

VI-150 g -1

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-150 g-1**  
**im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg**

Vom 20. Juni 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-150 g-1 vom 31. Januar 1992 mit den Deckblättern vom 16. August 1995, vom 29. Mai 1996, vom 6. August 1996 und vom 16. Februar 2006 für eine Teilfläche des Geländes zwischen Möckernstraße, Landwehrkanal, Schöneberger Straße und Askanischer Platz sowie für den südwestlichen Teil des Askanischen Platzes und eine Teilfläche der Möckernbrücke im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bauaufsicht kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

Berlin, den 20. Juni 2006

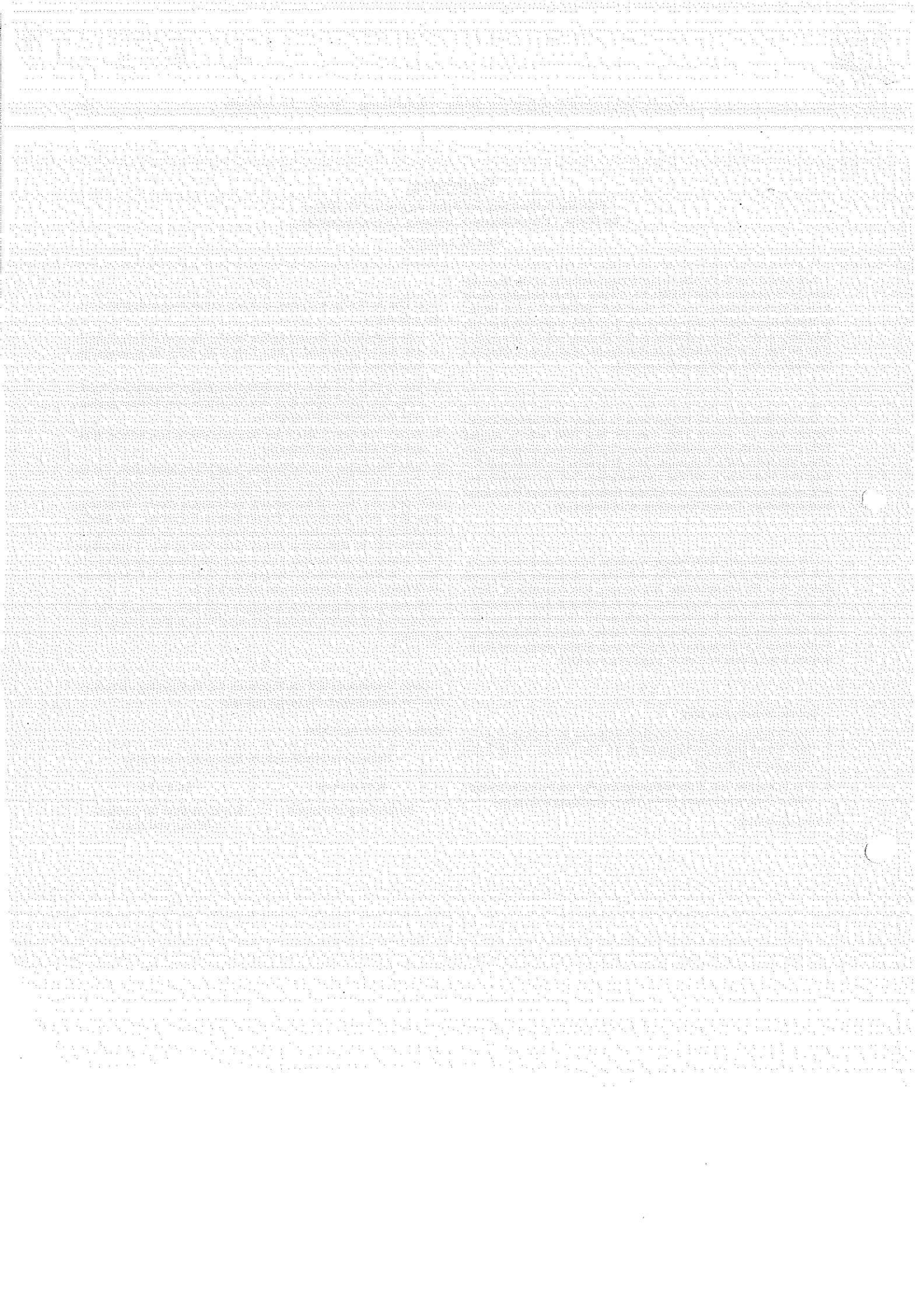
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Reinauer

Bezirksbürgermeisterin

Schulz

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Abt. für Stadtentwicklung und Bauen  
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht  
Fachbereich Stadtplanung

## **Bebauungsplan VI-150 g-1**

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Möckernstraße, Landwehrkanal,  
Schöneberger Straße und Askanischer Platz sowie für den südwestlichen Teil des  
Askanischen Platzes und eine Teilfläche der Möckernbrücke  
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

## **Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch**

### **Gliederung**

#### **I. Planungsgegenstand und Inhalt**

##### I. 1. Geltungsbereich

##### I. 2. Veranlassung und Erforderlichkeit

##### I. 3. Änderungen des Planentwurfs vom 31. Januar 1992

##### I. 4. Plangebiet

##### I. 4. 1. Bestandssituation

##### I. 4. 2. Grundeigentumsverhältnisse

##### I. 4. 3. Planungsrechtliche Entwicklung

#### **II. Entwicklung der Planungsabsichten**

##### II. 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

##### II. 2. Intention des Plans

##### II. 3. Tragende Abwägungsgesichtspunkte

### **III. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen**

#### III. 1. Festsetzung Schule und Sporthalle

#### III. 2. Öffentliche Grünanlagen

#### III. 2.1 Festsetzung Öffentlicher Parkanlagen

##### III. 2.1.1 Fläche hinter dem Portikus

##### III. 2.1.2. Fläche auf dem Hochplateau

#### III. 2.2. Festsetzung Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplätzen

#### III. 2.3. Festsetzung Sportplatz

#### III. 2.4. Brückeneintragung als Vorschlag

#### III. 3. Fläche für kulturelle Einrichtungen auf der Hochfläche des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofs

##### III. 3.1. Zusammenfassung der Abwägung

##### III. 3.2. Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

##### III. 3.3. Schalltechnische Auswirkungen

##### III. 3.4. Verkehrliche Auswirkungen des Kulturstandortes

##### III. 3.5. Bewertung der Eingriffe und deren Ausgleich in Natur und Landschaft

###### III. 3.5.1. Planungserfordernis

###### III. 3.5.2. Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

###### III. 3.5.3. Prognose des durch den Bebauungsplanentwurf vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft

###### III. 3.5.4 Ausgleich des Eingriffs

#### III. 4. Luftreinhaltung

#### III. 5. Altlastenverdachtsflächen

#### III. 6. Nachrichtliche Übernahmen

### **IV. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### IV. 1. Auswirkungen auf die Umwelt

#### IV. 2. Haushaltmäßige Auswirkungen

### **V. Verfahren**

### **VI. Rechtsgrundlagen**

## **I. Planungsgegenstand und Inhalt**

### **I. 1. Geltungsbereich**

Der vorliegende Bebauungsplan VI-150g-1 bezieht sich inhaltlich auf das Bebauungsplanverfahren VI-150g, welches ab 1985 durchgeführt wurde und den gesamten Block zwischen der Möckernstraße, dem Landwehrkanal und der Schöneberger Straße umfasste.

