

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl b6 – 6144 / XIV-245ba-1/I-08

Begründung

zum Bebauungsplan

XIV-245ba-1

(„Sonnenallee 228“)

für das Gelände zwischen der Sonnenallee, der geplanten BAB A 100,
der Bahnfläche und dem Neuköllner Schifffahrtskanal
im Bezirk Neukölln

Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	7
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	7
1.1	Planerischer Vorlauf	7
1.2	Aktueller Planungsanlass	7
2	Beschreibung des Plangebiets	8
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	8
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2.2.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	11
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	11
2.4	Geltendes Planungsrecht	12
2.5	Verkehrerschließung	13
2.6	Technische Infrastruktur	14
2.7	Altlasten	15
2.8	Denkmalschutz	16
3	Planerische Ausgangssituation	16
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
3.2	Flächennutzungsplan	17
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro)	18
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	18
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	20
3.6	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	23
3.7	Planfeststellungen	24
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	25
4.1	Wettbewerb	26
4.2	Gutachten	29
4.2.1	Verkehrsgutachten	29
4.2.2	Schalltechnische Untersuchung	31
4.2.3	Gutachten zur Radarverträglichkeit	36
4.2.4	Verschattung	37
4.2.5	Faunistisch-Ornithologisches Gutachten	38
4.2.6	Altlasten	39
4.2.7	Setzungsprognose	42
4.2.8	Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung	44
4.2.9	Klimatisch-lufthygienische Untersuchung	45
II	UMWELTBERICHT	47
1	Einleitung	47
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	47

1.1.1	Intention des Plans	47
1.1.2	Angaben zum Vorhabenstandort	47
1.1.3	Art des Vorhabens - Festsetzungen des Bebauungsplans	48
1.1.4	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens	48
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	49
1.2.1	Fachgesetze	49
1.2.2	Fachplanungen des Landes Berlin	53
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	57
2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	57
2.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	57
2.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	57
2.2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	58
2.2.3	Schutzgut Boden	59
2.2.4	Schutzgut Wasser	60
2.2.5	Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)	61
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	62
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	62
2.2.8	Wechselwirkungen	63
2.3	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	63
2.3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	64
2.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	65
2.3.3	Schutzgut Boden	67
2.3.4	Schutzgut Wasser	67
2.3.5	Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)	68
2.3.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	69
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	70
2.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	70
2.3.9	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	70
2.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	75
2.4.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)	75
2.4.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	75
2.4.3	Schutzgut Boden	76
2.4.4	Schutzgut Wasser	76
2.4.5	Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)	76
2.4.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	76
2.4.7	Kultur- und Sachgüter	77
2.4.8	Wechselwirkungen	77
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	77
3	Zusätzliche Angaben	77
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	77
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	77

4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	78
4.1	Derzeitiger Umweltzustand	78
4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	78
4.3	Fazit	79
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	80
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	80
2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	81
3	Begründung der Festsetzungen	82
3.1	Art der baulichen Nutzung	82
3.1.1	Sonstiges Sondergebiet „Hotel und Kongresszentrum“	82
3.2	Maß der baulichen Nutzung	87
3.2.1	Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO	90
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	94
3.3.1	Abstandsflächen	96
3.4	Verkehrsflächen	98
3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz	98
3.5.1	Schallschutz	98
3.5.2	Verwendung bestimmter Brennstoffe	104
3.6	Grünfestsetzungen	105
3.7	Sonstige Festsetzungen	105
3.7.1	Geh- und Fahrrechte	105
3.7.2	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	106
3.8	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen	106
3.8.1	Nachrichtliche Übernahme	106
3.9	Hinweise	107
3.10	Städtebaulicher Vertrag	107
3.11	Flächenbilanz	108
4	Abwägung von Stellungnahmen	109
4.1	Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	109
4.2	Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	110
4.3	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	111
4.4	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	113
4.5	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	138
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	147
5.1	Öffentliche Belange	147
5.2	Private Belange	155
IV	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	157

1	Auswirkungen auf die Umwelt	157
2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	157
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	158
3.1	Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist	158
3.2	Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist	158
4	Auswirkungen auf den Verkehr	158
5	Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB	159
V	VERFAHREN	160
1	Mitteilung der Planungsabsicht	160
2	Aufstellungsbeschluss	160
3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	160
4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	161
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	161
6	Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung	161
7	Beschluss zur Änderung des Planinhalts und erneute Mitteilung der Planungsabsicht	161
8	Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	162
9	Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	163
10	Beschluss zur Geltungsbereichsreduzierung	163
11	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	163
12	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	164
13	Anzeigeverfahren	164
14	Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	165
15	Erneute Anzeige des Bebauungsplanes	166
16	Beschlussfassung über den Bebauungsplan	167
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	168

VII ANLAGEN	169
1 Textliche Festsetzungen	169
2 Hinweise	172
3 Nachrichtliche Übernahme	173
4 Biotopkartierung	174
5 Beschreibung der Biotoptypen (nach Biotoptypenliste Berlins, Juni 2005)	175
6 Versiegelung im Bestand	179

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Planerischer Vorlauf

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-245ba-1 (Bezirksamtsbeschluss vom 10.08.2004) war die Absicht einer Erweiterung des nördlich der Sonnenallee bestehenden Hotelkomplexes auf dem südlich der Sonnenallee gelegenen ca. 3,9 ha großen Grundstück. Zwar waren nach dem bis zur Festsetzung des Bebauungsplans XIV-245ba-1 geltenden Recht – dem Bebauungsplan XIV-245ba, festgesetzt am 25.03.2003 (GVBl. S. 178) – auf den Grundstücken Sonnenallee 226 und 228 Hotelnutzungen, Räume für Kongresse, ein Parkhaus, Veranstaltungen und Ausstellungen sowie damit in Einklang stehende Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen wie beispielsweise gastronomische Einrichtungen, kleine Läden, Dienstleistungsangebote und Büro- und Verwaltungsräume zulässig, über die Hotelnutzung hinaus war jedoch zum damaligen Zeitpunkt auch die Integration eines Einzelhandelszentrums sowie Änderungen an der Kubatur des geplanten Hotelgebäudes und seiner zulässigen Höhe geplant. Insofern waren die Aussagen des damals geplanten Konzepts nicht mit den Festsetzungen des seinerzeit geltenden Bebauungsplans XIV-245ba vereinbar. Somit wurde die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens XIV-245ba-1 erforderlich, um das geplante städtebauliche Konzept umsetzen zu können.

Auf Grund von Bedenken der Senatsverwaltung von Stadtentwicklung, insbesondere bezüglich der Zentrenverträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung und einer hiermit verbundenen Weisungsanordnung gem. § 13a Abs. 1 des Gesetzes über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz – AZG) in Verbindung mit § 7 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 09./19.04.2006 wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch nicht weiterbetrieben.

1.2 Aktueller Planungsanlass

Nummehr beabsichtigt die Hotelbetreiberin erneut die Realisierung einer Erweiterung des bestehenden Standorts auf den Grundstücken Sonnenallee 226 und 228. Geplant ist die Realisierung eines Hotel- und Büroturms, eines weiteren Veranstaltungszentrums sowie zugehöriger Stellplätze. Dabei soll der Hotelturm eine Höhe von ca. 175 m über der angrenzenden Sonnenallee erreichen; dies entspricht aufgrund der topographischen Situation auf den Grundstücken Sonnenallee 226 und 228 einer Höhe von ca. 214 m über NHN. Insofern war das

geplante Vorhaben nach bislang geltendem Planungsrecht u.a. aufgrund der geplanten Gebäudehöhe nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen war daher die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Aufgrund der gegenüber der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorliegenden Planung vorgenommenen Änderungen im Konzept wurde mit Beschluss des Bezirksamts vom 20.11.2012 der Planinhalt des Bebauungsplans XIV-245ba-1 entsprechend geändert. Sämtliche damit verbundene Beteiligungsschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB wurden erneut durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Da das Bebauungsplangebiet aufgrund seiner Lage (Straßenverbindungen der Verbindungsstufe II bzw. I, S-Bahnverbindung, Industriebahn, sowie Landeswasserstraße der Kategorie III) dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, wurde das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordteil des Bezirks Neukölln in einem der größten zusammenhängenden Gewerbeareale Berlins an der Sonnenallee. Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage am Übergang zwischen Stadt und Peripherie, durch die Grenze zwischen der dicht besiedelten, gründerzeitlich strukturierten Innenstadt und ihren großmaßstäblich bebauten, sich in ihren Zusammenhängen auflösenden Rändern mit Wohnsiedlungen, Gewerbe, Kleingärten und Sportplätzen. Die Sonnenallee verbindet dabei als übergeordnete Hauptverkehrsstraße die unterschiedlichen Strukturen.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets wird städtebaulich im Wesentlichen durch eine heterogene gewerbliche Baustruktur sowie ein dichtes Nebeneinander unterschiedlicher Verkehrsbauwerke und -trassen geprägt. So befindet sich nördlich der Sonnenallee das Estrel-Hotel und Convention Center mit einer an der Sonnenallee bis zu achtzehngeschossigen Bebauung. Das markante Dreiecksgebäude des bestehenden Hotels ist bereits heute eine weit hin sichtbare Landmarke. Östlich des Estrel-Hotels, nur durch eine Industriegleisanlage getrennt, liegen mehrere große, aber niedriggeschossige Industriegebäude. Im Osten an das Plangebiet angrenzend erfolgt derzeit der Bau der Autobahn BAB A 100. Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich eine S-Bahntrasse sowie eine weitere Bahn-

strecke in Dammlage. Jenseits der Bahnlinien schließt sich ein Gewerbegebiet an, das überwiegend kleinere Betriebe umfasst. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich der Neuköllner Schiffahrtskanal, dessen Uferbefestigung (zur Zeit bestehend aus Stahlspundwänden) sich z.T. innerhalb und z.T. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet.

An den Neuköllner Schiffahrtskanal schließt sich wiederum ein kleinteiliges Gewerbegebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bebauung an. Nordwestlich des Plangebiets, an der Ecke Sonnenallee / Neuköllner Schiffahrtskanal, existiert ein sechsgeschossiger denkmalgeschützter Verwaltungsbau.

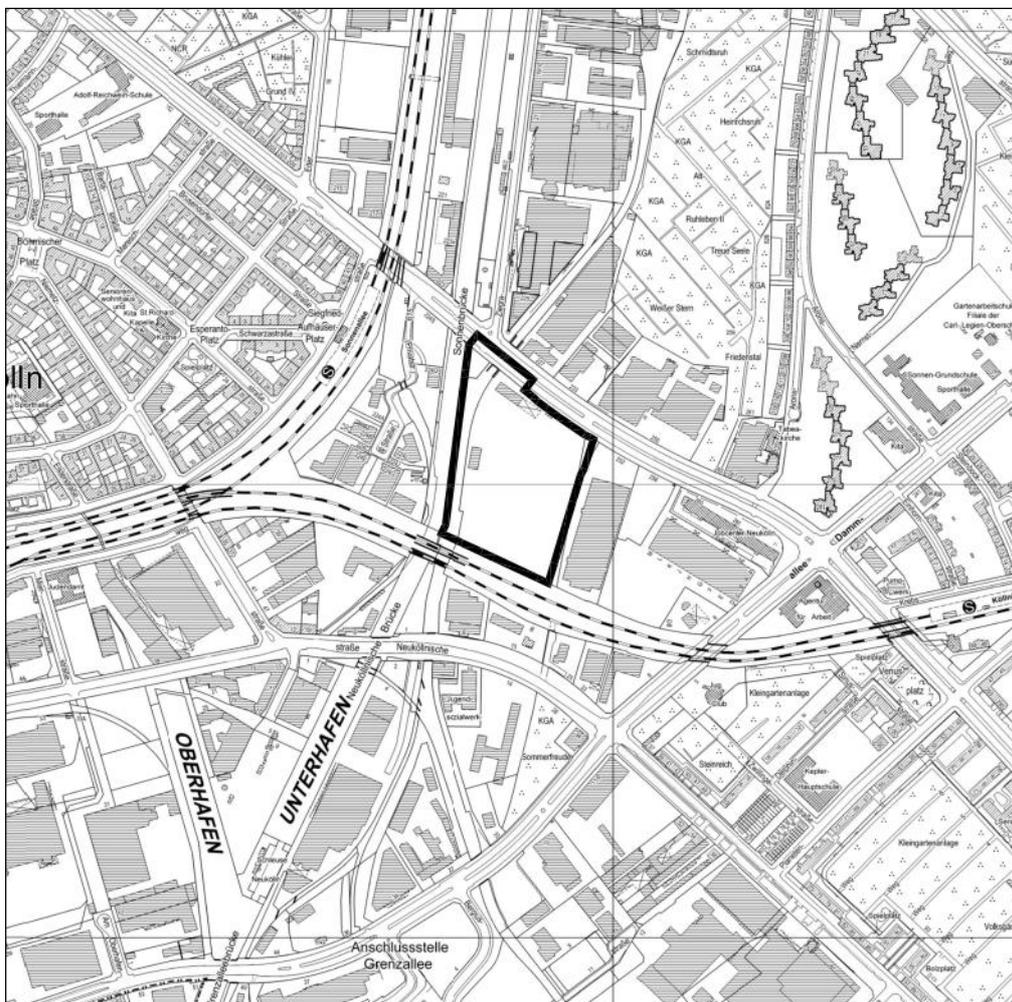


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der ca. 3,9 ha große Geltungsbereich wird durch die für die BAB A 100 dauerhaft planfestgestellten Flächen im Nordosten und Osten, den S-Bahndamm im Süden, den Neuköllner Schifffahrtskanal im Westen sowie die Sonnenallee im Norden begrenzt. Dabei umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228, einen Abschnitt des Industriegleises, eine Grünfläche südlich der Sonnenbrücke zwischen dem Industriegleis und dem Ufer des Neuköllner Schifffahrtskanals sowie Teilflächen der Sonnenallee (bis zur Straßenmitte bzw. bis zum Anschluss an die dauerhaft planfestgestellten Flächen).

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 70, 71/2, 194 (tlw.), 208 (tlw.), 246 und 247 (tlw.) der Flur 122 sowie die Flurstücke 38 (tlw.), 40, 103 und 104 der Flur 127.

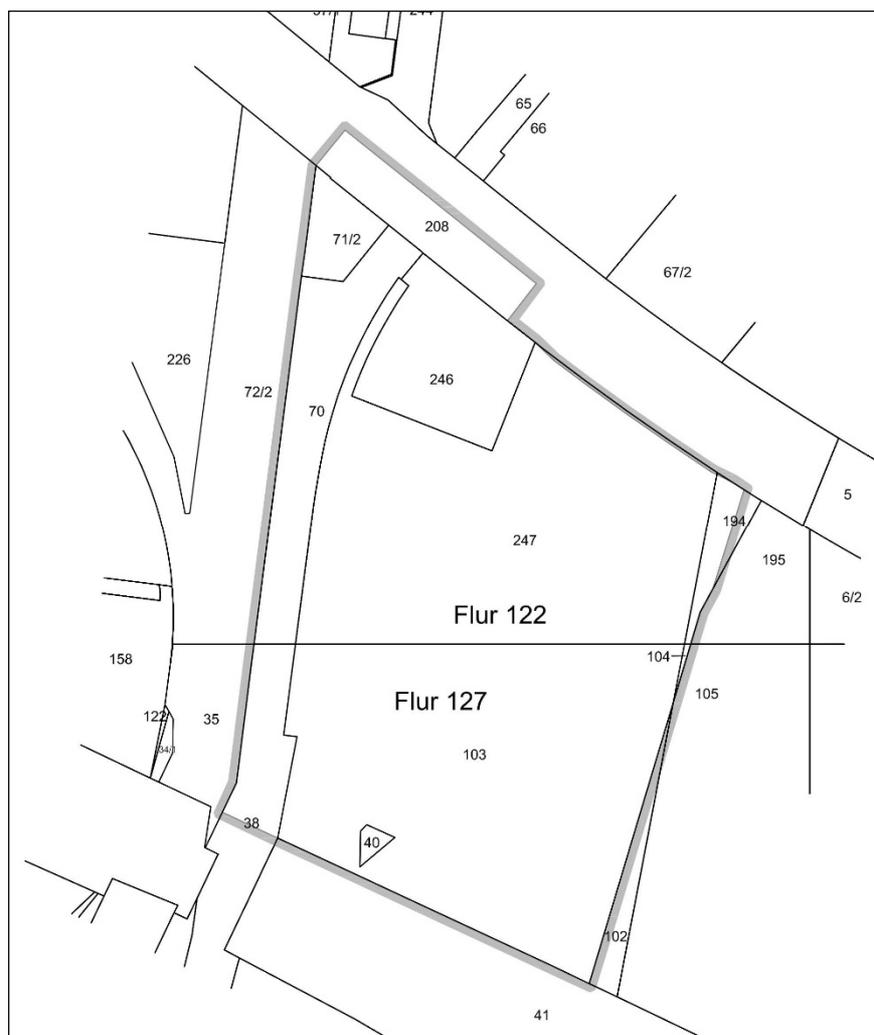


Abb. 2: Übersicht über die Flurstücke (ohne Maßstab)

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 sowie die nördlichen Teilflächen des Industriegleises befinden sich in privatem Eigentum. Die südlichen Teilflächen des Industriegleises sind im Eigentum einer privaten Eisenbahngesellschaft.

Die am Ufer des Neuköllner Schifffahrtskanals südlich der Sonnenbrücke gelegene Grünfläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin (BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH – vormals Liegenschaftsfonds Berlin). Ebenso sind die Flächen der Sonnenallee (Flurstücke 208 der Flur 122) im Eigentum des Landes Berlin.

Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ist ferner zu beachten, dass die Uferbefestigung des Neuköllner Schifffahrtskanals, die z.T. außerhalb und z.T. innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, jeweils dem landseitigen Grundstückseigentümer gehört. Dieser ist Unterhaltungspflichtiger für die Uferwände.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Auf den Grundstücken Sonnenallee 226 und 228, die einen Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einnehmen, befand sich bis zur Aufgabe des Produktionsstandortes Ende 1999 / Anfang 2000 das Kabelwerk Alcatel. Seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und dem Abriss der ehemaligen Produktionsgebäude liegt das Areal weitgehend brach. Der Vornutzung entsprechend sind die Grundstücksfreiflächen fast vollständig versiegelt. Derzeit wird die Fläche als Parkplatz für das Estrel-Hotel sowie als temporäre Baustellenfläche für den Bau der Autobahn genutzt. Im Westen befindet sich ein eingeschossiges Lagergebäude. Im Süden der Grundstücke ist eine kleine Teilfläche des Bahndamms Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-245ba-1.

Westlich der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 verläuft ein Industriebahngleis, das im Norden die Sonnenalleebrücke unterquert. Im Südwesten des Geltungsbereichs befinden sich auf dem Bahngelände Flächen, die als Lagerflächen für Schüttgut genutzt werden.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich zwischen dem Industriebahngleis und dem Neuköllner Schifffahrtskanal auf dem Flurstück 71/2 eine Fläche, die stark durch Vegetation geprägt ist.

An der Nordgrenze des Plangebiets verläuft die Sonnenallee, die hier zur Überquerung des Neuköllner Schifffahrtskanals in Hochlage übergeht. Aufgrund der Hochlage sowie ihrer hohen

verkehrlichen Frequentierung hat sie eine starke Trennwirkung zwischen dem bestehenden nördlichen und dem geplanten südlichen Teil des Estrel-Areals.

