher Belang in die bauplanungsrechtliche Abwägung einzustellen.

Schutzgut Boden

Im Vergleich zu der aktuellen Situation erhöht sich der Versiegelungsgrad (Überbauung, Voll- und Teilversiegelung) insgesamt um 896 m². Davon beträgt der Anteil der überbauten und vollversiegelten Flächen zusätzlich 1.675 m², während sich der Anteil der teilversiegelten Flächen um 779 m² verringert. Die stark verdichtete 1.102 m² große Fläche mit aktuell geringen Bodenfunktionen geht verloren und wird überbaut. In der Gesamtschau erhöht sich der Anteil der Vegetationsflächen mit Bodenanschluss um 206 m² (vgl. Tabelle 6).

- Die Versiegelung auf teilversiegelten und stark verdichteten Flächen mit aktuell sehr geringen bzw. geringen Bodenfunktionen stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar und ist nicht kompensationspflichtig.

Schutzgut Wasser

Im Vergleich zur aktuellen Situation verringert sich die Grundwasserneubildungsrate um 253 m³/im Jahr (von 394 m³/a auf 141 m³/a). Auch die Regulierung des Abflusses von Niederschlägen nimmt durch die unmittelbare Ableitung der Niederschläge in die Kanalisation deutlich ab. Der Ausgleich kann nur durch Versickerungs- und Retentionsmaßnahmen erzielt werden.

- Die geringere Grundwasserneubildung und die geringere Rückhaltung der Niederschläge sind kompensationspflichtig. Im Plangebiet können Begrünungsmaßnahmen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und extensive Dachbegrünungen auf 1.200 m² sowie evt. eine aktive Versickerung von Dachabflüssen vorgesehen werden. Ein vollständiger Ausgleich ist vor allem aufgrund des Höhenunterschieds zu Nachbargrundstücken kaum möglich.

Schutzgut Klima

Durch das Bauvorhaben sind weder Luftleitbahnen noch Kaltluftentstehungsgebiete betroffen. Auch die stadtklimatische Funktionsbereich IV b wird sich nicht ändern.

- Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Kompensation für den Verlust von 276 m² Vegetationsflächen mit Bodenanschluss und 1.280 m² ohne Bodenanschluss ist grundsätzlich durch Neuanlage von Vegetationsflächen auf einer gleich großen Fläche mit ähnlicher Biotopausstattung zu erzielen. Die Aspekte der Lagebeziehungen von Biotopen mit ähnlichem Artenbestand oder Pufferfunktionen für hochwertige Biotope sind nicht relevant.

Von den insgesamt 30 Bäumen im Plangebiet werden 14 Bäume verloren gehen, von denen 11 Bäumen unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen und entsprechend kompensiert werden müssen.

Der Abriss bzw. Umbau der Gebäude zerstört Brutplätze für gebäudebewohnende Vögel und Winterquartiere für Fledermäuse und bedingt Kompensationsleistungen für die Tiere.

- Der Ausgleich für den Vegetationsverlust ist qualitativ durch eine vergleichbare Biotopqualität und quantitativ (276 m² mit Bodenanschluss und 1.280 m² ohne Bodenanschluss) ausgleichspflichtig.
Für die Vegetationsbestände ohne Bodenanschluss kann die extensive Dachbegrünung auf ca. 1.200 m² im Verhältnis 1:1 in Ansatz gebracht werden. Darüber hinaus können die zukünftigen ebenerdigen Außenanlagen auf mindestens 400 m² naturnah angelegt werden.
- Die voraussichtlichen Verluste von 11 geschützten Bäumen sind nach der Berliner Baumschutzverordnung durch Neupflanzungen (oder Ausgleichszahlungen) zu ersetzen. Rechnerisch sind als Ausgleich für die Baumverluste mindestens 121 Ersatzbäume (Mindeststammumfang 12-14 cm) erforderlich.