Der Bebauungsplanentwurf VI - 150 g bezog die planfestgestellte Fläche des Grundstücks Schöneberger Straße 21A und 22 / Hallesches Ufer 68 – 76 mit in seinen Geltungsbereich ein, um den Gesamtblock neu zu ordnen.

Die Konzeption für diesen Bereich wurde bereits im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 84/87 entwickelt. Die anschließende Konkretisierung der Schul- und Freiflächenplanung sowie die Integration des Standortes für das Neue Tempodrom führten zu dem letzten Stand des Bebauungsplanentwurfs VI-150g, das ist der Stand vom 6. 8. 1996.

Die Bezirksverordnetenversammlung Kreuzberg hatte dem Entwurf nach zweimaliger Verschiebung des Standortes für das Neue Tempodrom zugestimmt. Anschließend wurde vom Stadtplanungsamt für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Möckernstraße 10 (Tempodrom) die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

Das weiterhin planfestgestellte Grundstück Schöneberger Straße 21A und 22 / Hallesches Ufer 68 – 76, steht bislang einer Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes entgegen.

Angesichts der Änderung des Baugesetzes vom 24. Juli 2004 (EAG Bau) ist es jedoch sachgerecht und zweckmäßig, das Bebauungsplanverfahren vor dem 21. Juli 2006 zum Abschluss zu bringen.

Aus diesem Grunde und aufgrund der Drucksache 169 der 15. Wahlperiode der Bezirksversammlung Kreuzberg vom April 1998 zur Auskopplung des Grundstücks Schöneberger Straße 21A und 22 / Hallesches Ufer 68 – 76 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-150g geteilt. Auf Basis des bisherigen Verfahrens VI-150 g wird die inzwischen in Gänze realisierte Planung im verkleinerten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150 g-1 zum Abschluss gebracht.

### **I. 2. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wesentlich durch das Gelände des ehemaligen Anhalter Fernbahnhofes geprägt.

Die städtebauliche und nutzungsstrukturelle Neuordnung des Gebiets ist zum einen erforderlich, um die Versorgung der umliegenden Quartieren mit Infrastruktureinrichtung sicherzustellen. Zum anderen gilt es, eine Standortfläche für eine kulturelle Einrichtung von bezirksübergreifender Bedeutung planungsrechtlich zu sichern. Die in den vergangenen Jahrzehnten durch großflächige Kriegszerstörungen gekennzeichneten brachliegenden Flächen sind geeignet, auch Infrastruktureinrichtungen mit größeren Flächenbedarfen aufzunehmen. Dies ist im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mit der Anlage des öffentlichen Sportplatzes und dem Neubau der kulturellen Einrichtung „Tempodrom“ zwischenzeitlich erfolgt.

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1984 wurde aufgrund der eingangs beschriebenen Situation der offene Wettbewerb für die Neugestaltung des Geländes des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofes mit einer städtebaulichen, einer landschaftsplanerischen und einer baulichen Aufgabenstellung versehen.

Durch die Vereinigung der beiden deutschen Staaten ist die Standortqualität des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofs sprunghaft gestiegen. An die Stelle der ehemaligen innerstädtischen Randlage ist eine zentrale Lage im Einflussbereich des Potsdamer Platzes gerückt. Der hiermit verbundene, gestiegene Verwertungsdruck macht die planungsrechtliche Sicherung der genannten Planungsziele zusätzlich erforderlich.

### I. 3. Änderungen des Planentwurfs vom 31. Januar 1992

Aufgrund von Entscheidungen des Bezirksamtes, die von der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen wurden, von Fachplanungen und als Folge der vorgebrachten Bedenken und Anregungen anlässlich der Planauslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 03.02.1992 bis einschließlich 04.03.1992 haben sich Planänderungen ergeben, die eine zweite Auslegung des Plans vom 04.09.1995 bis einschließlich 05.10.1995 erforderlich machten.

Insbesondere soll der Bebauungsplan nunmehr durch die Ausweisung eines übergeordneten Standortes für kulturelle Zwecke die inzwischen vollzogene Verlagerung der Spielstätte „Tempodrom“ aus dem ehemaligen Bezirk Tiergarten auf das Gelände des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofs ermöglichen.

Die in der Folge durch das Bezirksamt beschlossenen und der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis gebrachten Planungsänderungen reflektieren die im Rahmen der zweiten Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplansentwurfs vorgebrachten Bedenken und Anregungen und die durch den geplanten (zwischenzeitlich umgesetzten) Wohnungsneubau im Umfeld des Bebauungsplans erhöhten Bedarfe im Versorgungsbereich der wohnungsnahen Grün- und Schulflächen.

Hierdurch haben sie Planänderungen ergeben, die eine dritte Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich machten.

Die im Rahmen der dritten Auslegung und Trägerbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen hatten schließlich Planänderungen zur Folge, die zu einer erneuten Beteiligung der von diesen Planänderungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange führten.

Die Konkretisierung der Schul- und Freiflächenplanung sowie die endgültige Festlegung des Tempodromstandortes führten zur letzten Fassung des Planentwurfs VI-150g, Stand 6. 8. 1996, der von der Bezirksverordnetenversammlung Kreuzberg im September 1996 beschlossen wurde.

Auf dieser Basis wurde im Dezember 2000 dem Bau des Neuen Tempodroms gemäß § 33 Absatz 1 BauGB städtebaulich zugestimmt.

Insbesondere die weiterhin ausstehende Entlassung der Grundstücke Schöneber Straße 21 A und 22 / Hallesche Straße 68 – 76 führten zur Teilung des Geltungsbereichs. Durch die Teilung und die damit einhergehende zeitliche Entkopplung der städtebaulichen Entwicklung sind keine bodenrechtlichen Spannungen zu befürchten, da das Abwägungsgerüst in sich weiterhin schlüssig bleibt und die Schul- und Freiflächenplanung weitestgehend umgesetzt wurde.

### I. 4. Plangebiet

#### I. 4. 1. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150g-1 liegt in der Südlichen Friedrichstadt und war vor der Errichtung des Tempodroms durch seine Freiflächen an der Möckernstraße und die im Wesentlichen dreigeschossige offene Bebauung an der Schöneberger Straße und am Halleschen Ufer geprägt.

Der 1988 fertig gestellte Neubau der Grundschule an der Schöneberger Straße 23/24 berücksichtigt die Straßenverbreiterung von 18,8 Meter auf 22,5 Meter.

Am Askanischen Platz stellt die nach der Sprengung des Anhalter Fernbahnhofs 1960 erhalten gebliebene markante Portalruine einen städtebaulichen und stadthistorischen Orientierungspunkt dar.

Auf der restlichen Fläche des früheren Bahnhofsgebäudes wurde 1992 zunächst provisorisch eine Grünfläche mit einem integrierten Sportplatz angelegt. Der Sportplatz wurde zwischenzeitlich abschließend ausgebaut. Die gleichzeitig angelegte umlaufende Baumreihe aus Säuleneichen soll dabei das räumliche Ausmaß des früheren Bahnhofsgebäudes andeuten.

Südlich davon, ab Höhe der Halleschen Straße, schloss sich das offene Gleisgelände mit den über die Bahnsteighalle hinausreichenden, nicht überdachten Bahnsteigen an. Dieses Gelände wurde für

den Neubau des Anhalter Fernbahnhofs 1875 aufgeschüttet, so dass der damals sprunghaft steigende Eisenbahnverkehr die Straßen niveaufrei kreuzen konnte. Auf dem Bahngelände blieb einzig das Lokomotivengebäude an der Ecke Hallesches Ufer / Möckernstraße davon unberührt.