Im Vergleich zu der das Plangebiet erschließenden Sonnenallee liegen die übrigen Grundstücksflächen ca. 2,5 – 5 m tiefer. Auch die weiteren das Plangebiet umgebenden im Bestand vorhandenen und geplanten Verkehrsstrassen (Bahntrasse im Süden, Neuköllner Schifffahrtskanal im Westen und geplante Bundesautobahn BAB A 100 im Osten) verlaufen z.T. in Hochlage und z.T. in Troglage und stellen aufgrund fehlender Möglichkeiten für eine Querung Barrieren dar, die eine Vernetzung des Plangebiets mit dem Umfeld verhindern und zu einer isolierten Lage des Standorts beitragen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba, festgesetzt am 25.03.2003 (GVBl. S. 178), der die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 sowie Abschnitte der Sonnenallee, des Industriegleises und des Kanals umfasst.

Die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 sind im Bebauungsplan XIV-245ba als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Kongresszentrum“ festgesetzt. Zulässig sind neben dem Hotel sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle auch die damit in Einklang stehende Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen wie beispielsweise gastronomische Einrichtungen, kleine Läden, Dienstleistungsangebote und Büro- und Verwaltungsräume. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245-ba gelegenen Teile der Sonnenallee sind als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 15,5 sowie einer Beschränkung der maximal zulässigen Oberkante für bauliche Anlagen bestimmt. Dabei wird die maximal zulässige Oberkante differenziert festgesetzt: In nördlichen Bereich beträgt sie 59,0 m über NHN (dies entspricht ca. 25 m über dem bestehenden Gelände) und im südlichen Bereich 62,0 m über NHN (dies entspricht ca. 28 m über dem bestehenden Gelände). Im zentralen Bereich ist eine maximal zulässige Höhe von 101,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 67,5 m über dem bestehenden Gelände.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster definiert. Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach gilt die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, dass an die seitliche Grundstücksgrenze nicht herangebaut werden muss.

Schließlich beinhalten die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-245ba noch Regelungen zur Mindestbegrünung der Stellplätze und hinsichtlich der zu verwendenden Brennstoffe.

Die Industriebahnflächen sind als Bahnflächen und der Neuköllner Schifffahrtskanal als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Hier sind im Bereich der Sonnenbrücke (Brücke über den Neuköllner Schifffahrtskanal) sowie der Sonnenalleebrücke (Brücke über die Industriebahn) Geh- und Fahrrechte für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sowie vom festgesetzten Sondergebiet über den Neuköllner Schifffahrtskanal ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für eine Fußgängerbrücke festgesetzt.

2.5 Verkehrerschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Bestand über eine Zufahrt von der Sonnenallee als übergeordnete Verkehrsstraße aus erschlossen.

Über die Sonnenallee / Grenzallee ist die Anbindung an das Autobahndreieck Neukölln (Stadtautobahn BAB A 100 und A 113 Richtung Flughafen / Dresden) gewährleistet. Der im Bau befindliche Abschnitt der BAB A 100 vom Autobahndreieck Neukölln in Richtung Nordosten tangiert den Geltungsbereich in seinem Trassenverlauf im Osten. Die Autobahn soll hier in Troglage geführt werden und die Sonnenallee unterqueren. Der Anschluss von der Sonnenallee wird mittels parallel zur Autobahn verlaufender Rampen erfolgen. Der neue Anschlussknotenpunkt wird unmittelbar an den nordöstlichen Geltungsbereich angrenzen. Mit dem Bau des Autobahnabschnitts wurde 2013 begonnen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Westlich des Hotelstandortes verläuft der Berliner S-Bahnring (u.a. S 41 und S 42), die S-Bahnstation Sonnenallee befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet. Darüber hinaus ermöglicht die Buslinie M 41 (S + U Hauptbahnhof – Sonnenallee / Baumschulenstraße) mit einer Haltestelle vor dem bestehenden Hotel (Ziegrastraße) eine Anbindung an das U-Bahnnetz, den S-Bahnhof Köllnische Heide, den Potsdamer Platz und den Hauptbahnhof.

Güterverkehr

Das Plangebiet ist derzeit über das im Geltungsbereich gelegene Industriebahngleis an das schienengebundene Güterverkehrsnetz angebunden.

Der Neuköllner Schifffahrtskanal, der ein Fließgewässer 1. Ordnung ist, stellt eine Verbindung zum Ober- und Unterhafen südwestlich des Plangebiets her, wo Vorrichtungen zum Güterumschlag existieren. Des Weiteren stellt er die Verbindung einerseits zum Teltowkanal und Britzer Verbindungskanal, andererseits zum Landwehrkanal und damit auch zur Spree her. Auch der Neuköllner Schifffahrtskanal ist eine planfestgestellte Fläche.

2.6 Technische Infrastruktur

Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Gemäß den Aussagen der Versorgungsunternehmen befinden sich in der Sonnenallee die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Anlagen zur Wasserversorgung, Schmutzentwässerung und Regenentwässerung, Stromleitungen sowie Gasleitungen (z.T. mit einem Betriebsdruck > 4 bar). Im Bereich der Sonnenallee sowie im Bereich des an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Gelände der DB Netz AG befinden sich ferner Telekommunikationskabel (LWL-Kabel).

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Leitungen vorhanden, die außer Betrieb sind. So befinden sich in der Sonnenallee sowie davon abzweigend den Geltungsbereich des Bebauungsplans querend Gasleitungen. Von der Sonnenallee zweigt ferner eine stillgelegte Stromleitung ab. Im Süden des Geltungsbereichs bzw. an ihn angrenzend befindet sich schließlich ein Regenwasserkanal, der nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe jedoch ebenfalls außer Betrieb ist.

Die Berliner Wasserbetriebe weisen darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Neubau der Bundesautobahn BAB A 100 Arbeiten an ihren Netzen erforderlich sind. Im Bereich der Sonnenallee wird demnach die Umgestaltung der Schmutzwasserkanalisation notwendig. Diese soll künftig über ein Pumpwerk gesichert werden. Bei der Bemessung des zu bauenden Pumpwerkes wird nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe die im Bebauungsplan angegebene Größenordnung der geplanten Gebäude (Stand Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) berücksichtigt. Weiterhin führen die Berliner Wasserbetriebe in ihrer im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme aus, dass im Zusammenhang mit dem Neubau der Bundesautobahn BAB A 100 auch die Umgestaltung der Regenwasserkanalisation erforderlich ist.

In Bezug auf die Trinkwasserversorgung wird aufgrund der geplanten Hochhausbebauung darauf hingewiesen, dass jegliche Folgemaßnahmen im Rohrnetz (z.B. Rohrnetzerweiterungen)

welche ausschließlich wegen dem Anschluss einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, grundsätzlich vom Veranlasser zu bezahlen seien.

Fernwärme

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Fernheizwerk Neukölln AG. Entlang der Sonnenallee befinden sich Fernwärmeleitungen sowie zwei Schachtbauwerke. Im Bereich der Sonnenalleebrücke sind die Rohrtrassen als Rohrbrücke ausgebildet, welche die Verbindungen zwischen den jeweils erdverlegten Trassen im Straßenbereich auf der jeweiligen Seite darstellen. Die Rohrbrücke verläuft südlich der Sonnenallee im Bereich des Baugrundstücks. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Grundstück Sonnenallee 228 ist derzeit nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Nach Aussage der Fernheizwerk Neukölln AG im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist eine Fernwärmeversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 jedoch jederzeit möglich.

Richtfunk

Nach Aussage der betroffenen Richtfunkbetreiber queren bzw. tangieren insgesamt fünf Richtfunkstrecken das Plangebiet. Während zwei Richtfunkstrecken das Plangebiet lediglich am Rand queren bzw. tangieren, so dass eine Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten ist, müssen die übrigen drei Richtfunkstrecken umgeplant werden. Der Betreiber von zwei der betroffenen Richtfunkstrecken hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass er die Strecken im Zuge der Umsetzung des Vorhabens umplanen wird. Der Betreiber der weiteren betroffenen Richtfunkstrecke hat mit dem Grundstückseigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 hinsichtlich der Umplanung dieser Strecke im Jahr 2015 eine Vereinbarung getroffen.

2.7 Altlasten

Das Umwelt- und Naturschutzamt hat mit Schreiben vom 10.03.2015 eine Stellungnahme zur Altlastensituation abgegeben. Demnach sind der westlich des Grundstücks Sonnenallee 228 gelegene Uferbereich des Neuköllner Schifffahrtskanals sowie die Gleisanlagen nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt. Zu diesen Bereichen liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten vor. Das Grundstück Sonnenallee 228 ist hingegen aufgrund der gewerblichen Vornutzung (ehemaliges Kabelwerk mit Betriebstankstelle und Altöllager, Farb- und Lösemittelager und unbefestigte Lagerflächen für Abfälle) im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 10238 als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Es ist mit nutzungsbedingten Verunreini-

gungen zu rechnen. Weiterhin können wegen der Nähe des Geländes zum Neuköllner Schiffahrtskanal Aufschüttungen vorhanden sein. Die auf dem Grundstück ehemals vorhandene Betriebstankstelle soll nach den Informationen des Umwelt- und Naturschutzamts 1986 rückgebaut worden sein.

Bis 2008 wurden die meisten der ehemals vorhandenen Gebäude bis zur Oberkante einer alten Bodenplatte abgebrochen. Der Bauschutt wurde nachweislich entsorgt. Unter der Bodenplatte, die für das damals geplante Bauvorhaben genutzt werden sollte, sollen sich teilweise begehbare, unverfüllte Installationskanäle befinden, wozu dem Umwelt- und Naturschutzamt aber keine aussagefähigen Unterlagen vorliegen.

2.8 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles, Garten- oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich hingegen mehrere Baudenkmale:

- östlich des Geltungsbereichs befindet sich an der Ecke Sonnen- / Grenzallee ein viergeschossiges als Baudenkmal geschütztes Verwaltungsgebäude (Arbeitsamt Südost, OBJ-Dok-Nr.: 09010008),
- nordwestlich des Plangebiets, an der Ecke Sonnenallee / Neuköllner Schiffahrtskanal, existiert ein sechsgeschossiger als Baudenkmal geschützter Fabrik- und Verwaltungsbau (OBJ-Dok-Nr.: 09090534),
- weiterhin ist der westlich des Plangebiets jenseits des Neuköllner Schiffahrtskanals gelegene S-Bahnhof Sonnenallee als Baudenkmal geschützt (OBJ-Dok-Nr.: 09090521).

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte letztmalig mit Schreiben vom 03.08.2015 mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Gemäß § 5 Abs. 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007)¹ soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei

¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629).

sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (§ 5 Abs. 3). Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) kommt ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)² stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen ermöglicht. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 4.1 vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Aufgrund der Lage innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung ist eine entsprechende Entwicklungsfähigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-245ba-1 aus dem Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg gegeben. Ferner wird mit der planungsrechtlichen Sicherung eines Standorts für ein Hotel und Kongresszentrum dem Grundsatz 2.6 Rechnung getragen, gemäß dem die Metropole Berlin und ihrer zentralörtlichen Bedeutung im europäischen Maßstab zu stärken ist.

Im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (LEP FS)³ ist das Plangebiet nicht gesondert dargestellt. Es liegt außerhalb der Zone mit Bauhöhenbeschränkung.

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP)⁴ beinhaltet u.a. auch regionalplanerische Festlegungen, die eine gesonderte Raumplanung ersetzen. So wird u.a. für die als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellten Straßen das Ziel formuliert, die Netzstruktur und die Flächen der Verkehrsanlagen zu erhalten und auszubauen (Z 1.2 FNP Berlin). Insofern trifft der Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan mit der Darstellung der Sonnenallee als übergeordneten Hauptverkehrsstraße für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auch regionalplanerische Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin sind die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228, die Flächen der Industriebahntrasse sowie die westlich angrenzenden Flächen bis zum Neuköllner

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182).

³ Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung vom 30. Mai 2006 (GVBl. S. 509).

⁴ Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362).

Schiffahrtskanal als gemischte Baufläche M 2 und die Sonnenallee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ferner befindet sich im Westen der gemischten Baufläche eine Kennzeichnung von schadstoffbelasteten Böden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.

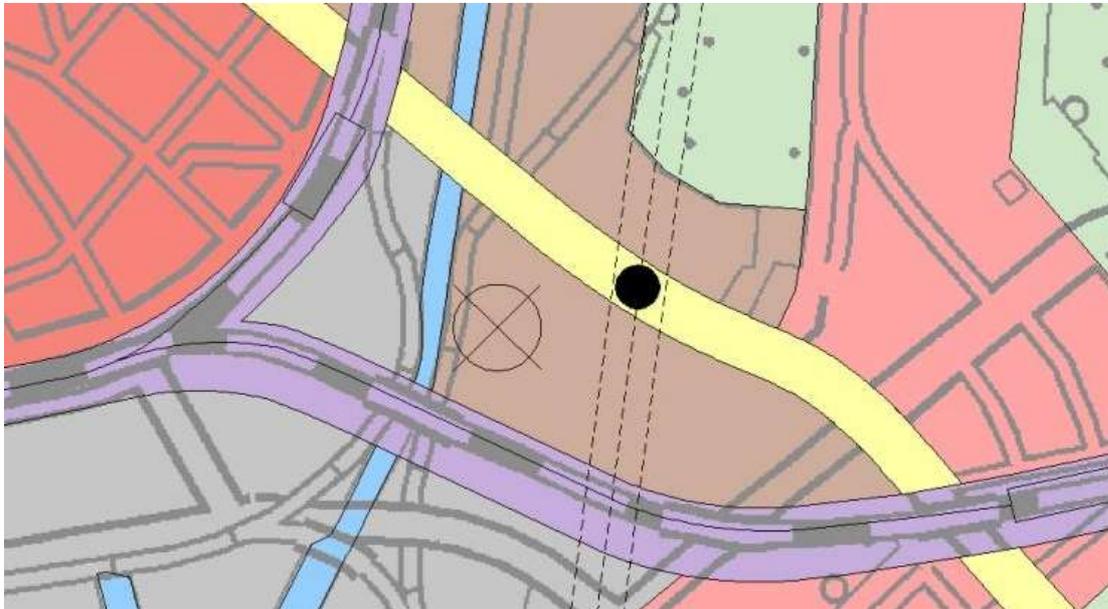


Abb. 3: FNP Berlin, Stand Neubekanntmachung 2015 (Ausschnitt), ohne Maßstab

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Die Aussagen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm Berlin⁵ sind dem Umweltbericht zu entnehmen (vgl. Kap. II.1.2.2).

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Wohnen

Der StEP Wohnen, der die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025 benennt, wurde am 08.07.2014 beschlossen. In der Karte „Große Wohnungsbauneubaustandorte – Realisierungseinschätzung“ werden die großen Wohnungsneubaustandorte in Berlin

mit jeweils mehr als 250 möglichen Neubauwohnungen sowie weitere Einzelstandorte dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 ist in der Karte nicht gekennzeichnet.

StEP Industrie und Gewerbe

⁵ Landschaftsprogramm Berlin vom 05. April 2016 (ABl. 24/2016, S.1314).

Der Senat hat am 25.01.2011 den Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe) beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 ist im StEP Industrie und Gewerbe nicht gesondert gekennzeichnet. Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplan-gebiets befinden sich jedoch gewerblichen Bauflächen - darunter Flächen für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) „25 - Südring“.

StEP Zentren 3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der im Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (beschlossen am 12.04.2011) dargestellten Zentren. Die nächstgelegenen zentralörtlichen Bereiche sind die Ortsteilzentren Alt-Treptow und Baumschulenweg, die jeweils ca. 2 km vom Geltungsbereich entfernt liegen.

StEP Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 29.03.2011 vom Berliner Senat beschlossen. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 erschließende Sonnenallee ist in der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Bestand 2015) als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) gekennzeichnet. In der Karte Übergeordnetes Straßennetz (Planung 2025) ist darüber hinaus die östlich an den Geltungsbereich angrenzende, im Bau befindliche Autobahntrasse als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt.

In der Karte Wirtschaftsverkehr (Quell- und Zielverkehrsschwerpunkte des Wirtschaftsverkehrs in Berlin vor dem Hintergrund der Gebietskulisse des StEP Industrie und Gewerbe) ist die bestehende, das Plangebiet querende Industriebahntrasse sowie die südlich des Plangebiets gelegene Bahntrasse als Bestandteil des Netzes des Schienengüterverkehrs gekennzeichnet.

Bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind die südlich an das Plangebiet angrenzende sowie die westlich des Neuköllner Schiffahrtskanals gelegenen S-Bahntrasse sowohl im Bestand 2010 als auch in der Planung 2025 als solche erfasst.

StEP Klima

Der Senat hat am 31.05. 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Gemäß der Karte „Aktionsplan – Handlungskulisse“ wird das Plangebiet als übriger Siedlungsraum bezeichnet. Es ist weder Bestandteil eines Stadtraumes mit prioritärem Handlungsbedarf noch Bestandteil des Handlungsfelds Gewässer und Starkregen.

StEP Ver- und Entsorgung

Zum Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (StEP Ver- und Entsorgung) liegen bisher lediglich Grundlagenkarten vor, die zwischen 2005 und 2007 erarbeitet wurden. Gemäß der jeweiligen Teilpläne befinden sich im Bereich der Sonnenallee Leitungen für die Wasserversorgung und die Regenwasserentsorgung. Gemäß des Teilplans Schmutzwasserableitung liegt das Plangebiet innerhalb eines Einzugsbereichs eines Anschlusspumpwerks. Im Teilplan Gasversorgung ist das Bebauungsplangebiet als Gebiet, das mit Niederdruck-Gas versorgt wird, dargestellt. Am südlichen Rand des Plangebiets bzw. im Bereich der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnanlage ist ferner eine Gashochdruckleitung dargestellt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet gemäß des Teilplans Fernwärmeversorgung innerhalb des Versorgungsgebiets der Fernheizwerk Neukölln AG. Bezüglich der Elektroenergieversorgung befinden sich im dazugehörigen Teilplan im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebiet keine Darstellungen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11. November 2014 durch den Senat per Beschluss zur Kenntnis genommene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt. Es werden zehn Transformationsräume definiert, mit denen räumliche Prioritäten gesetzt und die Strategien in der Stadt verortet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Transformationsraums „Stadtspreet und Neukölln“. In der Strategiekarte für den Transformationsraum werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Ziele definiert:

- städtebauliche und funktionale Qualifizierung des öffentlichen Raums
- Zugänglichkeit und attraktive Gestaltung der Wasserlagen
- Ausbau der Erreichbarkeit und stadtverträglichen Mobilität (Planung Autobahn)

Stadtumbau West

Mit dem Programm "Stadtumbau West" wollen die Bundesregierung und das Land Berlin nachteiligen Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels entgegenwirken. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln trägt zur Verbesserung der Infrastruktur bei. Der Senat hat

sechs städtische Fördergebiete ausgewählt, die aufgrund ihrer besonderen Lage stadtpolitische Bedeutung haben und deren Entwicklung in den Folgejahren forciert wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 liegt innerhalb des Fördergebiets Neukölln-Südring. Übergeordnete Ziele für das Fördergebiet sind u. a.:

- die nachhaltige Stabilisierung des Gebiets in seiner Funktion als Gewerbe- und Industriegebiet im Sinne einer 'guten Adresse' im Bezirk und darüber hinaus
- die Nutzung künftiger Standortqualitäten, z. B. des Anschlusses an die neue BAB A 100 und an den neuen Flughafen BBI sowie
- die umfassende Aufwertung und Vernetzung des öffentlichen Raums für Bewohner/innen, Beschäftigte und Besucher/innen.