- Die Verluste von Brutplätzen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse sind ausgleichspflichtig und können nur durch die Neuschaffung von Nistplatzangeboten kompensiert werden. Nistplatzverluste für Haustauben werden nicht gewertet. Als Ausgleich für die Habitatverluste gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse sind bei den Gebäuden artgerechte Nisthilfen oder Quartiere anzubieten: für Mauersegler (25 Stück), Haussperlinge (15 Stück) und Fledermäuse (entweder 8 Kästen mit jeweils 40 cm Breite, 25 Löcher/Spalten/Ritzen im Mauerwerk oder mindestens 6 Einfluglöcher für einen ausgebauten, ungestörten Dachstuhl oder eine Kombination).

Schutzgut Landschaftsbild

Im Vergleich zu 2004 wird die visuelle Beeinträchtigung für das Landschaftsbild durch das Bauvorhaben aufgehoben und verbessert. Die geplante Durchwegung schafft eine direkte Verbindung von der Arndt-/Nostitzstraße zur Bergmannstraße.

Durch die Neubauplanung werden weder die Erkennbarkeit des Naturraumes noch kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen beeinträchtigt. Nur der Verlust der landschaftstypisch wertvollen Elemente, zu denen der Altbaumbestand zu zählen ist, stellt eine - wenngleich untergeordnete - Beeinträchtigung dar. Grundsätzlich fügt sich die neue Bebauung in die städtisch geprägte Umgebung ein. Großräumige Beeinträchtigungen sind nicht relevant.

Neben den visuellen sind unter diesem Schutzgut auch geruchliche und akustische Beeinträchtigungen zu prüfen. Da keine erholungsrelevanten Belange betroffen sind, sind die Zunahme des Fahrzeugverkehrs und die damit verbundenen (geringen) Luft- und Lärm-Emissionen nur im Rahmen des Immissionsschutzes und einschlägiger Verordnungen zu behandeln.

- Ein Eingriff in Natur und Landschaft für das Schutzgut Landschaftsbild liegt nur für den Verlust der landschaftsbildprägenden Altbäume vor. Dieser Eingriff kann nur durch Ersatzbaumpflanzungen andernorts kompensiert werden.

4.3 Zusammenfassung der Kompensationserfordernisse

Der im Vergleich zur Ist-Situation mögliche Eingriff in Natur und Landschaft kann durch folgende Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden:

1. Nach Möglichkeit Versickerung und Rückhaltung der Niederschlagswasser (Schutzgut Wasser),
2. Schaffung von wenigstens 48 Nistplatzangeboten für Gebäudebrüter und Fledermäuse (Schutzgut Pflanzen und Tiere),
3. Schaffung von naturnahen Vegetationsflächen mit Bodenanschluss auf mindestens 400 m² Fläche (Schutzgut Pflanzen und Tiere),
4. Extensive Dachbegrünung auf 1.200 m² Fläche (Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere),

Ziffer 1 bis 4 wird im Durchführungsvertrag geregelt, Ziffer 4 durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Externe Maßnahmen sind nur für Baumersatzpflanzungen (voraussichtlich 121 Stück mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm) erforderlich. Diese sind durch die Anwendung der BaumSchVO gesichert.

4.4 Vergleich mit dem BFF (Biotopflächenfaktor)

In Berlin ist der BFF (Biotopflächenfaktor) ein planerisch standardisiertes Instrument, um die naturhaushaltswirksame Fläche im Rahmen von Landschaftsplänen in Bezug auf die Grundstücksfläche festzulegen. Bezogen auf das Plangebiet zeigt der Vergleich der aktuellen Situation mit der geplanten Situation, dass sich der BFF durch die avisierten Maßnahmen nicht verringert, sondern geringfügig erhöht (vgl. Tabelle 8).

Tab. 8 Der BFF im Vergleich der aktuellen und der geplanten Situation

Flächentyp	Faktor	Aktuelle Größe vgl. Tab.3	Wert alt	Geplante Größe	Wert neu
Gebäude und vollversiegelte Flächen ohne Pflanzenbewuchs	0,0	3.489 m ²	0	5.400 m ²	0
Teilversiegelte Fläche (Belag wasser- und luftdurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs)	0,3	1.083 m ²	324,9	200 m ²	60
Halboffene Fläche (Belag wasser- und luftdurchlässig, Versickerung, Pflanzenbewuchs) und Pflanzkübel	0,5	1.295 m ²	647,5	0 m ²	0
Vegetationsflächen mit Bodenanschluss	1	476 m ²	476	752 m ²	752
Dachbegrünung	0,7	0 m ²	0	1.200 m ²	840
BFF (Biotopflächenfaktor)			0,23		0,26