Nach der Einstellung des Fernbahnverkehrs zum Anhalter Bahnhof seitens der Deutschen Reichsbahn 1952 wurde das Hochplateau sich selbst überlassen. Dadurch entwickelte sich hier eine dichte Spontanvegetation, die zu flächenhaften Baum- und Buschbeständen führte.

Das aus der ursprünglichen Bahnhofsnutzung stammende Gebäude für Lokomotiven hat nach seiner Zwischennutzung als Expressgutabfertigung seine Funktion verloren. Die nach dem Krieg verbliebenen Gebäudeteile wurden nach Räumung der Gewerbetreibenden Ende 2005 abgebrochen.

#### I. 4. 2. Grundeigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im Eigentum des Landes Berlin. Für das Grundstück Möckernstraße 10 –Neues Tempodrom– wurde ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Für angrenzende Flächen wurden Baulasten zugunsten der Feuerwehr eingetragen.

#### I. 4. 3. Planungsrechtliche Entwicklung

Die ursprüngliche Wiederaufbauplanung für die Gesamtstadt sah in der 50er Jahren vor, die Südliche Friedrichstadt als Teil eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Citybandes auszubauen.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Amtsblatt. 1961, Seite 742) weist den Bereich entlang der Schöneberger Straße, in dem sich der Neubau der Schule befindet, als Nichtbaugelände aus. Die übrigen Flächen an der Möckernstraße/Hallesches Ufer sind als Bahnflächen im Baunutzungsplan verzeichnet. Das Nichtbaugelände und die Bahnflächen wurden mit der Einführung des Bundesbaugesetzes 1960 nicht in verbindliches Planungsrecht übergeleitet.

Das geplante Cityband fand seinen Niederschlag auch im Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965, der hier Kerngebiet, die geplante Autobahn „Südtangente“ und eine Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung darstellt. Lediglich ein kleiner Streifen entlang des Halleschen Ufers ist als öffentliche Parkanlage dargestellt. Die Umorientierung der Stadtentwicklungsplanung in den 60er und 70er Jahren führte auch zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. 1. 2004 (Abl. S. 95) stellt die Flächen dar als:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Lagesymbol für Kultur
- Wohnbaufläche W1.

In der Bereichsentwicklungsplanung, Ergänzungsbericht 1991, beschlossen von der Bezirksversammlung Kreuzberg 1994, sind dargestellt:

- Als Planung: Parkanlage, Naturschutzgebiet/Naturdenkmal, Betriebshof für das Gartenbauamt, eine Fußgängerbrücke, ein Sportplatz, ein Kinderspielfeld, öffentliche Grünfläche entlang des Halleschen Ufers als Bestandteil einer übergeordneten Grünverbindung;
- als Bestand: Eine Schule, eine sonstige kulturelle Einrichtung.

Die derzeit im Beschlussverfahren befindliche neue Bereichsentwicklungsplanung enthält folgende Darstellungen:

- Gemeinbedarf Schule, öffentliche Parkanlage mit ungedeckter Sportfläche nördlich des Tempodroms, Gemeinbedarf Kultur am Tempodromstandort, öffentliche Parkanlage südlich davon, Blockdurchwegungen in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung.

Das Gelände des Anhalter Personenbahnhofs wurde entsprechend der Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin vom 11. Juli 1994 über die Erfüllung der Rahmenvereinbarung vom 25. Januar 1989 durch Bekanntmachung am 18. Dezember 1994 aus der Planfeststellung entlassen.

## II. Entwicklung der Planungsabsichten

### II. 1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage bzw. öffentliche Parkanlage mit Kinderspielflächen, die Festsetzung des Sportplatzes und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ wird aus der Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie dem Lagesymbol für Kultur im Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzung Schule wird aus der Darstellung Wohnbaufläche, W 1, entwickelt.

### II. 2. Intention des Plans

Übergeordnetes Planungsziel ist es, die Südliche Friedrichstadt zu einem funktionsfähigen Stadtquartier zu entwickeln, und damit verbunden, die erforderliche Versorgung des Gebietes mit Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen zu sichern.

Innerhalb der Südlichen Friedrichstadt nimmt dabei der Block zwischen dem Askanischen Platz und dem Landwehrkanal durch seinen hohen Freiflächenanteil eine zentrale Rolle ein, der ihn im Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen zur Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen prädestiniert.

Hier können die Flächenanforderungen der Grundschule, der Sportnutzungen, der Kinderspielflächen, der öffentlichen Parkanlage und der Anlagen für kulturelle Einrichtungen auf den zur Verfügung stehenden Freiflächen so miteinander in Einklang gebracht werden, dass eine neue städtebauliche und nutzungsstrukturelle Ordnung des Plangebiets entsteht.

Gleichzeitig soll der bauliche und landschaftlich wertvolle Bestand im Sinne einer behutsamen Stadterneuerung und Entwicklung in die Festsetzungen integriert werden.

Diese Absichten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VI-150g-1 planungsrechtlich umgesetzt, die dem Ergebnis des Wettbewerbs von 1986 für die Neugestaltung des Geländes des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofes mit städtebaulicher, landschaftsplanerischer und baulicher Aufgabenstellung aus dem Jahr 1986 folgen und den seit 1994 intendierten Kulturstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verankern.

### II. 3. Tragende Abwägungsgesichtspunkte

Eine wesentliche Rolle im Abwägungsgerüst spielt die Tatsache, dass das Land Berlin im Besitz der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist.

Die öffentlichen Belange werden durch die Ausweisungen zur Bestandssicherung und die Ausweisungen neuer Nutzungen untereinander und gegeneinander abgewogen.

Für die städtebauliche und nutzungsstrukturelle Neuordnung war zudem maßgebend, dass das Gelände der ehemaligen Anhalter Fernbahn 1994 aus der Planfeststellung entlassen wurde. Bis zu seiner Entlassung aus der Planfeststellung war nur der nördliche Teil eingeschränkt vom Land Berlin nutzbar.

Die hieraus resultierenden Schwerpunkte der Freiraumnutzung lagen deshalb an der Möckernstraße, die der baulichen Nutzung an der Schöneberger Straße.

Damit war die Flächenverteilung bereits grob vorgegeben. Sie wurde insbesondere im Wettbewerb Anhalter Personenbahnhof und in der Abwägung über den Schulstandort konkretisiert.

Der Prozess der grundsätzlichen Abwägung zwischen Freiflächen und baulichen Nutzungen wurde im Herbst 1994 durch die Umzugsplanung der Bundesregierung neu eröffnet, da damit die Verlagerung der kulturellen Spielstätte „Tempodrom“ aus dem damaligen Bezirk Tiergarten erforderlich wurde und ein neuer Standort für ein neues Konzept des Tempodroms in einem ganzjährig bespielbaren festen Gebäude gesucht wurde.

Die Festsetzung einer kulturellen Einrichtung an der Möckernstraße korrespondiert dabei mit der Darstellung eines Kultursymbols in diesem Bereich im Flächennutzungsplan und dem Übergang der Verfügungsrechte auf dem dafür vorgesehenen Gelände an das Land Berlin.

In der Abwägung berücksichtigt werden des Weiteren die Belange des Sports, der Erholung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### III. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

#### III. 1. Festsetzung Schule und Sporthalle

Auf den Grundstücken Schöneberger Straße 23 - 32 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“ festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze sind ausreichend auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Errichtung der zweizügigen Grundschule mit Sporthalle sichert die Versorgung im Grundschulbereich für die neu hinzugekommenen Einwohner (Zuwachs circa 5.000 Einwohner) Der Schulneubau wurde zwischenzeitlich fertig gestellt.