Auch die Aufwertung des Hotel-Areals bzw. dessen Umfelds spielen im Rahmen des Stadumbaues eine wichtige Rolle. So wurde der Uferabschnitt nördlich der Sonnenbrücke in Partnerschaft mit dem Hotel als öffentlich zugängliche Treppenanlage gestaltet. Weitere Umgestaltungen von Uferabschnitten sollen folgen. Das für Neukölln identitätsstiftende Element des Wassers soll auch zur Standortprofilierung des Hotelstandorts beitragen. Derzeit wird dieses Potenzial nur unzureichend genutzt. Die Uferbereiche sind aufgrund fehlender Wege und Gewerbenutzungen überwiegend unzugänglich.

Die Sonnenallee bildet im Bereich zwischen S-Bahnhof und Ziegrastraße den Übergang vom dicht besiedelten, gründerzeitlich geprägten Innenstadtbereich zum Gewerbe- und Dienstleistungsstandort Sonnenallee. Durch die im Rahmen des Stadumbaues erfolgte Umgestaltung des Straßenraums der Sonnenallee rund um den S-Bahnhof konnte die Aufenthalts-, Querungs- und Vernetzungsqualität in diesem Bereich bereits verbessert werden. Dem Planungsgebiet selber wird die Funktion einer Eingangssituation zugesprochen, die durch das Neubauvorhaben deutlich pointiert werden kann.

Planwerk Innere Stadt Berlin 2010

Das Planwerk Innere Stadt Berlin (Fortschreibung mit Stand vom 10.11.2010) stellt ein mögliches baulich-räumliches Bild für Bereiche innerhalb des S-Bahn-Rings dar. Es beruht auf dem 1999 vom Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wurde. Der am Rande des Planwerks gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 befindet sich außerhalb der im Planwerk Innere Stadt Berlin festgelegten Schwerpunkträume. Entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals ist jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 eine geplante öffentliche Grünfläche dargestellt.

Planwerk Südostraum

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum - Entwicklung zwischen Innenstadt und BER - aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der zehn Leitlinien durch den Berliner Senat am 28.04.2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich des Planwerks Südostraum ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Planwerk Südostraum als geplante Baufläche mit einer die Sonnenallee sowie die Trasse der Industriebahn begleitenden Baustruktur dargestellt. Die Fläche des Industriebahngleises selber ist als Planung bzw. Aufwertung von Straßen und Wegen dargestellt.

Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Da die Bewertung und Einbeziehung von Verkehrslärm in Planungsprozessen jedoch oftmals sehr komplex ist, wurde darüber hinaus durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumliche Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik (LK Argus; Dezember 2012, letzte redaktionelle Überarbeitung 08.03.2013) erarbeitet. Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarten Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012 und Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2012 stellen für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Pegelwerte von bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts dar. In Richtung Sonnenallee und der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bahntrasse nehmen diese Werte jedoch zu. Unmittelbar entlang der Sonnenallee werden gemäß der strategischen Lärmkarten Pegel von

über 75 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts und entlang der Bahntrasse von über 75 dB(A) tags und z.T. von über 70 dB(A) nachts erreicht.

Gemäß dem in der Handreichung enthaltenen Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt im Bereich der Sonnenallee sowie der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bahntrasse folglich eine sehr hohe Lärmbelastung und im mittleren Geltungsbereich tagsüber eine Lärmbelastung und nachts eine hohe Lärmbelastung vor.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18.06.2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. In den dazugehörigen Karten (Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 und PM10 Kfz-Verkehr 2015) ist die Sonnenallee in der Kartenebene „Ist-Zustand“ 2009 und Status-Quo Trends 2015 und 2020“ mit einer mäßigen Belastung und die östlich an den Geltungsbereich angrenzende im Bau befindliche Autobahn BAB A 100 mit einer geringen Belastung gekennzeichnet.

3.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 angrenzende Neuköllner Schifffahrtskanal ist Bestandteil des festgesetzten Bebauungsplans XIV-245-ba. Hierin wird der Neuköllner Schifffahrtskanal als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Im Bereich der Sonnenbrücke ist über den Neuköllner Schifffahrtskanal ein Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger festgesetzt. Weiterhin ist westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 angrenzend die Errichtung einer Fußgängerbrücke über den Neuköllner Schifffahrtskanal zulässig. Hier ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Westlich des Neuköllner Schifffahrtskanals beginnt der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XIV-245a.

Im Norden grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 die ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungspläne XIV-244a und XIV-244b an. Südlich der das Plangebiet im Süden begrenzenden Bahntrasse liegt der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 8-71.

3.7 Planfeststellungen

Unmittelbar nordöstlich und östlich grenzen an das Plangebiet die dauerhaft planfestgestellten Flächen für die im Bau befindliche Autobahn BAB A 100 an (Planfeststellungsbeschluss für das Bauvorhaben Neubau der Bundesautobahn BAB A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin, Beschluss SenStadt VII - 2/2010 vom 29.12.2010). Die Autobahn soll hier in Troglage geführt werden und die Sonnenallee unterqueren. Der Anschluss von der Sonnenallee wird mittels parallel zur Autobahn verlaufender Rampen erfolgen. Westlich der Autobahn ist gemäß Planfeststellungsbeschluss unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet die Anlage eines Betriebswegs vorgesehen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich darüber hinaus sowohl entlang der geplanten Autobahn selber als auch entlang der Sonnenallee verschiedene Flächen, die temporär der Planfeststellung unterliegen (baubedingte Flächeninanspruchnahme):

Fläche	Flurstück (Flur)	Lage der Teilfläche	voraussichtlicher Zeitraum der Inanspruchnahme
R	246 (122)	im Nordosten an der Sonnenallee	31.03.2017
	247 (122)	im Norden entlang der Sonnenallee	31.03.2017
S	104 (127)	gesamtes Flurstück	31.12.2017
	194 (122)	gesamter im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 gelegener Teil des Flurstücks	31.12.2017
T	103 (127)	im Osten entlang der BAB A 100	31.12.2017

Im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-245ba-1 befindet sich entlang der BAB A 100 ferner eine Fläche (Fläche T), die oberirdisch zwar nur bauzeitlich in Anspruch genommen werden soll, unterirdisch sind hier jedoch Erdanker zur Verankerung der in Trogbauweise zu errichtenden Autobahn geplant, so dass für diese Fläche Dienstbarkeiten vorliegen (Erdankerrecht). Hier dürfen während der voraussichtlich 14 Monate dauernden Funktionszeit keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand und die Funktionsfähigkeit der Erdanker behindern. Bauliche Maßnahmen im Ausübungsbereich sind mit der Bundesstraßenverwaltung abzustimmen. Die Erdanker dürfen im aktivierten Zustand (voraussichtlich ca. bis zum Jahr 2017/2018) nicht entlastet werden. Nach Ablauf der Funktionszeit können die Anker entweder entspannt im Baugrund verbleiben oder sie können entfernt werden, da sie dann funktionslos geworden sind.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Anlass zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XIV-245ba-1 im Jahr 2004 war die Absicht der Hotelbetreiberin des nördlich der Sonnenallee gelegenen Estrel-Hotels, den bestehenden Standort auf dem südlich der Sonnenallee gelegenen Grundstück zu erweitern. Die Planungen waren dabei u.a. aufgrund der geplanten Nutzungen (vorgesehen war neben der Nutzung als Hotelstandort mit Kongresszentrum auch die Integration eines Einzelhandelszentrums), der geplanten Kubatur und der geplanten Höhe mit dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-245ba) nicht vereinbar, so dass die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich wurde. Auf Grund von Bedenken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, insbesondere bezüglich der Zentrenverträglichkeit der ursprünglich geplanten Einzelhandelsnutzung und einer hiermit verbundenen Weisungsanordnung gemäß § 13a Abs. 1 AZG in Verbindung mit § 7 Abs. 1 AGBauGB vom 09./19.04.2006 wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch nicht weiterbetrieben.

Nunmehr beabsichtigt die Hotelbetreiberin des nördlich der Sonnenallee gelegenen Estrel-Hotels die Realisierung einer Erweiterung mit geändertem Konzept. Erste Überlegungen zur Objektplanung wurden am 09.10.2012 im Baukollegium der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt und diskutiert. Sie sahen einen Baukomplex mit einem Parkhaus, einem Kongresszentrum für bis zu 10.000 Besucher sowie einem Hotelgebäude („Tower“) mit Büroräumen und Konferenzsälen, ca. 500 Zimmern und 120 Suiten im 3. bis 49. Obergeschoss, einem Restaurant (50. Obergeschoss) und einer Aussichtsplattform (52. Obergeschoss) vor. Die geplante Bruttogeschossfläche betrug insgesamt ca. 41.400 m². Ergebnis der Vorstellung der Planungsüberlegungen im Baukollegium war, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen, was auch für die Gebäudehöhe des Hochhauses gilt. Es wurde jedoch empfohlen, einen städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb durchzuführen, um sowohl die städtebauliche Einbindung des Gebäudekomplexes, insbesondere seine Einbindung in das nähere Umfeld und seine Vernetzung, als auch seine Funktionen und sein hochbauliches Erscheinungsbild zu klären.

Den Empfehlungen des Baukollegiums folgend, wurde im Oktober 2013 ein städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt (vgl. Kap. I.4.1), dessen Siegerentwurf die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bildet. Das darin geplante Hochhausgebäude erreicht eine Höhe von ca. 175 m über der angrenzenden Sonnenallee. Der Hotel-Tower wäre damit Berlins höchstes nicht-technisches Gebäude.

Aufgrund der gegenüber der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorliegenden Planung vorgenommenen Änderungen im Konzept wurde mit Beschluss des Bezirksamts vom 20.11.2012 der Planinhalt des Bebauungsplans XIV-245ba-1 entsprechend geändert. Sämtliche damit verbundene Beteiligungsschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB wurden erneut durchgeführt.

Da für die Einbeziehung des Neuköllner Schifffahrtskanals sowie der dauerhaft planfestgestellten Flächen der BAB A 100 (Teil des Flurstücks 194 der Flur 127) kein Planerfordernis mehr bestand, hat das Bezirksamt am 17.03.2015 die Reduzierung des Geltungsbereichs um diese Flächen beschlossen.

4.1 Wettbewerb

Im Oktober 2013 wurde ein städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, um die städtebauliche Einbindung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Gebäudekomplexes sowie seine Funktionen und sein hochbauliches Erscheinungsbild zu klären. Das in der Sitzung des Preisgerichts vom 21.02.2014 mit dem ersten Preis ausgezeichnete Konzept des Büros Barkow Leibinger umfasst ein Gebäudeensemble, das aus folgenden Elementen besteht:

- ein Hotelurm mit einer Höhe von ca. 175 m, 45 Geschossen und 814 Zimmern,
- ein elfgeschossiger Büroturm mit einer Höhe von ca. 55 m,
- ein viergeschossiges Gebäude für ergänzende Hotelnutzungen,
- Veranstaltungs- und Eventhallen,
- ein sechsgeschossiges Parkhaus sowie
- ein eingeschossiges, 20 m hohes Atrium, das den Hotelurm, den Büroturm, das Gebäude für ergänzende Hotelnutzungen und das Parkhaus miteinander verbindet.

Das geplante Gebäudeensemble soll im Zusammenspiel mit dem bestehenden Hotelkomplex eine Torsituation an der Schnittstelle zwischen großmaßstäblicher äußerer Stadt und kompakter innerer Stadt schaffen. Weitere Ziele des Konzepts sind die Ausbildung von klaren städtebaulichen Kanten sowie von qualitätvollen Räumen für Öffentlichkeit und Begegnung. Diesen Zielen entsprechend zeigt sich die Anlage in Richtung der südlich gelegenen S-Bahn-Trasse sowie der östlich gelegenen Autobahntrasse von ihrer verschlosseneren Seite. Zur Sonnenallee und zum Neuköllner Schifffahrtskanal hin liegen hingegen die beiden Gebäudefronten, die dem neuen Komplex sein öffentliches Gesicht geben. Zum Neuköllner Schifffahrtskanal soll ferner mit einem multifunktionalen, begrünten Platz ein attraktiver Freibereich mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Weiterhin ist unmittelbar entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals die Anlage eines Fuß- und Radwegs vorgesehen.

Die Haupteingangsebene des Hotel- und des Büroturms ist auf Höhe der Sonnenallee geplant. Eine Umfahrung des Gebäudekomplexes soll die Erschließung der funktional voneinander getrennten Nutzungen ermöglichen, wobei die unterschiedlichen Verkehre (Pkw, Taxi, Busverkehr, Lieferverkehr) separiert geführt werden sollen. Über die zurzeit noch vorhandene Industriebahntrasse ist ferner eine Anbindung für Lieferfahrzeuge unter der Sonnenalleebrücke hindurch an den Bestandskomplex auf der nördlichen Seite der Sonnenallee geplant. Ein Teil dieses (privaten) Tunnels soll Fußgängern vorbehalten bleiben, die so direkt von der Terrasse der bestehenden Hotelanlage in die neuen Außenanlagen am Kanal am Fuß des geplanten Hochhauses gelangen können.

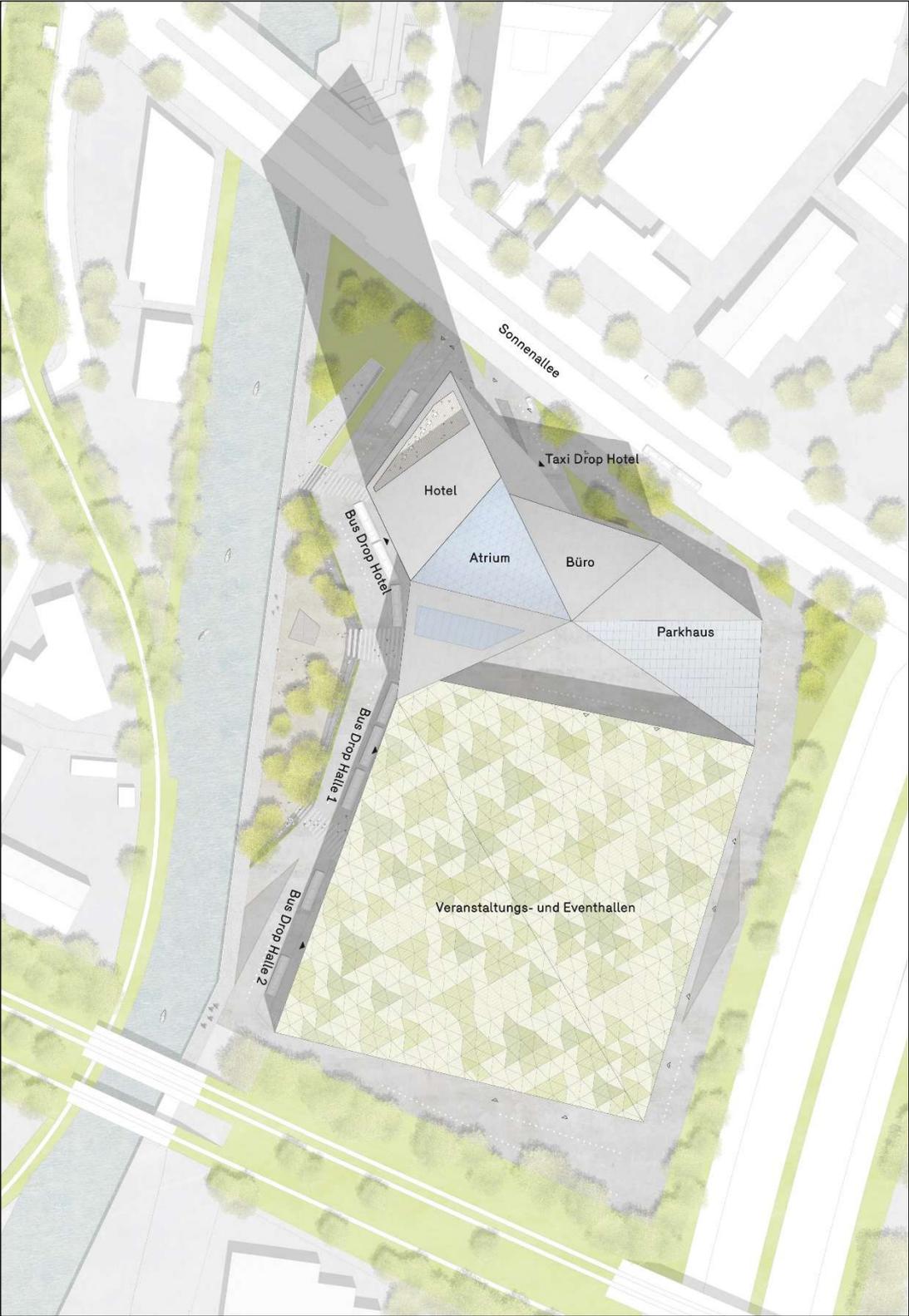


Abb. 4: Lageplan Siegerentwurf (Quelle: Barkow Leibinger), ohne Maßstab

4.2 Gutachten

Im Laufe des Verfahrens wurden die im Folgenden aufgeführten Gutachten erstellt, um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen. Sofern erforderlich wurden die Gutachten im Laufe des Verfahrens an den aktuellen Planstand angepasst.

4.2.1 Verkehrsgutachten

Um die gesicherte verkehrliche Erschließung für das Plangebiet zu überprüfen und die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre zu untersuchen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Freie Planungsgruppe Berlin GmbH: Verkehrsgutachten Estrel-Hotel, Berlin 25.01.2016).

Im Rahmen des Gutachtens war die Frage zu klären, ob wegen der zu erwartenden Verkehrsbelastung und der örtlichen Randbedingungen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs in der Sonnenallee auftreten könnten, bzw. wie viel Neuverkehre aus dem geplanten Vorhaben verträglich sind. Dabei waren in die Betrachtung die aus dem Bau der Bundesautobahn BAB A 100 resultierenden Verkehre gemäß der Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens einzubeziehen. Demnach ist für den Planungshorizont 2025 für die Sonnenallee (ohne das im Geltungsbereich geplante Vorhaben) von einer Verkehrsstärke von 42.200 Kfz/24 h auszugehen. Der Lkw-Anteil (> 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht) liegt bei 5,6 % bzw. 2.400 Lkw).

Grundlagen für die Ermittlung des aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans resultierenden, zu erwartenden Verkehrsaufkommens waren das Ergebnis des städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs „Estrel Tower“ (vgl. Kap. I.4.1) sowie darauf aufbauend weitergehende Konkretisierungen zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabens. Von einer worst case Betrachtung bezogen auf die maximale baulich-räumliche Ausdehnung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans (Angebotsbebauungsplan mit Gewährleistung eines gewissen Spielraums zur Flexibilitätssicherung der erst nach Baurechtschaffung zu erwartenden hochbaulichen Konkretisierung) wurde vor dem Hintergrund der Komplexität und Größe des Vorhabens (Sonderbau gem. § 51 BauO Bln) abgesehen, da diese die zu erwartende Entwicklung nicht realistisch abbilden würde. Vielmehr würde beispielsweise die Ableitung der zu erwartenden Zahl der Betten allein aus einer nach den Festsetzungen des Bebauungsplans theoretisch möglichen Geschossfläche zu einer stark überhöhten und nicht realistischen Einschätzung hinsichtlich der zu erwartenden Verkehre führen (vgl. auch Kap. III.3.2). Da der Bebauungsplan ungeachtet der Verfahrensdurchführung als Angebotsbebauungsplan der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Real-

sierung eines konkreten Vorhabens dient (derzeit als prämiertes Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens vorliegend) und ergänzend zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurde, für den die auf Basis der Wettbewerbsergebnisse erstellte Entwurfsplanung des Architekturbüros Barkow / Leibinger die Grundlage bildet, ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse des Wettbewerbs die zu erwartende Entwicklung sehr viel realistischer abbilden als eine worst case Annahme auf Basis des maximalen Entwicklungsrahmens der Festsetzungen des Bebauungsplans. Als Grundlage für die Ermittlung der zu erwartenden Verkehre wurde aus diesem Grund im Bereich des Hotels die im Wettbewerb geplante Bettenzahl (1.848 Betten) sowie im Bereich des Bürotowers und der Veranstaltungs- und Eventhalle die im Wettbewerb geplante Geschossfläche abzüglich der erforderlichen Technikflächen zu Grunde gelegt (Bürotower: ca. 7.800 m², Veranstaltungs- und Eventhalle: 13.000 m²). Als Zahl der Stellplätze im Parkhaus wurden die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen 300 Stellplätze angenommen.