5 Empfehlungen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen kompensiert werden sollen

Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt und beschreiben, die nachteilige Umweltauswirkungen kompensiert werden:

- Naturnahe ebenerdige Begrünung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes auf mindestens 400 m²,
- Nach Möglichkeit Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen,
- Extensive Dachbegrünung auf mindestens 1.200 m²,
- Nisthilfen für Gebäudebrüter für mindestens 25 Mauersegler und 15 Haussperlinge sowie 8 Fledermaus-Quartiere,
- Externe Baumpflanzungen. Die konkreten Kompensationserfordernisse werden erst im Rahmen der Baugenehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

5.1.1 Naturnahe Begrünung der ebenerdigen Außenanlagen

Für die Pflanzflächen sind überwiegend standortgerechte und einheimische Arten der Liste geeigneter heimischer Straucharten zur Förderung der Artenvielfalt zu verwenden. Alle Arten können im Garten als Einzelsträucher oder in Heckenform gepflanzt werden.

Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Zweigriffeliger Weißdorn (*C. oxyacantha*)
 Europ. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Wilde Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
 Wilde Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
 Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
 Waldhimbeere (*Rubus idaeus*)
 Wildbrombeere (*Rubus spec.*)
 Weiden (*Salix spec.*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Wildapfel (*Malus silvestris*)
Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Gemeine Eibe (*Taxus baccata*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

5.1.2 Maßnahmen zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlägen

Die Niederschlagswasser der Dachflächen sollten nach Möglichkeit im Plangebiet versickert und/oder zurückgehalten werden. Beispielsweise könnten Niederschläge der südlichen Dachflächen in den Vegetationsflächen im Südosten des Plangebietes verbracht werden. Dabei ist aber zu beachten, dass die Nachbargrundstücke in Grundwasserfließrichtung d.h. zur Bergmannstraße aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage (ca. 4 m) von den Sickerwassern betroffen sein könnten. Die Machbarkeit der Niederschlagswasserversickerung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass das Nachbargrundstück nicht vernässt wird.

Im Hinblick auf die Retention der Niederschläge sind Dachbegrünungen sehr empfehlenswert, da sie ca. 50 % der auf das Dach auftreffenden Niederschläge zurückhalten. Weitere sinnvolle Maßnahmen könnte die Nutzung des Niederschlagswassers z.B. zur Bewässerung von Hochbeeten auf der Hofebene darstellen.

5.2.3 Extensive Dachbegrünung

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind extensive Dachbegrünungen erforderlich, die wichtige Funktionen insbesondere als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und für das lokale Klima (Verdunstung und Staubbindung) übernehmen können. Außerdem wird durch Gründächer Heizenergie durch Wärmedämmung eingespart.

Für das Bauvorhaben wird eine Begrünung von 1.200 m² Dachflächen erforderlich. Für eine extensive Begrünung genügt ein ca. 5 cm starker Bodenauftrag (der gesamte Aufbau benötigt dann ca. 10 cm), der bei der statischen Berechnung des Gebäudes zu berücksichtigen ist.

5.2.4 Artenschutzmaßnahmen

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

Auf die Ermittlung der Anzahl der tatsächlich dort brütenden Vögel wurde im Rahmen der vorgezogenen TÖB-Beteiligung einvernehmlich mit der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz verzichtet. Stattdessen wurde die Berücksichtigung von Nisthilfen an den alten Gebäuden vereinbart. Nisthilfen sind bevorzugt an Süd- und Ostfassaden anzubringen, auf keinen Fall sollen sie an Westfassaden angebracht werden. Sowohl die Art der Nisthilfe und die genaue Festlegung der Standorte als auch die Schaffung von Nischen, Öffnungen oder ähnlichen Brutmöglichkeiten werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Für den **Mauersegler**, der in der Zeit von Mai bis August anwesend ist, sollten 25 Nisthilfen am Gebäude (unter der Dachtraufe, Ortgang, Fassade) als Hohlräume mit horizontalem Boden und hindernisfreiem Anflug mindestens 6 – 7 m über Grund angebracht werden. Die Brutraum-Mindestmaße sind 20 x 30 x 16 cm, die Fluglochgröße (möglichst am Boden der Nisthöhle) beträgt 6 x 3 cm.