Mit der Erweiterung der Baugrenzen über den Gebäudebestand hinaus und der Ermöglichung außerschulischer Nutzungen auch für die Sporthalle wird den seitens des Landesschulamtes sowie der Abteilung Volksbildung und des Hochbauamtes geäußerten Anregungen Rechnung getragen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Schule von zwei auf drei Züge zu schaffen.

Der Hintergrund der Anregungen ist der sich durch die größeren Wohnungsneubauvorhaben auf dem „Springer-Parkplatz“ und dem „Postblock“ erhöhende Bedarf. Dieser beläuft sich auf ca. einen Grundschulzug.

Die **textliche Festsetzung zur außerschulischen Nutzung** folgt dem Ziel, den Bunker planungsrechtlich auch für kulturelle Zwecke nutzbar zu machen, da der Raum für schulische Zwecke nur mit großem Aufwand nutzbar gemacht werden kann und aus dem kulturellen Bereich ein Nutzungsinteresse geäußert worden ist.

#### III. 2. Öffentliche Grünanlagen

Der Bebauungsplanentwurf enthält die Festsetzungen: öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage“, „Öffentlicher Sportplatz“ und „Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplätzen“.

Damit wird der bestehenden Unterversorgung der Wohnbevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen Rechnung getragen, die sich durch den Wohnungsneubau im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Berlin weiter verschärft hat. Bedingt durch den hiermit verbundenen Bevölkerungszuwachs und den geringen Zuwächsen im Grünflächenbereich sank der Versorgungsgrad von 45,7 % auf circa 40 %.

Ebenfalls hochgradig defizitär gestaltet sich die Versorgung der Südlichen Friedrichstadt (statistisches Gebiet 12) mit ungedeckten Sportflächen. Dem auf der Grundlage der Einwohnerzahl (19.296 am 30. Juni 1995) ermittelten Bedarf von 48.240 m<sup>2</sup> Nettokernsportfläche steht ein Angebot von lediglich 7.000 m<sup>2</sup> gegenüber. Der Richtwert von 2,5 m<sup>2</sup> Nettokernsportfläche pro Einwohner ist damit nur zu circa 15 % erfüllt.

Der in den Bebauungsplänen VI-150q-2 (Möckernstraße/Stresemannstraße) sowie VI – 150m (Kochstraße / Lindenstraße) geplante Wohnungsneubau wird diese Defizite weiter erhöhen.

Die Fläche des Gelände des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofs soll zu einem öffentlichen Stadtteilpark mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten umgestaltet und neben der Sportfläche vielfältige Spiel- und Erholungsmöglichkeiten für die mit Grünflächen unterversorgten Bewohner des Gebietes schaffen. Dabei soll eine umlaufende Baumreihe die Dimension der ehemaligen Bahnhofshalle andeuten. Der entsprechende Ausführungsplan des Grünflächenamtes wurde inzwischen realisiert. Ebenso wurde der öffentliche Sportplatz zwischen Tempodrom und Askanischem Platz mittlerweile angelegt.

Die südliche Fläche, die sich ungestört entwickeln konnte, soll unter Wahrung wertvoller Landschaftsbestandteile behutsam für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Diese Planung wurde inzwischen zum überwiegenden Teil umgesetzt.

### III. 2.1 Festsetzung Öffentlicher Parkanlagen

#### III. 2.1.1 Fläche hinter dem Portikus

Die Grünfläche zwischen Portikus und öffentlichem Sportplatz wird als Grünfläche ohne Kinderspielplätze festgesetzt, da sie unmittelbar den Verkehrsimmissionen des Askanischen Platzes ausgesetzt ist.

#### III. 2.1.2. Fläche auf dem Hochplateau

Auch die südliche Teilfläche des Hochplateaus an der Möckernstraße Ecke Hallesches Ufer wird als „Öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen. Auf die Integration von ausgewiesenen Kinderspielplätzen wird verzichtet, um einen ruhigen Erholungsbereich in dem dicht bewachsenen Areal zu schaffen.

Die Abgrenzung zwischen der öffentlichen Parkanlage und dem Standort der Bahn wird im Bereich der S-Bahn mit der zwischenzeitlich entstandenen Grundstücksgrenze zwischen dem Land Berlin und der Nachfolgerin des Bundeseisenbahnvermögen, der Vivico, zur Deckung gebracht. Dies ist städtebaulich verträglich und minimiert den Flächentausch zwischen den Beteiligten.

#### III. 2.2. Festsetzung Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplätzen

Durch die neue Lage und den Umfang der „Öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplätzen“ können die Spielplätze überwiegend im Innenbereich des Blocks angelegt werden. Dies ist erforderlich, um das Defizit in diesem Versorgungsbereich zu verringern.

Die Ost-West-Durchwegung erfolgt entlang der Geländekante zwischen Hoch- und ehemaliger Bahnhoffläche und ist ein Teil der Velo-Route, die im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Berlin 1984 gutachterlich entwickelt wurde. Sie durchzieht die Südliche Friedrichstadt in Ost-West-Richtung und wurde in großen Teilen realisiert. Da die Route mit der Grünflächenausweisung verträglich ist, wird auf eine Festsetzung verzichtet. Sie wurde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf den als Grünflächen ausgewiesenen Flächen realisiert.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung forderte das Naturschutz- und Grünflächenamt die parzellenscharfe Festsetzung des geplanten Spielplatzes. Um den Gestaltungsspielraum auf der hierfür in Frage kommenden Fläche nicht unnötig einzuengen, ist in der Abwägung jedoch auf eine parzellenscharfe Festsetzung verzichtet worden.

#### III. 2.3. Festsetzung Sportplatz

Durch die Konkretisierung der Standortplanung für den Sportplatz und dessen Verschiebung erhöhte sich der städtebauliche Gestaltungsspielraum auf der Tieffläche. Die ursprünglich großzügige Ausweisung in den Dimensionen 90,5 x 130 Meter wich zunächst der Festsetzung eines 62 Meter x 100 Meter großen Spielfeldes (dritte Auslegung und Trägerbeteiligung) und wurde schließlich wieder auf 79 Meter x 105 Meter vergrößert (vorliegende Planfassung).

Aufgrund der Einwendungen und des nachträglich angemeldeten schulischen Bedarfs an Sportflächen wurde in dem zur Beschlussfassung vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Standortfläche für die Sportanlage von 62 Meter x 100 Meter auf 79 Meter x 105 Meter vergrößert und aus der Blockmitte an die Möckernstraße verlagert. Hierdurch wird im Bedarfsfall gleichzeitig auch der Bau eines Umkleidegebäudes ermöglicht, das ohne zusätzliche Festsetzung planungsrechtlich auf der ausgewiesenen Sportfläche zulässig ist.

Die Verträglichkeit des Standortes mit der umliegenden Wohnbebauung an der Stresemannstraße ist gegeben. Hierbei ist zu beachten, dass die Wohnnutzung im planungsrechtlich Kerngebiet liegt und zwischen dem Wohnhaus und dem Sportplatz die stark befahrene Stresemannstraße liegt.

Die Verträglichkeit des Standortes mit den an den im Bebauungsplan VI-150q-2 geplanten Wohnungen ist aufgrund der abschirmenden Wirkung der Kerngebietsbebauung an der gegenüberliegenden Seite der Möckernstraße gegeben.