Auf dieser Grundlage werden für die Prognose der durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Verkehrsmengen der unterschiedlichen Verkehrserzeugung im Hotel- sowie im Veranstaltungsbetrieb entsprechend zwei Fälle unterschieden: Der Normalverkehr soll den Hotelbetrieb samt Hotelgästen, Busverkehr, Taxis und Anlieferung umfassen. Beim Messeverkehr kommen die veranstaltungsbedingten Verkehre hinzu. Im Ergebnis des Gutachtens ergeben sich im Normalverkehr 1.388 Kfz-Fahrten sowie im Messeverkehr 2.106 Kfz-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr. Unter Berücksichtigung der Verkehrsverteilung ergibt sich daraus im Querschnitt der Sonnenallee eine Maximalbelastung von 43.720 Kfz/Tag bei einem maximalen Lkw-Anteil (> 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht) von 6,6 %. Der maximale Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der Sonnenallee beträgt somit 2,1 % im Normalverkehr und 3,6 % im Messeverkehr.

Neben der Abschätzung der Verkehrsverteilung des erzeugten Verkehrs war insbesondere die Leistungsfähigkeit der Verknüpfung mit dem übergeordneten Verkehrsstraßennetz zu untersuchen, um mögliche Staubildungen und daraus resultierende Beeinträchtigungen abschätzen zu können. Dabei waren auch evtl. notwendige Maßnahmen wie etwa Schaffung zusätzlicher Aufstellflächen mit erforderlichen Stauraumlängen (Fahrbahnaufweitungen), notwendige neue Lichtsignalanlagen oder Anpassungen der vorhandenen bzw. geplanten Lichtsignalschaltungen der Anbindung der BAB A 100 zu prüfen.

Im Ergebnis des Gutachtens, das für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Vorhaben den Konkretisierungen zur verkehrlichen Erschließung entsprechend von drei Anschlussstellen an die Sonnenallee ausgeht, ist die geplante Errichtung des Ensembles aus Hotel- und Büroturm, Parkhaus und Ausstellungshalle auch vor dem Hintergrund der durch

den Anschluss der BAB A 100 zu erwartenden Mehrbelastungen auf der Sonnenallee aus verkehrlicher Sicht unproblematisch.

Insgesamt gesehen ist dabei zu beachten, dass die prognostizierte Verkehrserzeugung unter den heute vorliegenden Rahmenbedingungen (maximal 300 Stellplätze, integrierter Ansatz) um ein Vielfaches geringer anzunehmen ist als die in der Begründung des bislang geltenden Bebauungsplans XIV-245ba angenommene Verkehrserzeugung unter Berücksichtigung des damals zulässigen Parkhauses mit ca. 1.000 Stellplätzen.

Grundlagen für die Bewertung sind die aus gutachterlicher Sicht notwendige dauerhafte Einrichtung einer Lichtsignalanlage im Knotenpunkt Sonnenallee / Ziegrastraße, die Umsetzung der vorliegenden Ausführungsplanung zum Straßenbau Sonnenallee im 16. Bauabschnitt der BAB A 100 sowie die Beibehaltung der im Rahmen der Planfeststellung entworfenen Signalprogrammkonzeption für den Knotenpunkt BAB A 100. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Hauptzu- und -ausfahrt des geplanten Hotel und Kongresszentrums ist unter diesen Rahmenbedingungen nicht notwendig.

Sofern diese Voraussetzungen nicht gewährleistet werden können, ist das Linksabbiegen von der Hauptausfahrt stadteinwärts in die Sonnenallee zu untersagen. Sollten sich im weiteren Planungsprozess Änderungen ergeben, die zur Folge haben, dass die notwendigen Zeitlücken nicht erreicht werden, ist die Anlage einer Lichtsignalanlage zur Erschließung der Hauptzu- und -ausfahrt zu prüfen.

4.2.2 Schalltechnische Untersuchung

Bedingt durch die Lage des Plangebiets umgeben von vorhandenen und im Bau befindlichen Verkehrsstrassen (Sonnenallee, Bundesautobahn BAB A 100, Bahnlinien) sind lärmbedingte Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu erwarten. Darüber hinaus sind die schalltechnischen Auswirkungen des aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Verkehrs auf die benachbarten Baustrukturen zu untersuchen und zu bewerten. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen sowie der Lage in einem gewerblich geprägten Umfeld sind ferner auch die Einwirkung von gewerblichen Geräuschen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft sowie die Einwirkungen von fremden gewerblichen Geräuschen auf das Planvorhaben zu betrachten. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (BeSB GmbH Berlin: Schalltechnische Untersuchung zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans XIV-245ba-1 „Estrel Tower“, Berlin 01.02.2016).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden alle erforderlichen Geräuschimmissionsprognosen durchgeführt, die eine Bewertung der Auswirkungen in Bezug auf Lärm ermöglichen. Dabei wurden sämtliche Prognosen unter "worst-case-Gesichtspunkten", d.h. Abschätzungen zur in Bezug auf den Lärmschutz sicheren Seite hin, durchgeführt. Die Eingangsdaten für die Verkehrslärmprognosen wurden aus dem für das Planverfahren erstellten Verkehrsgutachten sowie aktuellen Angaben der Deutschen Bahn entnommen.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung stellen sich die gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-245ba – vgl. Kap. I.2.4) zu erwartenden lärmtechnischen Auswirkungen wie folgt dar:

Einwirkung von fremden gewerblichen Geräuschen auf das Planvorhaben

In Bezug auf die Einwirkung von fremden gewerblichen Geräuschen auf das Plangebiet ergeben sich aufgrund des mit der gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht gleich bleibenden Zweckbestimmung des Gebiets einhergehenden planrechtlich unverändert fortbestehenden Schutzanspruchs keine Veränderungen. Im Plangebiet sind somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagengeräusche zu erwarten.

Einwirkung von gewerblichen Geräuschen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Die Einwirkung von gewerblichen Geräuschen auf die Nachbarschaft ausgehend vom Plangebiet wirft keine planerischen Konflikte auf. Dies gilt auch für die bestimmungsgemäße Nutzung während der Nachtzeit. Insoweit ist die planrechtliche Festsetzung diesbezüglicher Lärminderungsmaßnahmen nicht geboten. Gleichwohl ist der Nachweis der Einhaltung der höchstzulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf der Grundlage eines in Bezug auf alle relevanten Geräuschquellen und deren Nutzungszeiten konkretisierten Betreiberkonzepts im Rahmen des Bauantragverfahrens zu erbringen.

Vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Verkehrsgeräuschimmissionen außerhalb des Plangebiets

Aufgrund der gegenüber dem Verkehrskonzept, das die Grundlage für den bisher geltenden Bebauungsplan XIV-245ba bildete, erheblichen Verringerung der vorhabenbezogenen Verkehrsmengen ergibt sich unter Berücksichtigung des bislang geltenden Planungsrechts eine Entlastung in Bezug auf die Verkehrsgeräuschimmissionen außerhalb des Plangebiets. Diese wird durch die Beschränkung der zulässigen Zahl der Stellplätze auf insgesamt maximal 300 Stellplätze planrechtlich gesichert.

Einwirkung von Geräuschen infolge des Straßen- und Schienenverkehrs auf das Planvorhaben

In Anbetracht der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten gewerblichen Hotel- und Büronutzung, die dauerhaftes Wohnen ausschließt und innerhalb eines gewerblich/industriell geprägten Umfeldes liegt, ist bezüglich der Einwirkung von Geräuschen infolge des Verkehrs (Straßen- und Schienenverkehr) auf das Plangebiet auf den Schutzanspruch für Gewerbegebiete abzustellen. Auf dieser Grundlage wird im Ergebnis der Untersuchung festgestellt, dass die ermittelten Verkehrslärmpegel den Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschreiten. So liegen die ermittelten Werte für den Tageszeitraum mit bis zu 70 dB(A) am Tag um bis zu 5 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005. Allerdings beschränken sich die Überschreitungen bis auf einen sehr kleinen Bereich der Nordostfassade des Hotelturms auf maximal 3 dB(A). Die Prognoseergebnisse für die Nacht überschreiten mit Pegeln bis zu 64 dB(A) im Bereich der unteren Nordostfassade des Hotelturms den einschlägigen Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 9 dB(A). Für alle anderen Fassadenbereiche liegen die nächtlichen Geräuschpegel allerdings um 2 dB(A) bis 8 dB(A) niedriger.

Die DIN 18005 enthält keine Grenzwerte, sondern schalltechnische Orientierungswerte als eine empfohlene Grundlage für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, ohne dass diese rechtliche Bindungswirkung entfalten. Ergänzend kann für eine Beurteilung der Immissionssituation auch die 16. BImSchV herangezogen werden. Zwar gilt die 16. BImSchV nur für den Neubau von Straßen und nicht für an bestehende Verkehrswege heranrückende schutzbedürftige Nutzungen, jedoch sind ihre Grenzwerte beim Nebeneinander von Verkehrsweg und Baugebiet ein gewichtiges Indiz dafür, wann mit schädlichen Auswirkungen der Geräusche zu rechnen ist. Die Grenzwerte der 16. BImSchV liegen in Gewerbegebieten bei 69 dB(A) am Tag und bei 59 dB(A) in der Nacht.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird am Tag nahezu überall eingehalten. Lediglich im o.g. sehr kleinen Nordostfassadenbereich des Hotelturms liegen Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) vor. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) für die Nacht wird an ca. 40 % aller Fassadenflächen eingehalten.

Ein nächtlicher Verkehrslärmpegel von 60 dB(A) wird an rund 45 % aller Fassadenflächen überschritten. Hier wäre den Grundsätzen der Lärminderungsplanung Berlin folgend eine Gesundheitsgefährdung durch Lärm gegeben, sofern es sich um Wohnnutzung handeln würde, da dann eine langfristige, tagtägliche Lärmexposition anzunehmen ist. Dies ist hier

jedoch nicht der Fall. Eine Gesundheitsgefährdung ist bei vorübergehendem Aufenthalt in einem Hotelzimmer oder auch im Außenbereich nicht zu besorgen. Außerdem stellen die sich aus der DIN 4109 verbindlich ergebenden Anforderungen an die Mindestschalldämmung der Außenbauteile und das Vorsehen einer geeigneten Möglichkeit zur Belüftung der Hotelzimmer bei geschlossenen Fenstern wirksame Maßnahmen zur Lärminderung dar.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und die daraus resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße abgeleitet. Im Ergebnis wird aufgrund der unterschiedlichen Schutzansprüche von Büro- und Übernachtungsräumen sowie aufgrund der differierenden Höhenlagen der emittierenden Verkehrsstrassen sowie des Plangebiets selber bezogen auf unterschiedliche Fassadenbereiche eine differenzierte Festsetzung der bewerteten Luftschalldämmmaße ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) erforderlich. So müssen die Außenbauteile von Hotelzimmern in einigen Fassadenbereichen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 45 dB und in allen übrigen Fassadenbereichen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen, während die Außenbauteile von Büros in einigen Fassadenbereichen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 40 dB und in allen übrigen Fassadenbereichen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen müssen.

Über die Festsetzung der bewerteten Luftschalldämmmaße hinaus wird im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der Höhe der Verkehrsgeräuschpegel zur Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für alle Übernachtungsräume sowie für Teile der Büronutzung eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern empfohlen.

Die Festsetzung der erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße nach der geltenden DIN 4109 für alle betreffenden Baukörperfassaden im Plangebiet stellt grundsätzlich auch nutzungsverträgliche innere Beurteilungspegel sicher. Diese Mindestanforderungen an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, zu denen sowohl Hotelzimmer als auch Büros zählen, sind gerade so festgelegt, dass bei normalen Grundrissen und üblicher Raumausstattung tags innere Beurteilungspegel von 30 dB(A) bis 35 dB(A) nicht überschritten werden (5 dB(A) mehr für Büronutzungen). Nachts ergeben sich auf Grund der in dieser Zeit geringeren Außenlärmpegel niedrigere Innenpegel - hier zwischen 5 dB(A) und 8 dB(A). Daher sind im vorliegenden Fall für die Hotelzimmer nächtliche innere Beurteilungspegel von bis zu maximal 30 dB(A) zu erwarten.

Dabei ist zu beachten, dass die erforderlichen, bewerteten Schalldämmmaße der Außenbauteile in dem Gutachten nach der derzeit gültigen Fassung der DIN 4109 berechnet wurden. Im Rahmen des Verfahrensschritts der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde jedoch

von der Senatsverwaltung Referat IX (Umweltpolitik, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz) mit Schreiben vom 20.07.2015 auf die im Entwurf vorliegende Neufassung der DIN 4109 hingewiesen, die im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplans Eingang in die Planung finden sollte. Der Entwurf der Neufassung der DIN 4109 enthält in Bezug auf die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels teilweise Abweichungen gegenüber der derzeit gültigen und in Berlin als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109. So geht die geltende DIN 4109 davon aus, dass die gegenüber dem Tag um 10 dB höhere Schutzbedürftigkeit der Nacht in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben durch den auf den Straßen überwiegenden, in dieser Dimension niedrigeren nächtlichen Beurteilungspegel kompensiert wird. Beträgt der Unterschied der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht jedoch weniger als 10 dB, so kann eine auf den Tag ausgelegte Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu hohe Innenraumpegel für die Nacht zur Folge haben. Aus diesem Grund soll gemäß des Entwurfs zur Neufassung der DIN 4109 zum Schutz des Nachtschlafes im Falle einer Pegeldifferenz von weniger als 10 dB zwischen dem Tag- und Nachtbeurteilungspegel infolge des öffentlichen Verkehrs im Gegensatz zum derzeit gültigen Verfahren anstelle des Tagesbeurteilungspegels der Nachtbeurteilungspegel mit einem Zuschlag von 10 dB zur weiteren Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels herangezogen werden. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IIC mit Schreiben vom 09.10.2015 empfohlen, entweder den Entwurf der Neufassung der DIN 4109 sinngemäß anzuwenden oder aber zu prüfen, ob die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zur Nachtzeit auch über eine Kombination verschiedener Maßnahmen erreicht werden kann.

Da es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine dauerhafte Wohnnutzung handelt, wird man mit inneren Beurteilungspegeln von (höchstens) 30 dB(A) nachts den hier eingeschränkten Anforderungen an den Schallschutz einer gewerblichen Hotelnutzung innerhalb eines gewerblich/industriell geprägten Umfelds sicher gerecht. Die Festsetzung darüber hinaus gehender, höherer Anforderungen, wie sie sich aus der Anwendung des Entwurfs der Neufassung der DIN 4109 ergeben würden, sind im vorliegenden Fall nach Aussage des Gutachters (Schreiben vom 18.08.2015) weder erforderlich noch angemessen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit der Senatsverwaltung Referat IIC am 09.10.2015 für den vorliegenden Fall die Anwendung der derzeit gültigen und in Berlin als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109, 1989 in Verbindung mit der Festsetzung von baulichen Maßnahmen, durch die gewährleistet wird, dass ein höchstzulässiger innerer Beurteilungspegel nachts von 30 dB(A) in den Übernachtungsräumen eingehalten wird, vereinbart.

4.2.3 Gutachten zur Radarverträglichkeit

Da sich unter Berücksichtigung der Höhe des geplanten Vorhabens eine Beeinträchtigung der Radarerkennung aufgrund von Reflexions-, Streu- und Verschattungseffekten nicht ausschließen lässt, hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.08.2014 sowie in einem ergänzenden Schreiben vom 16.09.2015 die Erstellung eines Gutachtens zur Radarverträglichkeit gefordert.

Dieser Forderung entsprechend wurde ein Gutachten zur Radarverträglichkeit erstellt (Prof. Dr.-Ing. Erhard Möller: Gutachten zur Radarverträglichkeit im B-Plan-Verfahren XIV-245ba-1 Berlin Neukölln, Aachen 20.04.2015), das im Laufe des Verfahrens aufgrund von Änderungen am städtebaulich-hochbaulichen Konzept nochmals überarbeitet wurde (Prof. Dr.-Ing. Erhard Möller: Radar-Verträglichkeitsprüfung zum BV Hochhaus ESTREL TOWER in Berlin / Neukölln / Sonnenallee 228, Aachen 30.01.2016): Ziel des Gutachtens war die Überprüfung der aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Auswirkungen auf die flugsicherungstechnischen Einrichtungen, die zivilen und militärischen Radar-Anlagen in Berlin sowie die Begutachtung, ob in Bezug auf die Radar-Verträglichkeit gegen die Realisierung des geplanten Vorhabens grundsätzliche Bedenken bestehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass auf Ebene der Bebauungsplanung lediglich die Verschattung von Radar-Führungs- / Ortungsräumen abschließend betrachtet werden kann. Die vom geplanten Vorhaben ausgehenden Radar-Reflexionen hängen hingegen sehr stark von den exakten Gebäudeabmessungen sowie von der Gestaltung und vom Material der Fassaden ab. Insofern kann diesbezüglich auf Ebene der Bebauungsplanung nur eine vorläufige worst-case-Abschätzung vorgenommen werden, die bei Vorliegen der Bauantragsunterlagen fortzuschreiben ist.

Im Ergebnis des Gutachtens bestehen gegen das geplante Vorhaben aus Sicht der Verschattung von Radar-Führungs- / Ortungsräumen keine Bedenken. In Bezug auf die Radar-Reflexionen werden hingegen voraussichtlich Entstörungen zur Reduzierung oder Beseitigung der Radar-Reflektivität durch radar-reflektionsdämpfende Maßnahmen an den Fassaden erforderlich werden. Diese sind jedoch nach dem Stand der Technik und des Marktes leistbar.

Insofern bestehen in Bezug auf die Radarverträglichkeit keine grundsätzlichen Hinderungsgründe für die Realisierung des geplanten Vorhabens. Das geplante Vorhaben kann sowohl in Bezug auf die Verschattung von Radar-Ortungsräumen als auch in Bezug auf die Radar-Reflektivität radarverträglich hergestellt werden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme vom 17.08.2015 mitgeteilt, dass nach Auswertung des Gutachtens (Stand 20.04.2015) grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Da mit dem Gutachten aber eine Beeinträchtigung der Radarerfassung durch zu erwartende Reflexions- und Streueffekte nicht ausgeschlossen werden konnten, wird als Auflage die Vorlage eines Fassadendämpfungskonzeptes im Rahmen des Bauantragsverfahrens gefordert, um eine Mehrwegeausbreitung zu vermeiden. Ferner sei das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Rahmen des Bauantragsverfahrens erneut zu beteiligen.