Der ganzjährig anwesende **Haussperling** sollte 15 Nisthilfen am Gebäude (Traufe, Ortgang, Fassade, Brandwand) als Höhlen oder Halbhöhlen bzw. in Spalten oder Nischen bekommen. Die Brutraum-Mindestmaße sind 12 x 12 x 6 cm, das Flugloch hat einen Durchmesser von 3,2 cm. Besonders empfehlenswert als Ersatzlebensraum für Haussperling ist die Verwendung von 2,5 cm starken Nistlochplatten, die z.B. in den Gesimskästen angebracht werden. Diese Nist-

lochplatten können einfach in vorhandene oder zu verschließende Bauöffnungen jedweder Art integriert werden (vgl. Abbildung 3).

Darüber hinaus sind entweder 8 Kästen oder mindestens 25 Löcher/Spalten/Ritzen im Mauerwerk oder mindestens 6 Einfluglöcher für einen ausgebauten, ungestörten Dachstuhl als Ersatzhabitate für Fledermäuse zu berücksichtigen.

Die ganzjährig anwesende **Zwergfledermaus** benötigt zugängliche Spalten oder Fassadenhölräume. Die Nisthilfe besteht aus einem Fledermausbrett an der Fassade und unter der Dachhaut (Einschlupf dort durch Fledermausziegel) oder aus Fledermaussteinen. Das Fledermausbrett muss Mindestmaße von B 30, H 30, lichte Weite oben 2, unten 3,5 cm mit einer Fluglochgröße von 2 x mindestens 5 cm aufweisen.

Die ebenfalls ganzjährig anwesende **Breitflügelfledermaus** lebt im Dachfirst, unter Dachlatten oder hinter der Fassadenverkleidung. Die Fledermausbretter sind im Dachraum oder an der Fassade (Einschlupf in Firstziegel) anzubringen. Mindestmaße des Fledermausbrettes: B 50, H 40, lichte Weite oben 4, unten 7 cm, Fluglochgröße von 2,5 x mindestens 5 cm.

6 Grünordnerische textliche Festsetzungen

„Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mit bodenbedeckenden Stauden und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.“ Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB. Die Pflanzmaßnahmen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich. Die dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient insbesondere der Verbesserung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Baumarten nachzupflanzen.“ Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB. Das Nachpflanzgebot dient der dauerhaften Sicherung des landschaftsbildprägenden Baumbestandes.

„Dachflächen sind auf mindestens 1.200 m² extensiv zu begrünen.“ Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB. Neben der Schaffung von Lebensraumangeboten wird durch Dachbegrünungen die Retention der Niederschläge im Gebiet erhöht und dadurch die Regenwasserkanalisation entlastet. Außerdem leisten Dachbegrünungen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Klimas.

„Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“ Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBln. Die Festsetzung dient dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben zu minimieren.

Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse sowie die Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung und -rückhaltung werden im Durchführungsvertrag geregelt und werden gemeinsam mit den Erfordernissen der Baumschutzverordnung im Rahmen der Baugenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg konkretisiert.

7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Als erhebliche Auswirkung des Bebauungsplans ist die Entwicklung der Individualverkehrsströme auf der Bergmannstraße zwischen Mehringdamm und Nostitzstraße einschließlich dieser Knotenpunkte zu überwachen. Der Kreuzungspunkt Tiefgarage / Fußgängerverkehr ist zu überwachen. Die Verkehrssituation auf der Bergmannstraße bei der Belieferung / Entsorgung insbesondere im Bereich des Einzelhandels ist zu überwachen.

Anhand dieser Überwachung ist festzustellen, ob sich der Verkehr vom und zum Grundstück – wie prognostiziert- tatsächlich problemlos einfädelt oder ob Maßnahmen zur Verkehrsregelung getroffen werden sollten.

Dazu werden innerhalb eines Jahres nach Fertigstellungsanzeige des Neubauvorhabens sowie innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens Stellungnahmen des mit der Überwachung beauftragten Tiefbauamtes sowie des zuständigen Polizeiabschnittes vom Fachbereich Stadtplanung eingeholt.