### III. 2.4. Brückeneintragung als Vorschlag

Eine Anbindung der öffentlichen Parkanlage zum Deutschen Technikmuseum und der geplanten Parkanlage zwischen Tempelhofer Ufer und Yorckstraße erfolgt über die zwischenzeitlich errichtete Fußgängerbrücke –Anhalter Steg- über den Landwehrkanal.

### III. 3. Fläche für kulturelle Einrichtungen auf der Hochfläche des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofs

#### III. 3.1. Zusammenfassung der Abwägung

Von den im Rahmen der zweiten Auslegung eingegangenen rund 400 Bedenken und Anregungen wandten sich etwa die Hälfte grundsätzlich gegen eine Bebauung der Hochfläche. Eine Bebauung würde eine nicht wieder gutzumachende Zerstörung seltener Bäume, Pflanzen und Tiere bedeuten. Des Weiteren wurden in diesem Zusammenhang eine Vielzahl von Bedenken gegen die hiermit einhergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die Funktionsschwächung der Hochfläche als Kaltluftentstehungsgebiet sowie den nach Ansicht der EinwenderInnen mangelhaften Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - insbesondere dem Minimierungsgebot - vorgebracht.

In der Abwägung führten vor allem die Flächenansprüche des Sports zu den Standortentscheidungen Tempodrom im vorderen Teil der Hochfläche (zwischen Hallescher Straße und Kleinbeerenstraße) und ungedeckte Sportanlage zwischen Portikus und Hochfläche.

Durch die Konkretisierung der Standortplanung für den Sportplatz und dessen Verschiebung erhöhte sich zunächst der städtebauliche Gestaltungsspielraum auf der Tieffläche. Dies hatte zur Folge, dass die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ nun auch etwa ein Drittel der Tieffläche des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofs baulich mit in Anspruch nehmen konnte. Der hiermit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wurde gegenüber einem ausschließlich auf der Hochfläche gelegenen Standort deutlich vermindert.

Von den im Rahmen der dritten Auslegung eingegangenen 175 Bedenken und Anregungen wandten sich rund 100 gegen die Verkleinerung der Sportfläche. Der überwiegende Rest wandte sich - wie schon in der zweiten Auslegung - grundsätzlich gegen eine Bebauung der Hochfläche. Des Weiteren wurden in diesem Zusammenhang erneut eine Vielzahl von Bedenken gegen die hiermit einhergehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die Funktionsschwächung der Hochfläche als Kaltluftentstehungsgebiet sowie den nach Ansicht der EinwenderInnen mangelhaften Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - insbesondere dem Minimierungsgebot - vorgebracht.

Aufgrund der Einwendungen und des nachträglich angemeldeten schulischen Bedarfs an Sportflächen wird die Standortfläche für die Sportanlage von 62 Meter x 100 Meter auf 79 Meter x 105 Meter vergrößert und aus der Blockmitte an die Möckernstraße verlagert. Hierdurch wird im

Bedarfsfall gleichzeitig auch der Bau eines Umkleidegebäudes ermöglicht, das ohne zusätzliche Festsetzung planungsrechtlich auf der ausgewiesenen Sportfläche zulässig ist.

Darüber hinaus werden die Abstände zwischen Portikus und Sportanlage sowie Sportanlage und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für kulturelle Einrichtungen“ auf jeweils 40 Meter erhöht. Dies geschieht zum einen aus Gründen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz Portikus), zum anderen, um Nutzungskonflikten zwischen Gemeinbedarfs- und Sportfläche vorzubeugen.

Diese Änderungen bedingten eine erneute Verschiebung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ nach Süden um 20 Meter, so dass gegenüber der Planfassung vom 04.06.1996 1.900 m<sup>2</sup> Hochfläche mehr baulich in Anspruch genommen werden.

Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes wird durch die Minimierung der überbaubaren Grundstücksflächen auf das erforderliche Maß, die Festsetzung des bislang für die Öffentlichkeit unzugänglichen überwiegenden Teils der Hochfläche als öffentliche Parkanlage sowie die Festsetzung der beiden aufwertungsbedürftigen, den öffentlichen Sportplatz umgebenden Parkanlagen, Rechnung getragen.

### III. 3.2. Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ erfolgt im Hinblick auf die geplante und nach dem Abwägungsbeschluss realisierte Spiel- und Veranstaltungsstätte „Neues Tempodrom“ und dient der Sicherung eines kulturellen Standortes mit hoher Öffentlichkeitswirkung in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs „Anhalter Bahnhof“. Damit ermöglicht der Standort an der Möckernstraße 10 die gute Erreichbarkeit mittels des öffentlichen Personennahverkehrs.

Das Nutzungsmaß (Baumassenzahl 9,5) und die Beschränkung der Bauhöhe auf 28,8 Meter (bezogen auf eine Geländehöhe auf der als Sportplatz genutzten, tiefergelegenen Fläche von 34,7 Meter, das heißt, die festgesetzte maximal zulässige Bauhöhe über Normal Null beträgt 63,5 Meter) nehmen Bezug auf die naturräumlichen Gegebenheiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze bestimmt. Sie beschränkt die überbaubaren Flächen auf das erforderliche Maß. Die Standortfläche beträgt insgesamt 10.500 m<sup>2</sup>. Davon liegen 8.500 m<sup>2</sup> auf der Hoch- und 2.000 m<sup>2</sup> auf der Tieffläche des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofs.

Die Lage des Standortes für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ ist gegenüber der Planfassung vom 16.08.1995 zunächst um 59 Meter parallel zur Möckernstraße nach Norden korrigiert und durch die dargelegten Bedenken schließlich nochmals um 20 Meter nach Süden verschoben worden.

### III. 3.3. Schalltechnische Auswirkungen

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ wirft selbst keine Schallschutzprobleme auf. Die Prüfung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) war Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Die schalltechnischen Auswirkungen des auf der Fläche geplanten Vorhabens „Neues Tempodrom“ sind im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht worden. Die Ergebnisse belegen dessen ausreichende Entfernung zu den sensiblen Nutzungen im Umfeld, insbesondere zu den Wohngebäuden Schöneberger Straße 8 - 13, Stresemannstraße 68 - 76 sowie den geplanten Wohngebäuden zwischen Hallescher- und Stresemannstraße.

Unter Bezugnahme auf Immissionswerte, die am bestehenden Standort des Tempodroms im Tiergarten gemessen worden sind (hier allerdings in einem Zelt), werden selbst bei gleichzeitigem

Betrieb aller voll ausgelasteten Veranstaltungsbereiche - Innenraum, Außenraum, Biergarten - und unter Berücksichtigung der hiermit verbundenen Publikumsreaktionen, die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für die Nachtzeit eingehalten.

Auch die durch den Zu- und Abgang von Publikum hervorgerufenen Immissionswerte überschreiten bei Zugrundelegung der gleichen extremen Grundannahmen die Orientierungswerte nicht.

Die Aussagen des Gutachtens sind im Hinblick auf den aktuellen Planungsstand überarbeitet worden. Danach löst eine Verschiebung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ nach Norden solange keine über das bisherige Maß hinausgehenden Immissionsbelastungen aus, wenn die Verschiebung nach Norden gegenüber der Planfassung vom 16.08.1995 70 Meter nicht überschreitet. Dies ist nicht der Fall; die Verschiebung nach Norden beträgt lediglich circa 40 Meter.