4.2.4 Verschattung

Aufgrund der Höhe des geplanten Hotelturms wurde eine Prognose der aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Verschattungen erstellt (Sachverständige für Immissionsschutz GmbH: Prognose der Verschattungen im Umfeld der nach dem Bebauungsplans XIV-245ba-1 zulässigen Hochbauten, Berlin 29.01.2016), um zu überprüfen, ob es in Bezug auf die Belichtung und Besonnung der im Umfeld vorhandenen Gebäude durch das geplante Vorhaben zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt. Dabei wurden im vorliegenden Gutachten die Verschattungszeiten der im Bebauungsplan XIV-245ba-1 festgesetzten Hochbauten in deren Einwirkungsbereich berechnet.

Da jedoch für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungs- bzw. der Beschattungsdauer vorliegen, wurde zur Bewertung ausreichender natürlicher Belichtungsverhältnisse die Norm DIN 5034-1 (2011) mit ihren Orientierungswerten herangezogen. Demnach sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde daraufhin auf Grundlage der DIN 5034-1 an den nächsten beurteilungsrelevanten Bezugsorten eine Prüfung auf ausreichende Besonnungsdauer für den 17. Januar und den 21. März vorgenommen, bei der die Verschattungswirkungen ausschließlich durch das im Bebauungsplan festgesetzte Gebäude-Ensemble berücksichtigt wurden. Die Bezugshöhen zur Berechnung der Verschattungszeiten wurden mit 3 m, 10 m und 20 m über Grund vorgegeben. Als Bezugsorte wurden das bestehende Estrel Hotel (Sonnenallee 225), die nächstgelegenen westlichen Wohnnutzungen (Saalestraße 38 und 39), die in östlicher

Richtung nächstgelegenen Wohnnutzungen (Aronsstraße 118 und 132) sowie das Bürogebäude an der Sonnenallee 260 festgelegt.

Da die DIN 5034-1 für Arbeitsräume keine Anforderungen an die Besonnungsdauer enthält, wurden die vorgenannten Besonnungszeiten auch für eine Bewertung der Besonnung am bestehenden Estrel Hotel (Sonnenallee 225) sowie an den Gewerbe- und Arbeitsräumen (Sonnenallee 260) herangezogen.

Im Ergebnis des Gutachtens beträgt die aus dem geplanten Vorhaben resultierende maximale tägliche Verschattungszeit für eine Bezugshöhe von 10 m bei durchgehend wolkenlosem Himmel in einer Entfernung von ca. 210 m zum Bebauungsplangebiet 100 Minuten pro Tag, d.h. weniger als zwei Stunden. In einer Entfernung von 1,38 km beträgt sie nur noch 10 Minuten pro Tag. Die Berechnung der aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Verschattungsdauer an den beurteilungsrelevanten Einwirkungsorten ohne Berücksichtigung der Bestandsbauten ergab folglich keinen Hinweis auf nicht ausreichende Besonnungszeiten gemäß DIN 5034-1.

4.2.5 Faunistisch-Ornithologisches Gutachten

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der Nähe zum Gewässer sowie zu den Bahnstrecken wurden im Plangebiet aufgrund ihrer ökologischen Ansprüche besonders geschützte Arten vermutet. Die Fläche wurde entsprechend den fachlichen Vorgaben im Frühjahr / Sommer 2014 auf das Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien untersucht (Dr. Susanne Salinger: Faunistisch-Ornithologisches Gutachten, Berlin 21.07.2014 und Liste der kartierten Arten in den temporär Wasser führenden Mulden, Begehung 07/2014).

Das gesamte Plangebiet ist von verschiedenen Vogelarten besiedelt. Insgesamt wurden 22 Vogelarten erfasst, 16 Brutvogelarten und 7 Arten die sich als Nahrungsgäste häufig auf oder über dem Gebiet aufhielten. Die meisten der vorgefundenen Arten sind in Berlin mehr oder weniger häufig und nach den Roten Listen nicht bedroht. Eine Art, der Bluthänfling, ist gemäß der Roten Liste Berlin als gefährdet eingestuft, 2 Arten (Bachstelze und Gelbspötter) stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Berlin und 3 Arten (Bluthänfling, Haussperling und Mehlschwalbe) sind auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland vermerkt. Zu untersuchen war auch das Vorkommen von Reptilien und Amphibien: Zauneidechsen wurden auf den Begehungen nicht festgestellt. In den temporär Wasser führenden Gräben beidseitig der Gleise konnten 2014 Teichmolche nachgewiesen werden.

Da keine der im Plangebiet erfassten Arten in der Liste IV der FFH-Richtlinie bzw. der Spalte 3 der Anlage 1 BArtSchVO vertreten ist, stehen einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Bedenken bzw. Einschränkungen entgegen. Für den Verlust von Revieren, das Entfernen von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder das Umsetzen von Tieren ist keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich (vgl. Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 03.09.2014, GVBl. S. 335).

Der Zugriff auf Tiere (hier Teichmolche) bzw. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln darf nur durch eine fachkundige Person erfolgen. Für die entfernten ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist an geeigneter Stelle der ökologisch erforderliche Ausgleich in Form von Nisthilfen anzubringen. Hierzu sind Vereinbarungen in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.

Alle nachgewiesenen Arten sind in dem Faunistisch-Ornithologischen Gutachten sowie in der Liste der kartierten Arten in den temporär Wasser führenden Mulden aufgeführt.

Im Oktober 2016 wurde in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln das Gelände noch einmal auf das Vorkommen von Gebäudebrütern begangen. Im Ergebnis konnte die Anzahl der Brutpaare aus dem Gutachten von 2014 bestätigt werden.

4.2.6 Altlasten

Das Umwelt- und Naturschutzamt hat mit Schreiben vom 10.03.2015 eine Stellungnahme zur Altlastensituation abgegeben. Demnach lagen dem Umwelt- und Naturschutzamt für die Bewertung der vorhandenen Altlastensituation (vgl. Kap. I.2.7) folgende Gutachten vor:

1. Baugrundgutachten vom 24.02.2005 IGS Dipl.-Ing. Schirmer
2. Umweltgutachten vom 24.10.2000 Technische Gesellschaft f. Analytik u. Beratung mbH
3. Baugrundgutachten vom 10.07.2008 des Büros: BBiG
4. Geotechnische Voruntersuchung ESTREL TOWER vom 19.09.2013 des Büros BBiG
5. Untersuchungsbericht zu Bodenaltlasten vom 13.08.2014 des Büros BBiG
6. Untersuchungsbericht zur Schadstoffbelastung im Grundwasser vom 07.11.2014 des Büros BBiG

Die unter 4., 5. und 6. genannten Gutachten wurden dabei im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens erstellt.

Boden

Im Ergebnis der Gutachten wurden bei den Erkundungsarbeiten Auffüllungen von 1 m bis 3,8 m Mächtigkeit (mit Bauschuttanteilen sowie Resten von Bitumen u.a.) erbohrt. Bodenverunreinigungen waren zu vermuten. Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle wurde eine lokale Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) festgestellt, hier erfolgte zunächst keine Schadenseingrenzung.

Daher erfolgten im Jahr 2014 im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle Detailuntersuchungen des Bodens. Es wurden Auffüllungen von 1,6 bis 2,5 m Mächtigkeit (mit Bauschuttanteilen und Resten von Asphalt) erbohrt. In den Bodenmischproben wurden im oberen Bodenmeter MKW Gehalte gemessen, welche den Beurteilungswert der „Berliner Liste 2005“ überschreiten. Allerdings wurde anhand von weiteren Bodenproben die Abnahme der MKW Belastung zur Tiefe hin festgestellt. Die ab ca. 2,2 m unter der Geländeoberkante anstehenden gewachsenen Sande waren hinsichtlich der MKW unbelastet.

Der erkundete Auffüllungsbereich und der lokal darunter anstehende sandige Torf sind allerdings mit erhöhten Gehalten an polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet, wobei in vier Proben sogar eine abfallrechtliche Einstufung nach > Z 2 erfolgte (besonders überwachungsbedürftiger Abfall).

Für die Auffüllungsbereiche im Planungsgebiet besteht daher weiterhin der Verdacht auf lokale Verunreinigungen des Bodens u.a. mit MKW und PAK.

Grundwasser

Das Grundwasser wurde in den unterschiedlichen Untersuchungszeiträumen zwischen 0,5 bis 2,4 m unter der Geländeoberkante erkundet. Das heißt, dass die erbohrten Auffüllungen zum Teil im grundwassergesättigten Bereich liegen. Eine Auswaschung von Schadstoffen in tiefer liegende Bodenbereiche und in das Grundwasser war daher zu besorgen.

Einige Sondierungen aus den Ersterkundungen wurden zu Grundwasserpegeln ausgebaut. Im Grundwasser wurden eine Belastung an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) und eine Belastung an MKW gemessen.

Da LHKW nicht in der Natur entstehen, belegen auch geringe Gehalte immer Einträge durch menschliche Aktivitäten (Einsatz von LHKW in Gewerbe und Industrie als Löse- und Entfettungsmittel).

Da diese Altpegel nicht mehr auffindbar waren, wurden fünf neue Pegel bis 4 m Tiefe gesetzt und das Grundwasser auf den Gehalt an MKW, den aromatischen Kohlenwasserstoffen Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole (BTEX) und LHKW untersucht (in 2014). In den fünf neuen Pegeln wurde keine altlastenrelevante Verunreinigung gemessen.

Erforderliche Maßnahmen bei künftigen Bauvorhaben

Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle liegt eine leichte MKW-Verunreinigung des oberen Bodenmeters vor. Vom Umwelt- und Naturschutzamt wird empfohlen, diese im Rahmen der Baumaßnahme vom Bauherren durch Bodenaushub zu sanieren. Für die im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle festgestellten PAK Belastungen des Bodens, wird ebenfalls der Aushub im Rahmen der Baumaßnahme empfohlen.

Bodenbelastungen, welche im Rahmen des geplanten Bauvorhabens aufgefunden werden, sind im Verlauf der Erdbaumaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung vom Bauherrn zu sanieren. Das Umwelt- und Naturschutzamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass für Bauvorhaben mit einem Eingriff in den Boden erhöhte Kosten für die Entsorgung einzuplanen sind.

Bei einer Grundwasserabsenkung kann die Förderung von belastetem Grundwasser nicht völlig ausgeschlossen werden. Im Vorfeld einer Bauwasserhaltung wird daher eine nochmalige Untersuchung des Grundwassers empfohlen. Aktuelle Grundwasserverunreinigungen, welche im Rahmen der Baumaßnahme aufgefunden werden, sind bei dem Bauvorhaben unter gutachterlicher Begleitung vom Bauherren zu sanieren. Jede Wasserhaltung ist bei der Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu beantragen.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. über Sickermulden oder Rigolen) ist in Bereichen mit Auffüllungen (Trümmer- / Bauschutt o. Schuttbeimengungen) gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 24.08.2001 nicht zulässig.

Für die Planung von Versickerungsanlagen ist zu berücksichtigen, dass ein mit Auffüllungen belasteter Boden zuvor auszutauschen ist. Weiterhin ist ein Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand von mindestens 1,5 m erforderlich.

Im Ergebnis der Gutachten ist festzustellen, dass auf den untersuchten Flächen keine Kontaminationen vorhanden sind, die die geplante Nutzung grundsätzlich in Frage stellen. Insofern ist eine Kennzeichnung der belasteten Flächen im Bebauungsplan entbehrlich.

4.2.7 Setzungsprognose

Zur Beurteilung etwaiger Gefährdungen benachbarter Brückenbauwerke durch das geplante Bauvorhaben wurde eine Setzungsprognose erstellt (Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker (BBiG) GmbH: Estrel-Tower – Geotechnische Untersuchung zum Einfluss des geplanten Hotelhochhauses auf die benachbarten Brücken (Sonnenalleebrücke, Sonnenbrücke) – Zusammenfassung der Setzungsprognose, Potsdam 01.04.2015). Aufgrund von Anpassungen im städtebaulich-hochbaulichen Konzept wurde die Setzungsprognose im Laufe des Verfahrens nochmals überarbeitet und angepasst (Brandenburger Baugrunder Ingenieure und Geotechniker (BBiG) GmbH: Estrel-Tower – Geotechnische Untersuchung zum Einfluss des geplanten Hotelhochhauses auf die benachbarten Brücken (Sonnenalleebrücke, Sonnenbrücke) – Setzungsprognose–, Potsdam 08.03.2016).

In der Setzungsprognose werden für die Sonnenbrücke, die über den Neuköllner Schiffahrtskanal führt, und für die Sonnenalleebrücke, die über die Industriebahn führt, Berechnungen zur Verformung der Brückenbauwerke angestellt, die aus dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Vorhaben resultieren. Im Ergebnis des Gutachtens werden die zu erwartenden Gesamtsetzungen, Setzungsdifferenzen, Winkelverdrehungen und Horizontalverformungen der beiden Brückenbauwerke bis zur Fertigstellung des Hotelhochhauses wie folgt beurteilt:

Sonnenalleebrücke (Industriebahn):

Die bis zur Fertigstellung des Hotelhochhauses ermittelte Gesamtsetzung von rund 12 mm und die Setzungsdifferenzen von bis zu rund 8 mm führen aus geotechnischer Sicht erfahrungsgemäß weder zu einer Gefährdung der Gebrauchstauglichkeit, noch zu einer Standsicherheitsgefährdung. Im Hinblick auf die ermittelte Winkelverdrehung von 1:1.558 gilt, dass nicht mit Schäden im Fahrbahnbereich der Sonnenallee zu rechnen ist und keine Gefährdung für die Gebrauchstauglichkeit und die Tragfähigkeit der Sonnenalleebrücke besteht. Die mit 11 mm ermittelten horizontalen Verformungen in Richtung Baugrube des Hotelhochhauses sind jedoch bezüglich der Auflagerung des Bestandsüberbaus durch einen Tragwerksplaner zu prüfen und zu beurteilen.

Sonnenbrücke (Neuköllner Schiffahrtskanal):

Die bis zur Fertigstellung des Hotelhochhauses ermittelten Gesamtsetzungen und Setzungsunterschiede von unter 1 mm liegen im Bereich von Messtoleranzen und lassen weder Schäden im Fahrbahnbereich der Sonnenallee, noch an der Brücke selbst erwarten. Die rechnerische Winkelverdrehung von 1:360.000 geht gegen 0 und ist praktisch nicht messbar. Die für

die Sonnenbrücke rechnerisch ermittelte Horizontalverformung in Richtung Baugrube des Hotelhochbaus von unter 1 mm liegt ebenfalls im Bereich von Messtoleranzen und lässt keine nachteiligen Auswirkungen erwarten.

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden für das Hotelhochhaus im Bereich der Unterkante der Bodenplatte Gesamtsetzungen von 29 mm / 63 mm / 43 mm (Rand / Mitte / Rand) ermittelt. Setzungen dieser Größenordnung haben erfahrungsgemäß keinen negativen Einfluss auf die Gesamtkonstruktion.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich die Setzungsprognose ausschließlich auf die geotechnische Beurteilung der vertikalen und horizontalen Verformungen des Baugrundes sowie der jeweiligen Gründungskonstruktionen bezieht. Eine statisch konstruktive sowie tragwerksplanerische Bewertung der ermittelten Verformungen ist im Rahmen der Umsetzung der Planung durch entsprechende Fachingenieure unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. der geplanten Bausubstanz vorzunehmen.

Ferner wird von den Gutachtern zur Bestätigung der ermittelten vertikalen und horizontalen Verformungen empfohlen, eine baubegleitende Verformungsmessung und Beweissicherung durchzuführen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X OI gefordert, dass die Durchführung, Überwachung und Auswertung einer bautechnischen und einer geodätischen Beweissicherung sowohl für die Sonnenalleebrücke als auch für die Sonnenbrücke zwingend durchzuführen ist. Das zugehörige Beweissicherungskonzept für beide Bauwerke sei im Vorfeld mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X OI abzustimmen. Dieser Forderung wurde durch die Aufnahme einer entsprechenden Regelung in den Städtebaulichen Vertrag nachgekommen.

Darüber hinaus hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X OI für die Sonnenalleebrücke über die Setzungsprognose hinaus die Erstellung einer statischen Bewertung durch einen Tragwerksplaner mit einschlägigen Erfahrungen im Brückenbau gefordert, da hier ohne den statisch konstruktiven Nachweis die Einschätzung der Verträglichkeit der prognostizierten Verformungen fehle. Dieser Forderung folgend wurden auf Grundlage der vorliegenden Setzungsprognosen die Auswirkungen der prognostizierten Verformungen des Baugrunds auf die Sonnenalleebrücke untersucht (WTM Engineers Berlin GmbH: Stellung-

nahme Sonnenalleebrücke - Betrachtung zum Einfluss von Setzungen infolge der angrenzenden Baumaßnahmen ESTREL-Tower auf das Bauwerk im Zuge des B-Plan-Verfahrens, Berlin 30.06.2016), um so das aus dem geplanten Vorhaben resultierende Risiko für das Brückenbauwerk Sonnenalleebrücke zu bewerten und ggf. zu ergreifende Maßnahmen darzustellen.

Im Ergebnis der Untersuchung können die als Folge der Baumaßnahmen prognostizierten Setzungen am südöstlichen Widerlager der Sonnenalleebrücke zwar ggf. zu Einschränkungen in der Gebrauchstauglichkeit im Bereich der Fahrbahn und des Gehwegs Süd führen, die geplante Baumaßnahme des Estrel-Hochhauses gefährdet die Standsicherheit der Brücke jedoch nach Aussage der Gutachter zu keinem Zeitpunkt. Dabei wird von den Gutachtern darauf hingewiesen, dass die Setzungsprognose quantitativ derzeit noch einer gewissen Unsicherheit unterliegt, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht Bodenkennwerte in ausreichender Anzahl und Erkundungstiefe vorlagen. Nach Einschätzung der Gutachter ist die vorliegende Betrachtung jedoch ausreichend geeignet, um die Auswirkungen der Verformungen auf das Brückenbauwerk Sonnenalleebrücke im Bebauungsplan-Verfahren grundsätzlich beurteilen zu können. Im weiteren Genehmigungsverfahren sollten hingegen mit dann weiter abgesicherten Berechnungsgrößen Grenzwerte für eine Beobachtungsmethode ermittelt werden, nach denen ein entsprechender Handlungsplan mit Reaktionen und Maßnahmen entwickelt werden kann.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung wurde eine erneute Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X OI durchgeführt. Im Ergebnis der Abstimmung wurde zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 ein 3. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, um auf diese Weise Kostenrisiken für das Land Berlin auszuschließen. In dem Vertrag hat sich der Grundstückseigentümer zur Beauftragung eines Beweissicherungskonzepts, zur Durchführung der Beweissicherung sowie zur Beseitigung der Schäden, die im Zusammenhang mit der Bauausführung für das geplante Vorhaben entstehen, verpflichtet.

4.2.8 Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung

Aufgrund des geplanten hohen Versiegelungsgrades von 90 %, bei einer Plangebietsfläche von rund 3,9 ha, war bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen, ob eine schadlose Entwässerung bei Realisierung des Hotel- und Veranstaltungsstandorts an der Sonnenallee 226 und 228 gesichert werden kann. Aus diesem Grund wurde eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung erstellt (Freie Planungsgruppe Berlin GmbH: Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung Bebauungsplan XIV-245ba-1, Berlin

25.01.2016). Grundlage für die Machbarkeitsstudie waren die natürlichen und baulichen Rahmenbedingungen, ebenso die gesetzlichen und rechtlichen Vorgaben, aus denen die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung abgeleitet wurden.