8 Zusammenfassung

Aktuelle Situation

Das 6.352 m² große Grundstück Bergmannstraße 5-7 liegt im Naturraum der Teltow-Platte am nördlichen Übergang zum Berliner Urstromtal. Aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich ist das Gelände durch Aufschüttungen gekennzeichnet. Drei Fünftel der Gesamtfläche sind überbaut und versiegelt, was den Verlust sämtlicher Bodenfunktionen bedeutet. Zählt man die teilversiegelten, offenen und zum Teil stark verdichteten Flächen dazu, gehören 91,5 % der gesamten Fläche zu den sehr stark veränderten Böden mit keinen bzw. sehr geringen Bodenfunktionen. Nur 546 m² des Grundstücks (8,5 %) werden von Vegetationsflächen mit Bodenanschluss eingenommen.

Das Grundwasser steht im Norden des Plangebietes zwischen 4 und 10 m, im Süden des Gebietes zwischen 10-20 m unter Flur und ist vor Verunreinigungen bzw. flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Anteil des Regenwassers, der dem Grundwasserhaushalt zugute kommt, versickert im Bereich der teilversiegelten und der offenen Flächen sowie der Vegetationsflächen auf einer Gesamtfläche von 2.627 m². Von den 3.725 m² überbauten und vollversiegelten Bereichen im Plangebiet werden die Niederschläge direkt in die Kanalisation eingeleitet. Auf diesen Flächen findet weder eine Rückhaltung von Niederschlägen noch eine Grundwasserneubildung statt. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet selbst gehört zu einem stadtklimatischen Belastungsgebiet mit hohen Veränderungen im Vergleich zu Freilandverhältnissen und besitzt eine höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Die Lufttemperatur liegt im langjährigen Jahresmittel um etwa 2,5 °C höher als im Umland. Hauptverursacher von lufthygienisch und lärmrelevanten Emissionen ist der Fahrzeugverkehr auf der Bergmannstraße. Im Plangebiet selbst entstehen kaum Lärm-Emissionen und lufthygienische Belastungen.

Der größte Anteil der Vegetationsflächen wird von Spontanvegetation mit und ohne Gehölzaufwuchs eingenommen, die nur eine mäßige Bedeutung für den Naturschutz haben. Auf 1.280 m² wächst die Spontanvegetation auf (teil-)versiegelten Flächen, nur 546 m² haben Bodenanschluss. Der Böschungsbereich ist mit einem Vorwald aus Ahorn und Götterbaum bewachsen. Von insgesamt 30 Einzelbäumen im Plangebiet fallen 22 unter die Berliner Baumschutzverordnung. Insgesamt gibt es nur einen heimischen Baum mittleren Alters sowie 4 nicht heimische Bäume höheren Alters, die in einem guten Zustand sind und als wertvoll und erhaltenswert gelten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die ungenutzten historischen Gebäude von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen besiedelt werden.

Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch eine typische Blockbebauung der Gründerzeit. Es herrschen Mischgebiete und in der Bergmannstraße kleinere Handels- und Dienstleistungsbetriebe vor. Die Fassade der ein- bis zweigeschossigen Gebäude Bergmannstraße 5-7 beeinflusst das Erscheinungsbild des Straßenraums durch die Abweichung von der regelmäßig fünfgeschossigen Bebauung negativ. Das Grundstück wurde im Herbst 2004 gewerblich genutzt.

Im Plangebiet findet sich eine heterogene Bebauung aus verschiedenen baugeschichtlichen Zeiträumen. Von besonderer kulturhistorischer Bedeutung sind die denkmalgeschützten beiden Schaltheuser, die Brücke zwischen Schaltheus und Wartenhaus sowie das Warten- und Werkstattgebäude.

Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens

Im Vergleich zu der aktuellen Situation findet durch das Bauvorhaben kein erheblicher Verlust an Bodenfunktionen statt. Der stark verdichtete Boden (1.102 m^2) wird überbaut und statt bisher 3.725 m^2 überbauter und vollversiegelter Fläche werden zukünftig 5.400 m^2 überbaut. Statt 979 m^2 teilversiegelter Fläche werden zukünftig nur ca. 200 m^2 teilversiegelt (Feuerwehrezufahrt).