### III. 3.4. Verkehrliche Auswirkungen des Kulturstandortes

Eine Verpflichtung für die Bereitstellung von Stellplätzen für Kulturstätten besteht bauordnungsrechtlich nur für behinderte Besucher. Diese sind auf dem Standort realisierbar.

Gleichwohl stellen die mittelbaren Auswirkungen des Standorts nicht nur für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans selbst, sondern auch darüber hinaus, einen planungsrechtlich abwägungserheblichen Belang dar.

Maßgebend für die Planungsüberlegungen ist in diesem Zusammenhang die hervorragende Erschließung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Das Rückgrat der Erschließung stellen dabei die U-Bahnhöfe Möckernstraße und Gleisdreieck sowie der S-Bahnhof Anhalter Bahnhof dar. Mit insgesamt sieben U- und S-Bahnlinien wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl mit dem Norden und Süden als auch dem Osten und Westen des Stadtgebietes vernetzt.

Darüber hinaus wird der Standort von mehreren Buslinien angedient. Damit ist die Veranstaltungsstätte im Ergebnis hervorragend durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Vor dem Hintergrund dieser Erschließungsgunst soll das künftige Stellplatzangebot auf die notwendigen Behindertenstellplätze beschränkt bleiben.

Vor allem zu Beginn der Aufnahme des Spielbetriebs einer Kulturstätte ist dennoch damit zu rechnen, dass eine signifikante Besucherzahl mit dem privaten Pkw anreist. Davon betroffen wären im Wohnumfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden vor allem die Bebauung am Hafenplatz und in der Schöneberger- sowie der Möckernstraße. Bei einer Kapazität von maximal 3.000 Besuchern wird diese Zahl maximal mit 600 Pkw angenommen, entsprechend einem Verhältnis von 80 : 20 zugunsten des ÖPNV. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Zahl aufgrund des nicht vorhandenen Stellplatzangebotes in der Folgezeit stark reduziert.

Für den individuellen Besucherverkehr stellen die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen entlang des Landwehrkanals eine leistungsfähige äußere Straßenerschließung dar.

Die genannten Beeinträchtigungen führen in der Abwägung auch deshalb zu keinem zusätzlichen Stellplatzangebot, weil eine Erhöhung der Stellplatzzahl erfahrungsgemäß auch zusätzlichen Verkehr induziert, der in der Folgezeit die Anwohner zusätzlich belasten würde.

Die seitens des Umweltamtes geäußerten Bedenken hinsichtlich der Vergrößerung des Parkhauses am U-Bahnhof Gleisdreieck von 500 auf 1.500 Plätze treten vor dem Hintergrund der erwarteten Gesamt-Pkw-Zahl von 600 in der Abwägung zurück.

### III. 3.5. Bewertung der Eingriffe und deren Ausgleich in Natur und Landschaft

#### III. 3.5.1. Planungserfordernis

Die abschließende Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Für die Abwägung ist es erforderlich, die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan VI-150g-1 vorbereitet werden, zu erfassen, zu bewerten sowie mögliche Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich oder Ersatz nachvollziehbar darzustellen.

Im vorliegenden Fall ermöglicht der Bebauungsplan insbesondere auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ die Überbauung von 8.500 m<sup>2</sup> Grün- und bewaldeten Flächen auf der insgesamt 3,5 Hektar großen Hochfläche des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofes und von 2.000 m<sup>2</sup> nahezu vegetationslosen Flächen auf dem tiefer gelegenen Areal.

#### III. 3.5.2. Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft

##### Boden, Grundwasser

Der ehemalige Anhalter Personenbahnhof liegt im Bereich eines größeren Aufschüttungsgebietes. Die vorherrschenden Bodengesellschaften sind Syrosem, Kalkregosol und Pararendzina mit trockenen, mäßig durchwurzelbaren und gut durchlüfteten Böden.

Unter der Bodendeckung befinden sich die Trümmer- und Schuttreste der Bahnsteige des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofes.

Das Geländeniveau liegt bei 38 - 39 Meter über Normal Null, während das Straßenniveau 33,6 (Hallesches Ufer) - 35,1 Meter über Normal Null (Möckernstraße) beträgt.

Die Gehölze auf der aufgeschütteten Fläche haben keinen Grundwasserkontakt. Das Wasserbindungsvermögen des Bodens ist gering, die Wasserversickerung aufgrund lockerer und sperriger Lagerung der Steine hoch. Der Grundwasserflurabstand beträgt 4 - 10 Meter. Die Fläche ist derzeit nahezu unversiegelt.

##### Klima, Luft

Die Karte der Klimafunktionen für Berlin-Kreuzberg weist den ehemaligen Anhalter Personenbahnhof als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer bestehenden, auf den Askanischen Platz zulaufenden Luftaustauschbahn aus. Bedeutsam sind die positiven stadtklimatischen Wirkungen der Hochfläche hinsichtlich Abkühlung, Staubbindung und (lokaler) Luftzirkulation.

Die Weiterentwicklung der Fläche zu einem nahezu geschlossenen Vorwaldbestand hat die klimatischen und lufthygienischen Wirkungen dabei deutlich erhöht. Eine weitere Beschleunigung des Waldwachses würde sie weiter erhöhen.

##### Biotope, Flora/Fauna

Die ökologische Wert der Hochfläche ist seit langem bekannt. Der ruderale Standort ist zu etwa drei Vierteln mit Vorwaldbeständen, vor allem Robinien, aber auch Ahornen, Zitterpappeln und anderen Beständen bewachsen. Am Rand der Hochfläche außerhalb der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Fläche befinden sich Kraut - und Staudenflächen, die gemäß § 30 a Berliner Naturschutzgesetz geschützt sind. Der Bestand der ebenfalls gemäß § 30 a Berliner Naturschutzgesetz geschützten, teilweise noch vorhandenen Sandtrockenrasen, hat sich durch die natürliche Weiterentwicklung des Standortes gegenüber 1982 stark reduziert.

Die floristisch/faunistische Schutzwürdigkeit der Flächen hat parallel dazu rapide abgenommen. Durch die Entwicklung der Hochfläche zu einem nahezu geschlossenen Vorwaldbestand sind die artenschutzwürdigen Trocken- und Halbtrockenrasen weitgehend verloren gegangen. Im Gegenzug haben sich die klimatischen und lufthygienischen Wirkungen deutlich erhöht.

#### Landschaftsbild

Die Hochfläche des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofs ist als stadtbildprägende und gliedernde Grünfläche einzustufen. Diese Wirkung wird durch die exponierte Lage der Fläche, 3 - 4 Meter über dem Niveau der umliegenden Straße, noch verstärkt.

### III. 3.5.3. Prognose des durch den Bebauungsplanentwurf vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplanentwurf VI-150g-1 bereitet folgende Eingriffe in Natur und Landschaft vor:

#### A) Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“

Die Festsetzung ermöglicht die Überbauung von circa 10.500 m<sup>2</sup> bislang unbebauter Fläche:

#### Böden

- Aushub, Abtransport und Deponierung von etwa 13.000 m<sup>3</sup> Aufschüttungsmaterial von nur teilweiser Deponierfähigkeit.
- Versiegelung von circa 8.500 m<sup>2</sup> Hoch- und circa 2.000 m<sup>2</sup> Tieffläche, wovon allerdings durch Baureste des ehemaligen Bahnhofs (wie Bahnsteigreste und Posttunnel) bereits circa 3.000 m<sup>2</sup> versiegelt waren
- Überdeckung von noch jungen Bodenbildungen (Schuttpararendzina) durch Erdanschüttungen.