Begrenzende Faktoren für eine umfängliche Versickerung auf dem Grundstück sind, neben dem geplanten hohen Versiegelungsanteil und der rechtlichen Vorgabe zur vorrangigen Versickerung auf dem Grundstück, das hoch anstehende Grundwasser sowie die fehlende Kapazität im Regenwasserkanal der Sonnenallee. Zur Prüfung stand daher die Erlaubnisfähigkeit der Einleitung von Niederschlagswasser in den Neuköllner Schifffahrtskanal unter der Voraussetzung einer bereits vorhandenen erheblichen Belastung aus Mischwassereinleitungen.

Die Machbarkeitsstudie kommt zum Ergebnis, dass eine Einleitung grundsätzlich erlaubnisfähig ist und bezüglich der Quantität des einzuleitenden Niederschlagswassers keine Einschränkungen bestehen. Wesentlich sind die Qualität des einzuleitenden Wassers bzw. der im Vorfeld der Einleitung getroffenen Maßnahmen zum Rückhalt Sauerstoff zehrender Substanzen, Nährstoffe und Feststoffe. Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Konzept zum Niederschlagswassermanagement beinhaltet sowohl die Möglichkeit einer gedrosselten Abgabe in den Kanal als auch die erforderliche Reinigung vor Einleitung in den Vorfluter. Die grundsätzliche Machbarkeit einer schadlosen Entwässerung ist folglich gegeben. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist das Konzept zur Niederschlagswasserentwässerung weiterzuentwickeln, zu einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung zu konkretisieren und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

4.2.9 Klimatisch-lufthygienische Untersuchung

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, der festgesetzten Baumasse sowie der festgesetzten Höhe des Hotelturms wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Änderung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Standortumfeld erstellt (Sachverständige für Immissionsschutz GmbH: Klimatisch-lufthygienische Untersuchungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 in Berlin Neukölln und dessen Umgebung, Berlin 29.01.2016).

Im Einzelnen beinhaltet das Gutachten folgende Untersuchungen:

- Beurteilung luftgetragener Schadstoffe durch die Änderung des Straßenverkehrs im Geltungsbereich des B-Plans und angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen,
- Beurteilung der Veränderung der Durchströmung des Gebietes,
- Beurteilung der Veränderung der bioklimatischen Situation und

- Beurteilung Strömungsgeräuschemissionen an Gebäudefassaden.

Hierzu wurden die Entwicklung der vom Straßenverkehr emittierten Schadstoffe Stickoxide NO₂, Feinstaubpartikel (PM 2,5) und Schwebstaub (PM 10) als Leitsubstanzen betrachtet und in Hinblick auf ihre Luftkonzentration im Vergleich zu den Grenzwerten der 39. BImSchV untersucht. Grundlage für die Ermittlung der emittierten Schadstoffmengen sind die Verkehrsdaten des Planungshorizonts 2025, der die planfestgestellte Verlängerung der BAB 100 bereits berücksichtigt, sowie die im Verkehrsgutachten prognostizierten Verkehrsmengen, die aus dem Bauvorhaben resultieren.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen zeigen geringfügige Erhöhungen der Immissionsbelastungen an den relevanten Immissionsorten (= straßenbegleitende Nutzungen) für NO₂, PM-10-Staub und PM 2,5-Staubkonzentration in der Luft gegenüber der Plannullvariante. Die maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV für NO₂, PM10 Staub und PM2,5- Staub werden in der Planvariante im Bezugsjahr 2025 an keinem relevanten Immissionsort mit Ausnahme des Gebäudeteils E (Parkhaus), in dem jedoch keine gegenüber luftgetragenen Schadstoffen sensiblen Nutzungen durch dauerhaften Aufenthalt von Menschen untergebracht werden sollen, erreicht oder überschritten.

Die Ergebnisse der bioklimatischen Untersuchungen weisen nach, dass mit Ausnahme des Bereichs zwischen bestehendem Vorplatz des Estrel-Hotels und dem Vorplatz des geplanten neuen Hotelturms sowie im Bereich öffentlicher Straßenflächen und Wasserwege die planbedingten Veränderungen der Windgeschwindigkeiten vernachlässigbar sind. Hier ist jedoch mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Zur Minderung dieser planbedingten bioklimatischen Effekte können auf der Ebene der Genehmigungsplanung Maßnahmen wie z.B. Pflanzungen von Hecken und Bäumen und / oder bauliche Maßnahmen getroffen werden um den Komfort und die Behaglichkeit für Passanten und Hotelbesucher zu sichern.

Die Ergebnisse der Umströmungsberechnungen für Hochbauten zeigen, dass mit zunehmender Geschosshöhe, die Strömungsgeschwindigkeiten anwachsen. Gebäudebereiche mit auffälligen Strömungsmaxima im Fassadenbereich wurden jedoch nicht identifiziert.

II Umweltbericht

1 Einleitung

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Intention des Plans

Mit dem Bebauungsplan XIV-245ba-1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hotels mit angegliedertem Veranstaltungszentrum geschaffen. Grundlage ist der Wettbewerbsentwurf von Barkow Leibinger Architekten aus 2014 (vgl. Kap. I.4.1).

1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Der ca. 3,9 ha große Geltungsbereich wird durch die für die BAB A 100 dauerhaft planfestgestellten Flächen im Nordosten und Osten, den S-Bahndamm im Süden, den Neuköllner Schiffahrtskanal im Westen sowie die Sonnenallee im Norden begrenzt. Dabei umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228, einen Abschnitt des Industriegleises, eine unbefestigte Fläche südlich der Sonnenbrücke zwischen dem Industriegleis und dem Ufer des Neuköllner Schiffahrtskanals sowie Teilflächen der Sonnenallee (bis zur Straßenmitte bzw. bis zum Anschluss an die dauerhaft planfestgestellten Flächen).

Die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 wurde bis Ende 1999 / Anfang 2000 industriell-gewerblich zur Produktion von Kabeln genutzt und war mit Produktionshallen überbaut. Seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und dem Abriss der ehemaligen Produktionsgebäude wird das Grundstück temporär als Abstellfläche für Container und Pkw-Stellplatz zwischengenutzt.

1.1.3 Art des Vorhabens - Festsetzungen des Bebauungsplans

Den geplanten Nutzungen entsprechend wird im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Kongresszentrum“ sowie den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt bezogen auf die Teilflächen A, B, C, D, E, F und L die zulässigen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und insbesondere die Gebäudehöhen fest. Hinzu kommen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie Regelungen zur Zulässigkeit von Brennstoffen und die Begrünung von Dächern in einer der Teilflächen.

1.1.4 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 70, 71/2, 194 (tlw.), 208 (tlw.), 246 und 247 (tlw.) der Flur 122 sowie die Flurstücke 38 (tlw.), 40, 103 und 104 der Flur 127.

Plangebiet	38.561 m²	100 %
Sonstiges Sondergebiet „Hotel und Kongresszentrum“ (und damit im Einklang stehende Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen)	36.117 m ²	93,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.696 m ²	4,4 %
Bahnanlage	748 m ²	1,9 %

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im B-Plan XIV-245ba-1 („Sonnallee 228“)
<p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.9.2017 (BGBl. I S. 3434)</p> <p>Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) in der Fassung vom 29.5.2013 (GVBl. S.140)</p>	<p>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.</p> <p>Den Belangen der FFH-Richtlinie (europäisches Netz Natura 2000) sowie des Artenschutzes sind Rechnung zu tragen.</p>	<p>Nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Diese können jedoch über eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.</p> <p>Es liegt ein faunistisches Gutachten vor. Die vorkommenden Arten sollen im Fall von Abriss und Nutzungsintensivierung durch funktionserhaltende Maßnahmen am Standort gehalten werden.</p> <p>Die Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie die des Landes Berlin.</p>
<p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in der Fassung vom 17.3.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.9.2017 (BGBl. I S. 3465)</p> <p>Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG) in der Fassung vom 24.6.2004, zuletzt geändert am 20.5.2011 (GVBl. S. 209)</p>	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden. Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.</p>	<p>Mit der Konversion eines ehemaligen Industriestandorts in ein Hotel und Kongresszentrum und der damit verbundenen Sanierung von Bodenverunreinigungen finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung. Zusätzliche Versiegelung wird über eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen.</p>

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im B-Plan XIV-245ba-1 („Sonnenallee 228“)
<p>Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771)</p> <p>Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 2.6.2005, zuletzt geändert am 21.4.2016 (GVBl. S. 218)</p>	<p>Nach § 38a BWG besteht Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung.</p>	<p>Aufgrund einer Versiegelung von rund 90 % der Fläche, ist die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Für das Plangebiet liegt jedoch ein Wassermanagementkonzept vor, das ein Rückhalten, Sammeln, anschließendes Ableiten von überschüssigem Niederschlagswasser zum Ziel hat. Eine gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser in den Neuköllner Schifffahrtskanal ist gewährleistet.</p>
<p>Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.7.2017 (BGBl. I S. 2771)</p> <p>Landes-Immissionschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 05.12.2005, geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)</p>	<p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.</p> <p>Verträgliche Anordnung der geplanten Nutzungen zueinander gem. § 50 BImSchG.</p>	<p>In unmittelbarer Nähe gibt es keine vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete. Das Sondergebiet wird in ein von Gewerbe geprägtes Umfeld integriert. Die Verträglichkeit der baulichen Nutzungen zueinander ist gewährleistet.</p> <p>Dem Nutzungskonflikt zur stark durch Verkehrslärm belasteten Sonnenallee wird durch die Festsetzung einer lärmrobusten Bauweise für Hotel- und Büronutzung begegnet.</p>
<p>DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 05/1987</p>	<p>Die Einhaltung der schallschutztechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbelasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.</p>	<p>Für schutzbedürftige Übernachtungs- und Büroräume werden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, so dass es zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb der Räume kommt.</p>
<p>Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionschutzgesetz (TA Lärm) in der Neufassung vom 26. August</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge ausgehend von Gewerbelärm.</p>	<p>Der notwendige Abstand zu an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen im weiteren Umfeld in einer städtebaulichen Gemengelage wird gewahrt, die Verträglichkeit durch die Planung gewährleistet.</p>

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im B-Plan XIV-245ba-1 („Sonnentallee 228“)
1998 (GMBI 26/1998 S. 503)		
Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchVO) vom 2.8.2010, zuletzt geändert am 10.10.2016 (BGBl I S. 2242, 2244)	Die Verordnung dient der Umsetzung der Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa, der Richtlinie 2004/107/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Dezember 2004 über Arsen, Kadmium, Quecksilber, Nickel und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe in der Luft sowie der Richtlinie 2001/81/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2001 über nationale Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe	Für PM-10-Staub und PM-2,5-Staub liegen die prognostizierten Immissionswerte an allen untersuchten Immissionsorten nicht über den Grenzwerten für die Gesamtbelastung. Zusätzliche Feinstaubbelastungen aus Feuerungsanlagen werden durch Beschränkungen der zulässigen Brennstoffe ausgeschlossen.
Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2017) vom 21.7.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.7.2017 (BGBl. I S.2532) Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) vom 22.3.2016 (GVBl. S. 122) Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18.12.2009 (GVBl. S. 889), geändert durch Verordnung vom	Zweck des EEG ist die nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung sollen auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert werden. Fossile Energieressourcen sollen geschont werden. Die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien soll gefördert werden. Das Ziel des BEnSpG ist es, eine möglichst sparsame, rationelle, sozial-umweltverträgliche, ressourcenschonende sowie risikoarme und kostengünstige Erzeugung und Verwendung von Energie zu fördern und die langfristige Energieversorgung zu sichern. Dies wird durch die EnEV-DV Bln für das Land Berlin näher	Regelungen zur Energieerzeugung werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Anreize zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien ausreichend sind. Regelungen zur Verwendung bestimmter Energiequellen sind nicht erforderlich. Mittlerweile bietet jeder Anbieter sog. „Öko-Stromtarife“ an. Der Stromabnehmer kann insofern eigenverantwortlich entscheiden, inwieweit er Strom aus regenerativen Quellen verwenden will. Ziel der EnEV sowie der zugehörigen Durchführungsverordnung ist die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans; zusätzlicher Regelungsbedarf besteht für den Bebauungsplan nicht.

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im B-Plan XIV-245ba-1 („Sonnenallee 228“)
<p>17.12.2010 (GVBl. S. 665)</p> <p>Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24.7.2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)</p>	<p>konkretisiert.</p>	
<p>Baumschutzverordnung Land Berlin vom 11.1.1982, zuletzt geändert am 04.2.2016 (GVBl. S. 26, 55)</p>	<p>Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; Ersatzpflanzungen für entfernte geschützte Bäume</p>	<p>Verlust des gesamten Baumbestandes aufgrund von baubedingtem Auf- und Abtrag zur Geländeneivellierung. Ermittlung und Verortung von Ersatzpflanzungen im Rahmen der Fällanträge / -genehmigungen.</p>
<p>Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.6.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 14.8.2017 (BGBl. I S. 3122)</p>	<p>Längs der Bundesfernstraßen bedürfen Hochbauten (in einer Entfernung von bis zu 40 m bei Bundesautobahnen) einer Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde</p>	<p>In innerstädtischen Lagen ist die Freihaltung der Schutzzone von Hochbauten kaum möglich, so dass im Bebauungsplan auf die generelle Freihaltung dieses Bereichs von einer Bebauung verzichtet wird.</p> <p>Da die Regelungen des § 9 FStrG unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten, besteht für den Bebauungsplan kein zusätzlicher Regelungsbedarf. Ein Hinweis auf die Regelungen des § 9 FStrG ist auf der Planzeichnung enthalten. Ferner liegt mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X PI A vom 14.11.2016 eine Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG vor.</p>

1.2.2 Fachplanungen des Landes Berlin

1.2.2.1 Landschaftsprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm für Berlin vom 17.06.2016 setzt gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan stadt- und umweltverträgliche Entwicklungsziele fest. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung, jedoch sind Sondergebiete als Nutzungskategorie nicht aufgeführt. Aufgrund der weitestgehend als gewerblich einzustufenden Hotel-, Büro- und Veranstaltungsnutzung, werden die Anforderungen nach Status quo (Gewerbe) der Programmpläne beibehalten und auf ihre Umsetzung im Bebauungsplan XIV-245ba-1 überprüft. Dem Landschaftsprogramm lassen sich für das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen und aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Luft (Vorsorgegebiet Luftreinhaltung) folgende Forderungen entnehmen:

- Emissionsminderung sowie Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils.

Weiterhin gelten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen der Programmpläne:

- Naturhaushalt / Umweltschutz
 - Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
 - Förderung flächensparender Bauweise
 - Förderung emissionsarmer Technologien
 - Boden- und Grundwasserschutz
 - Dach- und Wandbegrünung
 - Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
 - Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Landschaftsbild
 - Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
 - Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre)
 - Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
 - Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofsringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
 - Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)

- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung
- als Maßnahmenschwerpunkt am Kanal: Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente

- Biotop- und Artenschutz
 - Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt
 - Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
 - Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
 - Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
 - Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
 - Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
 - Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

- Erholung und Freiraumnutzung
 - Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen
 - Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
 - Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
 - Entwicklung von Wegeverbindungen
 - Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
 - Dach- und Fassadenbegrünung
 - Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen

Der Bebauungsplan XIV-245ba-1 berücksichtigt die Entwicklungsziele der o.g. Programmpläne teilweise. Die Anforderungen der Emissionsminderung (Vorranggebiet Luftreinhaltung) sowie des Immissionsschutzes werden weitestgehend berücksichtigt. Das Entwicklungsziel der Aufwertung linearer Landschaftselemente (hier der Uferbereich am Neuköllner Schifffahrtskanal) als Zielvorgabe aus dem Programmplan Landschaftsbild, kann mit der Planung umgesetzt werden, ebenso die Anforderung der Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen und die Entwicklung von Wegeverbindungen.

Die Entwicklungsziele des Biotop- und Artenschutzes werden mit den Planungen zum Bebauungsplan XIV-245ba-1 nicht erreicht. Der Uferbereich des Neuköllner Schifffahrtskanals wird als Teil des Sondergebiets „Hotel und Kongresszentrum“ festgesetzt, aufgrund dessen ist beispielsweise die Realisierung einer terrassierten Gestaltung der Freiflächen mit Baum- und Zierstrauchpflanzungen am Kanal möglich, die weder für die Arten der Gewässerränder noch für den Biotopverbund von Bedeutung sein werden. Im Rahmen der Umsetzung der Planung besteht hier jedoch auch die Möglichkeit, durch eine entsprechende Gestaltung sowie durch die Verwendung von gebietseigenen Pflanzen die repräsentative Erholungsnutzung mit den Zielen des Biotopverbundes in Einklang zu bringen.

Das Planungsziel der Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Dachbegrünung wird in einem überdurchschnittlichen Umfang umgesetzt. Durch eine im Rahmen der Umsetzung der Planung zu konkretisierende, gezielte Gestaltung der Dachausgleichsflächen und die Verwendung bestimmter Pflanzen besteht hier zudem die Möglichkeit, diese Flächen nicht nur für Insekten (z.B. Wildbienen) sondern sogar als Nistflächen für Vögel (z.B. Blauhänfling, Gelbspötter) zu entwickeln, und somit ebenfalls zumindest einen Teil der Anforderungen aus dem Programmplan Arten- und Biotopschutz erfüllen.

Die von allen Programmplänen geforderte Fassadenbegrünung kann in einem begrenzten Umfang am Standort realisiert werden.

1.2.2.2 Luftreinhalte- und Aktionsplan 2011-2017

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, sind in der Europäischen Gemeinschaft seit 1999 strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und 2002 fristgemäß in deutsches Recht übernommen worden.

Der Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18.06.2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Durch die prognostische Verkehrszunahme aus dem festgesetzten Sondergebiet ist keine relevante Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung zu erwarten (vgl. Klimatisch-lufthygienische Untersuchung, Kap. I.4.2.9). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 wird die Verwendung emissionsarmer Brennstoffe für den Betrieb von Heizungsanlagen im Plangebiet gesichert.

1.2.2.3 Lärminderungsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Zur Beurteilung der Lärmsituation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung: Die Strategische Lärmkarten Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012 und Gesamtlärmindex L_N (Nacht) Raster 2012 stellen für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Pegelwerte von bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts dar. In Richtung Sonnenallee und der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bahntrasse nehmen diese Werte jedoch zu. Unmittelbar entlang der Sonnenallee werden gemäß der strategischen Lärmkarten Pegel von über 75 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts und entlang der Bahntrasse von über 75 dB(A) tags und z.T. von über 70 dB(A) nachts erreicht.

Gemäß dem in der Handreichung enthaltenen Bewertungsschema für Lärmbelastungen nach der strategischen Lärmkarte liegt im Bereich der Sonnenallee sowie der südlich des Geltungsbereichs gelegenen Bahntrasse folglich eine sehr hohe Lärmbelastung und im mittleren Geltungsbereich tagsüber eine Lärmbelastung und nachts eine hohe Lärmbelastung vor.

Der Lärmaktionsplan wirkt im Rahmen der Bauleitplanung nicht bindend, sondern stellt eine vorbereitende Planung dar und ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Da weder die zu erwartenden gewerblichen Geräusche auf die Nachbarschaft noch die planbedingten Auswirkungen auf die Verkehrsgeräuschimmissionen außerhalb des Plangebiets planerischen Konflikte aufwerfen, sind Lärminderungsmaßnahmen nicht geboten.