Insgesamt gehen 276 m^2 Vegetationsflächen mit Bodenanschluss sowie 1.280 m^2 Vegetation ohne Bodenanschluss und 14 (davon 11 geschützte) Einzelbäume verloren. Der Vegetationsverlust ist als nicht erheblich zu werten. Die verloren gehenden Habitate der Gebäudebrüter sind grundsätzlich wiederherstellbar.

Die Überbauung wird zu einer geringfügigen Erwärmung und einer geänderten Durchlüftung des Plangebietes führen.

Aufgrund des höheren Überbauungsgrades reduziert sich auch die Grundwasserneubildungsrate und die Retention der Niederschläge.

Luft- und Lärmimmissionen entstehen durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr von durchschnittlich 1.020 Fahrzeugen in 24 Stunden. Der Verkehrsfluss soll dadurch nicht behindert werden.

Die Nutzungen führen zu keinen Immissionskonflikten. Durch die Anlage einer eingeschossigen Tiefgarage wird kein zusätzlicher Parksuchverkehr im Quartier erzeugt. Das Ortsbild wird sich aufgrund der straßenseitigen höheren Bebauung zwar ändern, fügt sich aber in das charakteristische Stadtbild des Quartiers ein. Negative Umweltauswirkungen der geplanten Vorhaben auf Menschen, die aktuell in der Umgebung des Plangebietes wohnen, sind nicht erkennbar.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die schutzgutbezogene Betrachtung zeigt, dass durch extensive Dachbegrünungen, naturnahe Begrünungen, Regenwasserversickerung und -rückhaltung sowie Angebote an Nistplätzen für Gebäudebrüter und Fledermäuse ein Großteil der erforderlichen Ersatzmaßnahmen im Plangebiet geleistet werden kann. Die Ersatzbaumpflanzungen können nur außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Grünordnerische Maßnahmen

Es werden die im Punkt 6 genannten Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Die Kompensationserfordernisse zur Baumschutzverordnung und zu den artenschutzrechtlichen Vorschriften sind gesondert im Rahmen der Baugenehmigung zu behandeln und werden durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestimmt.

Umweltüberwachung

Als erhebliche Auswirkung des Bebauungsplans ist zu überwachen, ob sich der Verkehr vom und zum Grundstück –wie prognostiziert- tatsächlich problemlos einfädelt oder ob Maßnahmen zur Verkehrsregelung getroffen werden sollten.

Dazu werden Stellungnahmen des mit der Überwachung beauftragten Tiefbauamtes sowie des zuständigen Polizeiabschnittes vom Fachbereich Stadtplanung eingeholt.

V VERFAHREN

Die erste Planungsabsicht wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 21. Juli 2004 mitgeteilt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte mit Schreiben vom 4. Oktober 2004.

Auf der Basis des Schreibens des Eigentümers vom 05. Oktober 2004 wurde das Bebauungsplanverfahren 2-12 VE vorhabenbezogen nach § 12 BauGB weitergeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte vom 8. November bis einschließlich 3. Dezember 2004. Am 9. November 2004 wurde zusätzlich eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 2-12 VE wurde vom Bezirksamt am 21. Dezember 2004 gefasst und am 22. Juli 2005 im Amtsblatt von Berlin auf Seite 2696 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgte mit Schreiben vom 28. Januar 2005.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wurde am 22. Juli 2005 im Amtsblatt von Berlin auf Seite 2696 bekannt gemacht und vom 1. August bis einschließlich 31. August 2005 durchgeführt.

Gemäß § 12 BauGB wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und am 17. Januar 2006 der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss den Bebauungsplanentwurf mit der Drucksache 1909 der 2. Wahlperiode am 22. Februar 2006 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches und entschied gleichzeitig über die Rechtsverordnung gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz.

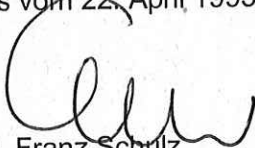
Der Bebauungsplan wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 27. Februar 2006 angezeigt.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 8.8.2006 als Rechtsverordnung festgesetzt und am 15.09.06 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 906 verkündet.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)


Dr. Franz Schulz