#### Klima

- Verlust lufthygienischer wirksamer Vegetationsflächen im Umfang von circa 8.500 m<sup>2</sup>

#### Grundwasser

- Veränderung des Abflussregimes des Niederschlagswassers durch die zusätzliche Versiegelung.

#### Vegetation

- Verlust von waldähnlichen Beständen auf einer Fläche von circa 8.500 m<sup>2</sup>.

Die hauptsächlich betroffenen Baumarten sind: Robinie, Spitzahorn, Zitterpappel.

- Darunter fallen ferner folgende Biotoptypen:

Artenreiche ruderale Krautflur, besonders wertvoll;  
 ruderale Staudenflur;  
 Feldgehölze nicht autochthoner Arten;  
 mehrschichtige Gehölzbestände überwiegend autochthoner Arten;  
 Stadtwald ruderaler Standorte (vorwiegend Robinien);  
 vegetationsfreie Flächen, verdichtet.

Keines der genannten Biotope ist gemäß § 30 a Berliner Naturschutzgesetz geschützt. Der Biotopkomplex „ältere Stadtbrachen“ wurde jedoch als zu schützendes Biotop vorgeschlagen.

#### Avifauna

- Wegfallen eines Teils des für Baumbrüter und als Schlafbäume dienenden Baumbestandes
- Erhöhte Beunruhigung des Brutvogelbestandes durch Betriebsgeräusche, Freiluftveranstaltungen, Besucherverkehr und Biergarten.

### Landschaftsbild

- Durch die dargelegten Veränderungen im Vegetationsbereich und die zulässige Bauhöhe von 63,5m ü. NN sowie die Baumasse -Baumassenzahl 9,5- wird sich der bisher die Stadtlandschaft prägende Charakter der bewaldeten, auf einer Hochfläche gelegenen, Stadtbrache verändern; dies ist mit dem Tempodromneubau bereits eingetreten.
- Der Eindruck, den die Fläche aus südlicher Richtung vermittelt, bleibt unverändert, bzw. wird durch den neu geschaffenen Zugang über die Brücke verbessert. Die Wahrnehmung der typischen Ausprägung der Stadtbrache aus nördlicher Richtung und aus Richtung der Halleschen Straße ist aufgrund des Neubaus hingegen nur noch eingeschränkt möglich.

Über die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ hinaus, wurden weitere Eingriffe durch den Bebauungsplanentwurf legitimiert und realisiert.

#### B) Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sporthalle“

Die Festsetzung ermöglicht die Überbauung von circa 1.200 m<sup>2</sup> bislang unbebauter Fläche. Da sich der Schulstandort im nicht übergeleiteten Nichtbaugebiet nach Baunutzungsplan befindet, ermöglicht die Festsetzung hier einen Eingriff in der genannten Größenordnung, denn sie ermöglicht erstmalig den vorgesehenen Eingriff. (zwischenzeitlich realisiert)

#### C) Öffentliche Parkanlage auf der Hochfläche

### Böden

- Stellenweise werden im Zuge der Herstellung der Verkehrssicherheit Auffüllungen, Abdeckungen oder Abgrabungen erforderlich sein.

### Vegetation

- Trittschäden durch Nichteinhalten vorgegebener Wegeführungen, Ausweitung von Trampelpfaden.
- Verinselung von Biotopflächen durch Anlage von Wegen.
- Stellenweise Veränderungen von Wuchsbedingungen durch erforderliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung.

### Avifauna

- Erhöhte Beunruhigung des Brutvogelbestandes durch Besucherverkehr.

Die Parkanlage ist mittlerweile weitgehend hergestellt.

#### D) Öffentlicher Sportplatz

- Für die Anlage des Sportplatzes wird Kunstrasen verwendet. Der Bebauungsplan ermöglicht hier den Austausch des bestehenden Trittrasens durch Kunstrasen auf einer Fläche von 8.300 m<sup>2</sup> (bereits realisiert).

### III. 3.5.4 Ausgleich des Eingriffs

Den genannten Eingriffen in Natur und Landschaft stehen folgende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber:

Die festgesetzte mesoklimatisch wirksame Begrünung von mindestens 1.250 m<sup>2</sup> Dachflächen (**textliche Festsetzung Nr. 6**) der baulichen Anlagen kompensiert teilweise die durch die Rodung der Bäume verloren gegangene klimatische und lufthygienische Wirkung. Hier sollen Vegetationsbestände entwickelt werden, wie sie auf den trockenen und mageren Standorten westlich und südlich der Gemeinbedarfsfläche heute noch bestehen. Hierdurch wird ein Ersatz geschaffen, da

es sich sowohl bei den bestehenden als auch bei den festgesetzten Flächen auf dem Dach um Standorte ohne Bodenanschluss im eigentlichen Sinne handelt.

Im Bereich der künftigen Parknutzung auf der Hochfläche (2,65 Hektar) könnte durch gezielte gestalterische Eingriffe in den Bestand eine unerwünschte Sukzessionsentwicklung über die derzeitige Entwicklungsstufe hinaus vermieden werden (zum Beispiel durch behutsame und sachkundige Auslichtungen und stellenweise Neupflanzungen).

Fernen können hier durch die Neuanlage von kleinflächigen Steinschüttungen die Biotopvielfalt erhalten und gesteigert, das Relief abwechslungsreicher gestaltet werden.

Durch die Einbeziehung der zwischenzeitlich abgeräumten Fläche an der Möckernstraße Ecke Hallesches Ufer in die öffentliche Parkanlage werden zusätzlich weitere 2.500 m<sup>2</sup> aufwertungsbedürftige Fläche als Parkanlage festgesetzt, die ein Entsiegelungspotential von circa 2.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die beiden vorgesehenen, den öffentlichen Sportplatz umgebenden Parkanlagen befinden sich auf aufwertungsbedürftigen, nahezu vegetationslosen Flächen. Durch die naturnahe Gestaltung und die Anpflanzung von Bäumen kann hier auf insgesamt 1,9 Hektar sowohl den naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzpflichten als auch den Erholungsbedürfnissen des mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen unterversorgten Wohnumfeldes Rechnung getragen werden.

Mit der naturnahen Gestaltung der neu anzulegenden Grünflächen kann des Weiteren ein gewisser, nicht messbarer Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geleistet werden. Die Größe der Flächen bietet ausreichend Raum für die Entwicklung eines stufigen Vegetationsbestandes mit Parkwaldcharakter.

Dadurch können die heute kaum baubestanden Flächen eine stadtklimatische, ästhetische und für die Vogelwelt wichtige Aufwertung erfahren.

Aus der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich bzw. Ersatz ergibt sich in der abschließenden Abwägung, dass die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Relation zu den Eingriffen im Plangebiet angemessen sind.

### III. 4. Luftreinhaltung

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 5** werden bestimmte Brennstoffe wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen ausgeschlossen. Der Schadstoffauswurf kann hierdurch erheblich reduziert werden.

### III. 5. Altlastenverdachtsflächen

Nach der Rechtsprechung gebietet es die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dass die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen ermittelt und in die planerische Abwägung einstellt, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können.

Die Untersuchungen des Umweltamtes sind in diesem Zusammenhang soweit konkretisiert worden, dass die dort anzutreffenden Trümmerschutthorizonte und die ehemalige Bahnhofsnutzung die angestrebte Nutzung nicht in Frage stellen.

Die sensibelste Nutzung sind danach die auf der Tieffläche geplanten Kinderspielplätze.