1.2.2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen oder europäischen Schutzgebiet gemäß Kapitel 4, Abschnitt 1 und Abschnitt 2 BNatSchG bzw. gemäß §§ 23-32 BNatSchG. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Wasserhaushaltsgesetz und nicht innerhalb eines Gebiets, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind. Auch kommen keine Bau- oder Gartendenkmale, Bodendenkmale bzw. Bodendenkmalverdachtsflächen im Geltungsbereich vor.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsraum für die abiotischen Schutzgüter Boden und Wasser sowie die biotischen Schutzgüter (Flora, Fauna) bezieht sich auf den Geltungsbereich selbst. Für die Schutzgüter Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen einschließlich Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild wird ein Untersuchungsraum einschließlich der unmittelbaren Umgebung vorgesehen. Zu Klima und Lufthygiene bedarf es eines deutlich erweiterten Untersuchungsraums.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Betrachtung des Schallschutzes erfolgt entsprechend der im Schallschutzgutachten vorgesehenen Abgrenzungen des Untersuchungsraums.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-245ba, festgesetzt am 25.03.2003 (GVBl. S. 178), der die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 sowie Abschnitte der Sonnenallee, des Industriegleises und des Kanals umfasst.

Die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 sind bereits im Bebauungsplan XIV-245ba als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Kongresszentrum“ festgesetzt. Die Sonnenallee sowie das Industriegleis einschließlich aller Flächen die bis an den Schifffahrtskanal reichen, sind im oben genannten Bebauungsplan als Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche bzw. planfestgestellte Bahnanlage) in ihrem Bestand festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen. In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

2.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen des zu erwartenden Verkehrs aus dem festgesetzten Sondergebiet (unter Berücksichtigung der zu erwartenden Belastungen durch den Bau der BAB A 100), die lufthygienische Entwicklung aufgrund der neuen Gebäude sowie die Auswirkungen der Planung auf die Erholungssituation. Wohnbebauung ist auf den Grundstücken Sonnenallee 226 und 228

und in dessen engerem Umfeld nicht vorhanden, jedoch sind aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen die Verschattung sowie die notwendigen Sozialabstände zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist von wichtigen Verkehrswegen umgeben und damit durch Verkehrslärm unmittelbar vorbelastet. Es bestehen Vorbelastungen durch die Sonnenallee mit hohem Fahrzeugaufkommen und künftig von der Autobahn A100 unmittelbar östlich angrenzend, die über Zu- / Abfahrtsrampen zur Sonnenallee verfügen wird. Mit der Umsetzung der prognostizierten Verkehrsmengen auf den nördlich und südlich des Plangebiets zu errichtenden Teilabschnitten einschließlich Zu- und Abfahrten auf die Sonnenallee wirken aufgrund des öffentlichen Verkehrs Lärmpegel von 60 dB(A) bis zu 70 dB(A) tags und 57 dB(A) bis zu 64 dB(A) nachts auf das Plangebiet ein (vgl. Kap. I.4.2.2).

Darüber hinaus grenzen im Süden eine eingleisige Bahnstrecke sowie die S-Bahntrasse in Dammlage an das Plangebiet sowie westlich der Neuköllner Schifffahrtskanal. Letzterer ist jedoch gemäß Gutachten lärmtechnisch unproblematisch. Die Auswirkungen von bestehendem Verkehrslärm auf das festgesetzte Sondergebiet, den zu erwartenden Verkehrslärm aus dem Plangebiet selbst sowie dessen Auswirkungen auf die Umgebung werden in der Schalltechnischen Untersuchung anhand der Daten des Verkehrsgutachtens (vgl. Kap. I.4.2.1) untersucht.

Aktuell geht von der Plangebietsfläche keine Verschattung auf die umliegenden Flächen aus, auch werden die Abstandsflächen der angrenzenden Grundstücke gewahrt.

Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht erschlossen und wenig attraktiv. Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- oder Freiflächen und es übernimmt aktuell keine Funktion in einer übergeordneten Grünvernetzung bzw. -verbindung.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet (FFH-Gebiet, NSG, LSG etc.). Untersuchungsgegenstand sind daher die Biotopstruktur (Kartierung und Bewertung der Biotoptypen gemäß Berliner Biotopschlüssel) sowie die faunistische Erhebung.

Derzeit ist die zu untersuchende Fläche zum großen Teil versiegelt und vegetationsfrei. Es finden sich Biotoptypen der Ruderalgesellschaften unterschiedlicher Brachestadien sowie einschichtige und kleine Baumgruppen an den Rändern sowie wenige offene Bodenflächen und

-ritzen. Nach § 28 NatSchGBln geschützte Biotope kommen nicht vor. Eine Liste der Biotoptypen sowie eine zugehörige Karte befinden sich im Anhang (vg. Kap. VII.4 und VII.5). Das gesamte Plangebiet ist von verschiedenen Vogelarten besiedelt. Insgesamt wurden 22 Vogelarten erfasst, 16 Brutvogelarten und 7 Arten die sich als Nahrungsgäste häufig auf oder über dem Gebiet aufhielten. Die meisten der vorgefundenen Arten sind in Berlin mehr oder weniger häufig und nach den Roten Listen nicht bedroht. Eine Art, der Bluthänfling, ist gemäß der Roten Liste Berlin als gefährdet eingestuft, 2 Arten (Bachstelze und Gelbspötter) stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Berlin und 3 Arten (Bluthänfling, Haussperling und Mehlschwalbe) sind auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschland vermerkt. Alle im Plangebiet vorkommenden Arten zählen jedoch nicht zu den streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung. Im Oktober 2016 wurde in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Neukölln das Gelände noch einmal auf das Vorkommen von Gebäudebrütern begangen. Im Ergebnis konnte die Anzahl der Brutpaare aus dem Gutachten von 2014 bestätigt werden.

Zu untersuchen war auch das Vorkommen von Reptilien und Amphibien: Zauneidechsen wurden auf den Begehungen nicht festgestellt. In den temporär Wasser führenden „Gräben“ beidseitig der Gleise konnten 2014 Teichmolche nachgewiesen werden. Diese sind in Berlin vergleichsweise häufig, stellen jedoch keine streng geschützte Art nach Liste Anhang IV der FFH-Richtlinie dar. Alle nachgewiesenen Arten sind in der Artenschutzuntersuchung von Vögeln und Zauneidechsen sowie der Liste der in den Gräben erfassten Arten aufgeführt (vgl. Kap. I.4.2.5).

2.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß Geotechnischer Voruntersuchung sind die geologischen Verhältnisse durch die Lage am Rand des Warschau-Berliner Urstromtals zur Teltowhochfläche geprägt. Die ursprünglichen Bodengesellschaften wurden im Rahmen der industriellen Nutzung jedoch stark überformt: Die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 weisen anthropogene Auffüllung von bis zu ca. 2 m auf, darunter folgen die natürlichen Bodenschichten (vgl. Kap. I.4.2.6). Gemäß Umweltatlas Berlin liegen im Untersuchungsgebiet keine besonderen naturräumlichen Eigenarten vor, eine Archivfunktion für die Naturgeschichte ist ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

Rund 80 % der Flächen im Geltungsbereich sind durch die vorangegangene Nutzung stark überprägt, versiegelt bzw. überbaut, nur rund 20 % unterliegen einer geringeren Überprägung durch den Menschen. Da das Plangebiet bisher in großen Teilen gewerblich / industriell genutzt wurde, besteht eine sehr hohe Vorbelastung. Eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber

Versiegelung und Überbauung besteht jedoch auf dem bislang unversiegelten dicht bewachsenen Grundstück am Neuköllner Schifffahrtskanal.

Die Grundstücke Sonnenallee 226 / 228 sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung seit 1997 im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 10238 als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt, da mit nutzungsbedingten Verunreinigungen zu rechnen war. Die ehemalige Betriebstankstelle sowie das zentral auf dem Grundstück 228 vormals vorhandene hallenartige Betriebsgebäude sowie die Halle an der Sonnenallee (Grundstück 226) wurden zwischenzeitlich bis auf die Bodenplatte abgerissen. Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle wurde bei Erkundungsarbeiten eine lokale MKW-Bodenverunreinigung festgestellt, es erfolgte jedoch keine Schandenseingrenzung. Laut Gutachten wurde vorwiegend Auffüllmaterial gefunden, ab einer Tiefe von 0,7 m unter der Betondecke (Bodenplatte) waren in dem Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle keine Bohrarbeiten möglich, da Reste einer alten Sicherungswanne vermutet wurden. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass (aufgrund des hohen Grundwasserstands) die Verunreinigung bis zum Grundwasser vorliegt und die angesprochenen Auffüllbereiche u.a. mit MKW, Schwermetallen und PAK belastet sein können. In einer erneuten Untersuchung 2014 liegen die ermittelten Gehalte sowohl für den Summenparameter LHKW, BTEX und MKW, als auch für die jeweiligen Einzelparameter unterhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte gemäß Berliner Liste 2005. Erhöhte MKW-Gehalte, wie sie lokal im Rahmen der Untersuchungen im Jahr 2000 festgestellt wurden, waren im Rahmen der Untersuchungen von 2014 an keinem Pegelstandort nachweisbar. Die nach wie vor weitgehend vorhandene Oberflächenversiegelung (Betonplatte) verhindert eine nachteilige Beeinflussung der Grundwasserqualität aus den Belastungen der industriellen Vornutzung. Für die Auffüllungsbereiche im Plangebiet besteht dennoch weiter der Verdacht auf lokale Verunreinigungen des Bodens mit MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe).

Der westlich des Grundstücks Sonnenallee 226 / 228 gelegene Uferbereich des Neuköllner Schifffahrtskanals sowie die Gleisanlagen sind nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet der Wasserhaushalt untersuchungsrelevant: Das Rückhaltevermögen von Niederschlägen, der Oberbodenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate.

Gemäß Umweltatlas handelt es sich um ein Gebiet mit hohem Oberflächenabfluss (>30-400 mm/a) aus Niederschlägen in angrenzende Gewässer bzw. in die Kanalisation. Die Grundwasser Oberfläche liegt bei 0,89 m (Sickermulden beidseitig des Gleiskörpers) bis 2,10 m unter

Geländeoberkante. In den analysierten Grundwasserproben der fünf Pegelstandorte liegen die ermittelten Gehalte sowohl für die Summenparameter LHKW, BTEX und MKW, als auch für die jeweiligen Einzelparameter unterhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte gemäß Berliner Liste 2005, so dass trotz der industriellen Vornutzung keine Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld neuer Baumaßnahmen erforderlich werden.

Aufgrund des 1-2 m unter Geländeoberfläche anstehenden, ungedeckten Grundwassers besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß Fachkarte Grundwasserneubildung (2012) des Umweltatlas mit > 200-250 mm/a im mittleren Bereich, wird jedoch aufgrund der fast vollständigen Versiegelung im Plangebiet nicht erreicht. Vielmehr wird nach Angaben der Berliner Wasserbetriebe derzeit das Niederschlagswasser des Grundstücks 228 vollständig in den Neuköllner Schifffahrtskanal eingeleitet (vgl. Kap. I.4.2.8).

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)

Gemäß Umweltatlas Land Berlin liegt im Plangebiet keine der großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahnen, die den Luftaustausch im Berliner Stadtgebiet begünstigen.

Das Plangebiet selbst zählt zu den stadtklimatischen Belastungsräumen, jedoch mit geringer bzw. mäßiger bioklimatischer Belastung. In diesen Bereichen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Verdichtung soll vermieden werden. Ziel ist eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe. Die Klimamodellkarten aus dem Umweltatlas zeigen auf den ehemals mit Gebäuden bestandenen Flächen eine sehr geringe Häufigkeit des Luftaustauschs pro Stunde und einen geringen Kaltluftvolumenstrom aus Richtung Ost am späten Abend bzw. einen sehr geringen Kaltluftvolumenstrom am frühen Morgen. Insgesamt ist in dem hochverdichteten Stadtteil eine hohe Bodenrauigkeit zu verzeichnen, die sowohl die lokale Windgeschwindigkeit als auch Kaltluftflüsse beeinflussen. Aufgrund geringer Geländeneigungen und der hohen aerodynamischen Rauigkeit in der näheren und weiteren Standortumgebung können sich keine ausgeprägten, für den Stadtteil relevanten Kaltluftflüsse ausbilden.

Die Luftbelastung mit Feinstaub und Stickoxiden ist gemäß Fachkarten (Stand 2009) besonders im nördlichen Teilbereich vergleichsweise hoch. Als Hauptverursacherguppe wird hier die Industrie benannt. Im südlichen Planungsbereich sind die Belastungen laut Umweltatlas

geringer und der Verkehr wird als Hauptverursachergruppe zugeordnet. Insgesamt liegt für das Plangebiet eine hohe Grundbelastung an Schadstoffemissionen vor.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Ortsbild leitet sich im Wesentlichen aus der umgebenden Bebauung bzw. aus den umgebenden Nutzungen ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordteil des Bezirks Neukölln in einem der größten zusammenhängenden Gewerbeareale Berlins an der Sonnenallee. Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets wird städtebaulich im Wesentlichen durch eine heterogene gewerbliche Baustruktur sowie ein dichtes Nebeneinander unterschiedlicher Verkehrsbauwerke und -trassen geprägt. Das Plangebiet befindet sich infolge des hohen Versiegelungsgrades und der Nutzung als Container- und Stellplatzfläche in einem wenig attraktiven Zustand. Eine gewisse Qualität für das Orts- und Landschaftsbild weist die im Nordwesten gelegene „grüne Insel“ zwischen Industriebahngleis und Neuköllner Schifffahrtskanal im Bereich des Flurstücks 71/2 auf. Hier konnte sich entlang des Kanals eine dichte Gehölzfläche entwickeln, die der Fläche den Charakter einer „grünen Insel“ inmitten von gewerblichen Nutzungen und Verkehrswegen vermittelt. Insgesamt weist das Plangebiet jedoch keine natürliche landschaftsräumliche Prägung auf.

Zwischen der ehemaligen Industrie- und Gewerbefläche und dem Neuköllner Schifffahrtskanal besteht – obwohl auf einem Höhengniveau gelegen – keine Blickbeziehung, da entlang der Bahnanlage eine aus Betonelementen bestehende Mauer bzw. ein mit Knöterich bewachsener Maschendrahtzaun die beiden Bereiche voneinander trennt. Nach Norden und Süden bestehenden aufgrund der Böschungen bzw. der unterschiedlichen Höhenlage ebenfalls keine optischen Verbindungen zu den angrenzenden Grundstücken. Für die Ausprägung des spezifischen Stadtraumes um das Grundstück sind der Neuköllner Schifffahrtskanal und die Kulisse der teilweise bewachsenen Böschungen von Bedeutung. Das engere Umfeld wird aktuell durch Baustellen, Gewerbebebauung und das Estrel-Hotel und Convention Center bestimmt.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter. Der direkt an das Plangebiet angrenzende Neuköllner Schifffahrtskanal ist als historische Wasserstraße von gewissem kulturhistorischen Interesse, steht jedoch nicht unter Schutz. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich drei Baudenkmale (vgl. Kap. I.2.8).

Innerhalb des Plangebiets sind nach fast vollständig erfolgtem Abriss der ehemaligen Produktionshallen keine Sachgüter zu bedenken.

2.2.8 Wechselwirkungen

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung ergeben sich infolge eines intensiven Nutzungsgrades entsprechende Vorbelastungen auf der ehemals industriell-gewerblich genutzten Fläche für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch in hohem Maße Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die zu untersuchenden Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Vegetationsbewachsene Flächen wie die „grüne Insel“ am Neuköllner Schifffahrtskanal, haben eine höheres Rückhaltevermögen für Niederschläge, sind durch die Pflanzen für das Lokalklima (Verdunstungsleistung) sowie als Lebensraum für die Fauna bedeutsam und haben positive Wirkungen auf das Landschaftsbild. Eine Beeinträchtigung der Vegetation wird Beeinträchtigungen für nahezu alle Schutzgüter zur Folge haben, welche zu bewerten und ggf. auszugleichen sind.

2.3 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die anlagebedingten Wirkfaktoren

- Verlust an offener Bodenfläche
- Veränderung des Standortklimas
- Veränderung des Niederschlagsabflusses
- Veränderung der Biotop- und Artenstruktur

die baubedingten Wirkfaktoren wie

- Bodenentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Wasserhaltung, Abfälle, Abwässer
- Lärm, Luftverunreinigung

sowie die betriebsbedingten Wirkfaktoren

- Lärm, Luftverunreinigung
- Nutzungsintensität, Bewegungsunruhe, Lichtverhältnisse

zu betrachten.

2.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Auswirkungen des bestehenden Verkehrslärms (einschließlich der planfestgestellten BAB A 100 als sog. Prognosenullfall) auf das festgesetzte Sondergebiet, des zu erwartenden Verkehrslärms aus dem Plangebiet selbst sowie dessen Auswirkungen auf die Umgebung werden in der schalltechnischen Untersuchung anhand der Daten des Verkehrsgutachtens untersucht (vgl. Kap. I.4.2.1 und I.4.2.2). Ebenso wurden die gewerblichen Geräuschmissionen ausgehend vom Plangebiet gutachterlich ermittelt und bewertet.

Betriebsbedingt wird es in der Verkehrsprognose zu Auswirkungen auf die Umgebung infolge des zusätzlichen Individualverkehrs von rund 1.390 Fahrzeugen am Tag im Normalverkehr und von rund 2.100 Fahrzeugen im Messeverkehr kommen (vgl. Kap. I.4.2.1). Die Einwirkung von betriebsbedingten Geräuschen auf die Nachbarschaft, ausgehend von den Nutzungen im Plangebiet, wirkt gemäß Schallgutachten auch während der Nachtzeit keine planerischen Konflikte auf. Insofern waren im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans keine Lärm-minderungsmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich der Einwirkung von Geräuschen infolge des öffentlichen Verkehrs auf das Plangebiet stellt das Gutachten fest, dass diese mit tags 60 dB(A) bis zu 70 dB(A) bzw. nachts 57 dB(A) bis zu 64 dB(A) zwar nicht unerheblich sind, jedoch vor dem Hintergrund des eingeschränkten Schutzanspruchs einer gewerblichen Hotel- und Büronutzung, die dauerhaftes Wohnen ausschließt und innerhalb eines gewerblich/industriell geprägten Umfelds liegt, der Planung nicht entgegen stehen. Insofern waren über die sich aus der DIN 4109 verbindlich ergebenden Anforderungen an die Mindestschalldämmung der Außenbauteile hinausgehende planrechtliche Festsetzungen, mit Ausnahme einer geeigneten Möglichkeit zur Belüftung der Hotelzimmer bei geschlossenem Fenster sowie der Festsetzung von baulichen Maßnahmen, durch die gewährleistet wird, dass ein höchstzulässiger innerer Beurteilungspegel nachts von 30 dB(A) in den Übernachtungsräumen eingehalten wird, im vorliegenden Fall nicht geboten.