Die bestehenden unterirdischen Bauwerke (Posttunnel und weitere Tunnel- und Schachtanlagen) erschweren zwar die Realisierung der geplanten Vorhaben, stellen diese jedoch nicht grundsätzlich in Frage.

### III. 10. Nachrichtliche Übernahmen

Die S-Bahnstrecke mit dem Bahnhof Anhalter Bahnhof und die zu der S-Bahnstrecke gehörenden oberirdischen Einrichtungen (behindertengerechte Aufzugsanlagen) werden nachrichtlich übernommen.

Das frühere Portal des Anhalter Fernbahnhofs ist ein Baudenkmal und wird nachrichtlich übernommen.

#### **IV. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VI-150g-1 wird eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Bildungswesens werden durch die beschriebene Neukonzeption ebenso berücksichtigt, wie die Entwicklung der Landschaft als Erholungsraum. Gleiches gilt für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie für Sport, Freizeit und Erholung.

Die Planungsänderungen reflektieren die im Rahmen der zweiten Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanentwurfs vorgebrachten Bedenken und Anregungen und die durch den geplanten Wohnungsneubau im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erhöhten Bedarfe im Versorgungsbereich der wohnungsnahen Grün- und Schulflächen.

##### IV. 1. Auswirkungen auf die Umwelt

Negative Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für kulturelle Einrichtungen“ hervorgerufen. Hierdurch wird die Überbauung von 8.500 m<sup>2</sup> bislang unversiegelter, baumbestandener Fläche und 2.000 m<sup>2</sup> Rasenfläche ermöglicht.

Als Ausgleich werden durch den Bebauungsplan umfangreiche öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierdurch wird sowohl den naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzpflichten als auch den Erholungsbedürfnissen des mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen unterversorgten Wohnumfeldes Rechnung getragen.

(Der Bebauungsplan ermöglicht damit die Erweiterung der wohnungsnahen Grünflächen im statistischen Gebiet 12 von derzeit 4,7 Hektar auf über 9 Hektar. Der Versorgungsgrad in diesem Infrastrukturbereich erhöht sich somit von circa 40 % auf circa 80 %.

##### IV. 2. Haushaltsmäßige Auswirkungen

###### a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Zum Zeitpunkt des Planreifebeschlusses der BVV 1996 galt folgendes: gemäß der Investitionsplanung 1995 – 1999 waren der Neubau eines Parks auf dem Gelände des ehemaligen Anhalter Personenbahnhofs mit 8,6 Mio. DM, der Neubau einer Sportanlage mit 2,765 Mio. DM geplant.

Zwischenzeitlich wurde die Parkanlage teilweise hergestellt.

Zur vollständigen Herstellung werden gemäß des Planfeststellungsbeschlusses zum Umbau des Bahnhofs Charlottenburg Ausgleichsmittel eingesetzt.

Der Neubau der Sportanlage wurde zwischenzeitlich realisiert.

Im Ergebnis sind nunmehr keine bebauungsplanbedingten weiteren Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben zu erwarten.

###### b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

## V. Verfahren

### V. 1. Zustimmung zur Aufstellungsabsicht

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen hat der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben II b A 11 - 6142/VI-150g vom 21. Januar 1985 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 17. Dezember 1984 im Rahmen einer generellen Information zugestimmt.

### V.1. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Der Beschluss des Bezirksamtes Kreuzberg von Berlin vom 4. März 1986 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 18. April 1986 auf Seite 648 bekannt gemacht.

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 23. Januar 1979 im Einvernehmen mit dem Senator für Bau- und Wohnungswesen getroffen.

### V. 3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 fand in der Zeit vom 31. Juli 1983 bis 31. August 1983 statt.

Das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung hatte Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

### V. 4. Erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes), ist gemäß § Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 17. Dezember 1984 durch das Bezirksamt in der Zeit vom 5. Mai 1986 bis 7. Juli 1986 erfolgt.

### V. 5. Erste öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 3. Februar 1992 bis 4. März 1992 ist am 24. Januar 1992 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 182 fristgerecht bekannt gemacht worden.

### V. 6. Mitteilung über Änderung der Planungsabsicht

Der Bezirk Kreuzberg hat der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die wesentliche Änderung der Planungsabsicht (Ansiedlung des Neuen Tempodroms) in sinngemäßer Anwendung des § 3 a AGBauGB mit Schreiben vom 19.05.1995 mitgeteilt. Das Bebauungsplanverfahren VI-150g wird aufgrund der Rückäußerung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen vom 21.07.1995 als Verfahren mit gesamtstädtischer Bedeutung (§ 4 a AGBauGB) durchgeführt.

### V. 7. Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs VI-150g wurde am 22. August 1995 vom Bezirksamt beschlossen und am 23. August 1995 von der Bezirksverordnetenversammlung Kreuzberg zur Kenntnis genommen.

### V. 8. Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zweite öffentliche Auslegung

Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 04.09.1995 bis einschließlich 05.10.1995 wurde am 25.08.1995 im Amtsblatt für Berlin auf Seite fristgerecht bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB - in Verbindung mit § 4 des Baugesetzbuchs - BauGB), wurden erneut beteiligt. Die Beteiligung erfolgte gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### V. 9. Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Die nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfs VI-150g wurde am 29. Mai 1996 vom Bezirksamt beschlossen und am 12. Juni 1996 der Bezirksverordnetenversammlung Kreuzberg zur Kenntnis gebracht.

#### V. 10. Dritte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie dritte öffentliche Auslegung

Die dritte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.06.1996 bis einschließlich 17.07.1996 wurde am 07.06.1996 im Amtsblatt für Berlin auf Seite fristgerecht bekannt gemacht.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind (§ 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB - in Verbindung mit § 4 des Baugesetzbuchs - BauGB), wurden erneut beteiligt. Die Beteiligung erfolgte gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### V. 11. Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Die nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfs VI-150g wurde am 13. August 1996 vom Bezirksamt beschlossen und am 21. August 1996 der Bezirksverordnetenversammlung Kreuzberg zur Kenntnis gebracht.

#### V. 12. Vierte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden - soweit sie von den Planänderungen betroffen sind - erneut beteiligt (§ 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs - AGBauGB - in Verbindung mit § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs - BauGB).

#### V. 13. Beschluss des Bezirksamtes über die Abwägung

Das Bezirksamt hat auf seiner Sitzung am 24. September 1996 den Abwägungsentwurf über die eingegangenen Bedenken und Anregungen und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung, mit Ausnahme der planfestgestellten Grundstücke Schöneberger Straße 21 A und 22 und Hallesches Ufer 68 - 76, beschlossen.

#### V. 14. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über die Abwägung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 25. September 1996 den Abwägungsentwurf über die eingegangenen Bedenken und Anregungen und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung, mit Ausnahme der planfestgestellten Grundstücke Schöneberger Straße 21 a und 22 und Hallesches Ufer 68 - 76, beschlossen.

#### V. 15. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf mit der Drucksache 1982 der 2. Wahlperiode am gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs beschlossen und gleichzeitig über die Rechtsverordnung gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz entschieden.

#### V. 16 Anzeige zur Rechtskontrolle

Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde der Bebauungsplan am 07.04.2006 angezeigt.

#### V. 17 Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt hat den Bebauungsplan am 20.06.2006 als Rechtsverordnung festgesetzt und am 15.07.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 765 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 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049 /2076),

in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. februar 1986 (BGBl. I S. 265)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524).

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Berlin, den 15. 07. 2006

Fachbereich Stadtplanung