Die Berechnungen der Verschattungsdauer für das Gebäudeensemble des Bebauungsplans ergaben an den beurteilungsrelevanten Einwirkungsorten ohne Berücksichtigung der Bestandsbauten keinen Hinweis auf nicht ausreichende Besonnungszeiten. Es liegen für städtebauliche Planungen zwar keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungs- bzw. Beschattungsdauer vor, jedoch wird zur Bewertung ausreichender natürlicher Belichtungsverhältnisse in Wohn- und Arbeitsräumen gewöhnlich die Norm DIN 5034-1 von 2011 mit ihren Orientierungswerten herangezogen. Diese werden laut Gutachten durch die

zulässigen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 in den umliegenden Bezugsorten (Wohnnutzungen westlich und östlich des B-Plangebiets sowie das nördlich gelegene Estrel-Hotel) nicht unterschritten (vgl. Kap. I.4.2.4).

Für die Wahrung des Wohnfriedens spielt darüber hinaus die Einhaltung des Sozialabstands eine wesentliche Rolle. Dieser ist mit über 50 m Abstand zwischen dem Hotelturm (als höchstem Gebäude) und den umliegenden Grundstücken unkritisch, insbesondere weil es sich bei den Grundstücken in der nächsten Umgebung um keine Wohngrundstücke handelt und im Plangebiet selbst keine Wohnnutzung zulässig ist.

Als mögliche baubedingte Beeinträchtigungen sind der Baulärm selbst sowie ein erhöhtes Aufkommen an Lkw- und Pkw-Verkehr über einen längeren Zeitraum zu benennen. Diese liegen jedoch i.d.R. außerhalb der Nachtruhezeit zwischen 22 h abends und 6 h morgens.

Infolge der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet „Hotel und Kongresszentrum“ und der mittlerweile erfolgten Freistellung der Bahnanlage von Bahnbetriebszwecken (nördliche Teilfläche des Flurstücks 38 sowie Flurstück 70) wird der Uferbereich am Neuköllner Schifffahrtskanal bei Umsetzung der Planung zugänglich.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Zu erwartende Umweltauswirkungen sind die Veränderung der Vegetationsstrukturen und Lebensräume infolge der Nutzungsänderung im gesamten Plangebiet. Es kann nach faunistisch-ornithologischen Gutachten zunächst von einem Totalverlust aller Arten und Individuen im Geltungsbereich ausgegangen werden, da sich keine weiteren Vegetationsflächen im Umfeld anschließen und kaum Vegetation und damit Insekten als Nahrungsgrundlage zur Verfügung stehen werden.

Da keine der im Plangebiet erfassten Arten in der Liste IV der FFH-Richtlinie bzw. der Spalte 3 der Anlage 1 BArtSchVO vertreten ist, und damit keine streng geschützte Art, ist für den Verlust von Revieren, das Entfernen von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder das Umsetzen von Tieren keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich (vgl. Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vom 03.09.2014, GVBl. S. 335). Einer Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans stehen damit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Bedenken bzw. Einschränkungen entgegen.

Dennoch ist für die entfernten ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten an geeigneter Stelle der ökologisch erforderliche Ausgleich in Form von Nisthilfen oder geeigneter Vegetation anzubringen. Hierzu wurden Vereinbarungen in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Zur Sicherung der Artenvielfalt sowie des Futterangebots wurden ferner die Verwendung von gebietsheimischen Pflanzen und gebietsheimischem Saatgut sowie deren Pflege und dauerhaften Erhalt über den Städtebaulichen Vertrag verbindlich gewährleistet. Zur sinnvollen Auswahl und Pflege der gebietsheimischen Pflanzen wird auf die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Landesbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege Berlin veröffentlichte Broschüre „Pflanzen für Berlin – Verwendung gebietseigener Herkünfte“, (Berlin Februar 2013) verwiesen.

Zudem regelt der Städtebauliche Vertrag die Begrünung von Außenwandflächen (an mindestens 15 Stellen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen mit einer Mindestbreite von 2,0 m und einer Mindesthöhe von 3,5 m).

Im Plangebiet sind als Ausgleich für den Verlust strukturreicher Gehölzbestände sowie Gras- und Staudenfluren die Dächer der Gebäude für Kongresse, Veranstaltungen und Ausstellungen innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche als begrünte Dachflächen auszubilden. Diese flächige Begrünung wird das Nahrungsangebot für die Fauna zu einem spürbaren Anteil kompensieren. Zusätzlich werden die erforderlichen Ersatzpflanzungen für Baumfällungen auf dem Grundstück (20 geschützte Laubbäume nach BaumschutzVO Berlin) im Uferbereich des Neuköllner Schifffahrtskanals den Lebensraum für die Avifauna anteilig wieder herstellen.

Hinweis

Zur Verhinderung der Möglichkeit von Vogelschlag an den neuen Glasfronten wird empfohlen, abweisende Maßnahmen, wie eine feine Längsstreifung der Gläser, in die Planung bereits einzubeziehen. Dadurch ist es erfahrungsgemäß möglich, den Anflug fast gänzlich zu verhindern. Silhouetten von Greifvögeln reichen nicht zum Schutz vor Anflug aus. Die beschriebenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan jedoch nicht festsetzungsfähig, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Daher kann die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag lediglich im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen und ist entsprechend zu prüfen.

Mit der im Geltungsbereich geplanten Nutzung ist der Einsatz einer relativ starken Außenbeleuchtung nicht auszuschließen. Nächtliche Beleuchtungseinrichtungen können zu schädlichen Umweltauswirkungen insbesondere auf nachtaktive Insekten führen. Der Einsatz von Lichtquellen mit für Insekten verminderter Anlockwirkung ist ein wirksames Mittel gegen mögliche Beeinträchtigungen der Insektenfauna durch Lichtemissionen. Auch diese Maßnahmen sind jedoch im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig. Vielmehr ist die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und festzulegen.

2.3.3 Schutzgut Boden

Die wesentlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden gehen von der zu erwartenden anlagebedingten Flächenversiegelung im Sondergebiet aus. Durch die Gebäude, die versiegelten Erschließungsflächen sowie Terrassen und die Uferpromenade wird eine Versiegelung von 90 % erreicht. Damit kommt es im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation (ca. 80 % versiegelte Fläche) zu einem Anstieg an versiegelten Flächen.

Hinzu kommen baubedingte Beeinträchtigungen durch Auf- und Abtrag von Boden (Baugruben, Geländeneivellierung) auf dem gesamten Grundstück. Mit der Gestaltung und Begrünung werden die baubedingten temporären Beeinträchtigungen auf den verbleibenden offenen Bodenflächen beseitigt. Der anlagebedingte Verlust von 10 % offenem Boden mit geringer anthropogener Überprägung, die insbesondere die bislang unversiegelte und gering anthropogen überformte „grünen Insel“ des Flurstücks 71/2 betreffen, bleibt hingegen dauerhaft bestehen. Positiv ist die mit der Planumsetzung verbundene Bodensanierung. Die vorhandene Oberflächenbefestigung soll zur Vermeidung eines ungewollten Stofftransports aus den Auffüllböden unmittelbar vor den Aushubarbeiten entnommen und belastetes Bodenmaterial abgefahren und behandelt werden.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Infolge der geplanten Bebauung kommt es anlagebedingt zu einem zusätzlichen Anstieg an versiegelten Flächen, die zu einer höheren Abflussbildung und einer weiteren Minderung der Grundwasseranreicherung führen können.

Bereits in der Vorplanung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Auswirkungen von anlagebedingter Versiegelung weitestgehend geprüft (vgl. Geotechnische Untersuchung zum Einfluss des geplanten Hotelhochhauses auf die benachbarten Brücken – Kap. I.4.2.7 sowie Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung – Kap. I.4.2.8).

Baubedingt wird es aufgrund der Grundwassernähe zu Maßnahmen der Wasserhaltung kommen. Angesichts der zu erwartenden Grundwasserfördermengen, der Reichweite einer solchen Absenkung ($> 300\text{m}$) und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Umfeld sowie der industriellen Vornutzung des Grundstücks und entsprechender Verdachtsmomente auf die Mobilisierung von Grundwasserverunreinigungen, ist eine konventionelle Wasserhaltung voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Vielmehr ist aus den o.g. Gründen eine Grundwasser schonende Wand-Sohle-Bauweise der Baugrube anzunehmen. Hier wird ein sog. Baugrubentrog hergestellt, der eine Minimierung der Förderwassermengen und eine Beschränkung der Reichweite der Absenkung auf die Baugrube selbst ermöglicht, so dass keine Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind. Eine Entnahmemenge von mehr als 10 Mio m^3 , aus der eine grundsätzliche UVP-Pflicht im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung resultiert, wird mit einer Umsetzung der sog. Trogbauweise nicht erreicht. Vorhaben mit einer Entnahme von 100.000 m^3 bis weniger als 10 Mio. m^3 bedingen eine allgemeine Vorprüfung, Vorhaben mit 5.000 bis weniger als 100.000 m^3 eine Standort bezogene Vorprüfung, wenn durch die Menge der Grundwasserbenutzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Grundwasser abhängige Ökosysteme zu erwarten sind.

2.3.5 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Die Fachkarte Planungshinweise Stadtklima weist das Plangebiet als Belastungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Gefordert werden eine Verbesserung der Durchlüftung sowie die Erhöhung des Vegetationsanteils. Aufgrund der miteinander verbundenen Gebäudekörper und der zu erwartenden Versiegelung von 90% der Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhen verbessern sich weder die Häufigkeit des Luftaustauschs, noch die Durchlässigkeit für den Kaltluftvolumenstrom. Künftig wird auch der nördliche Grundstücksanteil, der ehemals nur mit einer niedrigen Halle bebaut war, durch den Gebäudekomplex an der Sonnenallee abgeriegelt sein. Insofern wird – gemessen an der vorangegangenen Nutzung - das in den Planungshinweisen Stadtklima formulierte Ziel einer Vermeidung von weiterer Verdichtung sowie besseren Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils nicht erreicht.

Für die Planungen des Bebauungsplans XIV-245ba-1 liegt eine Prognose zur klimatisch-luft-hygienischen Entwicklung für das Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung vor (vgl. Kap. I.4.2.9), welche zu folgenden Ergebnissen kommt: Die Ausbreitungsberechnungen zeigen geringfügige Erhöhungen der Immissionsbelastungen an relevanten Immissionsorten für NO_2 , PM-10-Staub- und PM 2,5-Staubkonzentrationen in der Luft gegenüber der Plannullvariante (Status Quo). Die maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV für NO_2 , PM10 Staub und

PM 2,5 Staub werden im Bezugsjahr 2025 an keinem relevanten Immissionsort innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans mit Ausnahme des Gebäudeteils E (Parkhaus) erreicht oder überschritten. Dabei geht das Gutachten davon aus, dass im Gebäudeteil E (Parkhaus) des geplanten Neubaus keine gegenüber luftgetragenen Schadstoffen sensiblen Nutzungen zu berücksichtigen sind.

Für bestehende Immissionsorte ergibt sich gegenüber der Plannullvariante entweder eine vernachlässigbare Verringerung der Belastung oder eine vernachlässigbare Erhöhung der NO₂-Belastung. An Immissionsorten mit einer geringfügigen Erhöhung der Belastung werden die Grenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten.

Die Ergebnisse der bioklimatischen Untersuchungen zeigen, dass bezogen auf vorhandene Nutzungen die Auswirkungen mit Ausnahme des Bereiches zwischen dem Vorplatz des bestehenden Estrel-Hotels an der Sonnenallee und dem geplanten Hochhaus an der Sonnenallee, sowie im Bereich öffentlicher Straßenflächen und Wasserwege vernachlässigbar sind. Hier ist mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Weil höhere Windgeschwindigkeiten den Komfort- und die Behaglichkeit für Passanten und Hotelbesucher einschränken können, wird empfohlen, im Rahmen des Bauantragsverfahrens Möglichkeiten zur Minderung von hohen Strömungsgeschwindigkeiten im bodennahen Bereich zu prüfen. Beispielhaft sind Pflanzungen von Hecken, Bäumen mit pyramidalen Kronenform und / oder bauliche Windschutzmaßnahmen zu nennen.

Die Ergebnisse der Umströmungsberechnungen für Hochbauten zeigen, dass mit zunehmender Geschosshöhe, die Strömungsgeschwindigkeiten anwachsen. Gebäudebereiche mit auffälligen Strömungsmaxima im Fassadenbereich wurden nicht identifiziert.

Die Emissionen aus Brennstoffen von Feuerungsanlagen werden mit einer textlichen Festsetzung auf die im Vorranggebiet Luftreinhaltung gewünschten Brennstoffe beschränkt.

2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Zu erwarten ist die anlagebedingte Veränderung des Gebietscharakters von einer Industriebrache zu einem durch moderne Architektur geprägten städtischen Quartier. Eine vergleichsweise hohe Homogenität in der Fläche, gebildet aus einem Miteinander an Gebäuden unterschiedlicher Höhe und Ausrichtung, ergeben bei Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs eine moderne Stadtdominante im Bezirk Neukölln.

Kennzeichnender Freiraum ist, neben dem Hotel-Vorplatz, das Ufer des Neuköllner Schiff-fahrtskanals. Hier erfährt das Landschaftsbild durch die Aufweitung der ufernahen Flächen eine Aufwertung.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Anlagebedingt kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für die schützenswerten Kultur- und Sachgüter in der unmittelbaren Umgebung. Der als Kulturgut einzuschätzende Neuköllner Schifffahrtskanal wird durch die Neugestaltung der Uferflächen aufgewertet. Die denkmalgeschützten Gebäude (Arbeitsamt Südost, OBJ-Dok-Nr.: 09010008, sechsgeschos-siger als Baudenkmal geschützter Fabrik- und Verwaltungsbau (OBJ-Dok-Nr.: 09090534, S-Bahnhof Sonnenallee OBJ-Dok-Nr.: 09090521) werden mit Umsetzung des Wettbewerbsent-wurfs auf Grundlage des Bebauungsplans XIV-245ba-1 nicht beeinträchtigt.

2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen unter den Schutzgütern liegt in der Erhöhung des Versiegelungsgrades bzw. der Umnutzung der ehemals industriell genutzten Fläche in ein modernes, stark verdichtetes Stadtquartier. Infolgedessen werden wichtige Boden- und Was-serhaushalts- sowie Klimafunktionen weiterhin beeinträchtigt. Es kommt durch die Umnutzung zu Überbauung, die zum Verlust von Lebensraum für Biotope und Arten führen, die sich infolge einer extensiven Nutzung in Randbereichen entwickeln konnten. Diese Verluste und Beein-trächtigungen werden mittelfristig durch die Neuanlage von Grünflächen und Sekundärbio-topen dauerhaft kompensiert.

2.3.9 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

2.3.9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen werden folgende Maß-nahmen festgesetzt:

- V1) Festsetzung von zulässigen Nutzungen innerhalb der Gebäudeteile A, B, C, D, E, F und L
Mit der differenzierten Festsetzung der zulässigen Nutzungen werden sowohl der Lärmbelastung als auch der lufthygienischen Situation Rechnung getragen (textliche Festsetzung Nr. 1).
- V2) Festsetzung von schallgedämmten Dauerlüftungen für Übernachtungsräume (textliche Festsetzung Nr. 12)

- V3) Festsetzung von bewerteten Luftschalldämmmaßen für die Außenbauteile einschließlich der Fenster für Übernachtungs- und Büroräume (textliche Festsetzungen Nr. 12 und 13)
- V4) Festsetzung von baulichen Maßnahmen, durch die gewährleistet wird, dass ein höchstzulässiger innerer Beurteilungspegel nachts von 30 dB(A) in Übernachtungsräumen eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 14)
- Zum Schutz der künftig im Plangebiet übernachtenden und arbeitenden Menschen sind für die lärmbelasteten Fassaden der Gebäude, in denen Übernachtungs- oder Büroräume vorgesehen sind, bewertete Luftschalldämmmasse festgesetzt. Zusätzlich sind für Übernachtungsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sowie baulichen Maßnahmen, durch die gewährleistet wird, dass ein höchstzulässiger innerer Beurteilungspegel nachts von 30 dB(A) in Übernachtungsräumen eingehalten wird, festgesetzt.
- V5) Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen
- Mit der Begrenzung der Stellplatzanzahl auf 300 werden die aus dem Plangebiet resultierenden Immissionen auf ein Höchstmaß begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 1). Gegenüber dem bisher bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-245ba) ergibt sich eine deutliche Minderung der prognostizierten Verkehrsmengen.
- M1) Staffelung der Gebäudehöhen
- Mit der an das Wettbewerbsergebnis angepassten Staffelung der Gebäudehöhen werden die Baumassen auf ein Mindestmaß begrenzt (Planzeichnung, Höhenangaben).
- M2) Beschränkung der zulässigen Brennstoffe
- Mit der Beschränkung auf die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff wird sichergestellt, dass die Belastungen innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung minimiert werden (textliche Festsetzung Nr. 15).

2.3.9.2 Ausgleichsmaßnahmen

- A1) Anlage von extensiver Dachbegrünung
- Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung auszugleichen, ist eine extensive Begrünung von 8.000 m² Dachfläche innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 11). Sie bieten einen Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenfluren mit Oberbodenanschluss sowie einen Ausgleich für den Verlust an

klimatisch wirksamen Biovolumen der zu rodenden Gehölze am Neuköllner Schifffahrtskanal. Die großflächige Dachbegrünung ermöglicht außerdem einen wesentlichen Beitrag zur Rückhaltung und gedrosselten Abgabe von Niederschlagswasser.

2.3.9.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem Bebauungsplan XIV-245ba-1 werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 14 BNatSchG, § 16 NatSchGBln).

Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Planungsrechtliche Einschätzung

Für das Plangebiet bildet der Bebauungsplan XIV-245ba, festgesetzt am 25.3.2003 die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung. Die Geltungsbereiche des bislang geltenden Bebauungsplans XIV-245ba und des Bebauungsplans XIV-245ba-1 sind nicht identisch, jedoch sind alle Flächen des Bebauungsplans XIV-245ba-1 im Bebauungsplan XIV-245ba enthalten. Gemäß § 1a BauGB ist lediglich das über die zulässige Ausnutzung des XIV-245ba hinausgehende Nutzungsmaß als Eingriff zu bewerten und auszugleichen.

Eingriffsbilanzierung

In der Gegenüberstellung der Bebauungspläne XIV-245ba und XIV-245ba-1 ergibt sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-245ba-1 folgende Nutzungs- bzw. Flächenverteilung:

Bebauungsplan	XIV-245ba	XIV-245ba-1
Sondergebiet	31.605 m ²	36.117 m ²
Bahnanlagen (davon planfestgestellt)	5.260 m ² (4.425 m ²)	748 m ² (748 m ²)
Straße	1.696 m ²	1.696 m ²

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs wird das bisher geltende Planungsrecht der Planung gegenübergestellt. Der Bebauungsplan XIV-245ba setzt für die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 eine GRZ von 0,8 fest und ermöglicht damit eine Versiegelung von 25.480 m². Eine darüber hinaus gehende Versiegelung kann im Bebauungsplan XIV-245ba nicht erfolgen, da § 19 Abs. 4 BauNVO den Wert für eine Überbaubarkeit und sonstige Versiegelung auf 80 % begrenzt.

Für die Bahnanlagen ist das nach einer Freistellung zu Grunde zu legende Planungsrecht maßgeblich. Da gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 des bislang geltenden Bebauungsplans XIV-245ba alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten, käme hier § 34 BauGB zur Anwendung. Dies gilt sowohl für die planfestgestellte Industriebahnfläche als auch für das im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegene Flurstück 71/2 welches im Bebauungsplan XIV-245ba ebenfalls als Fläche für Bahnbetriebszwecke nachrichtlich übernommen, jedoch nicht planfestgestellt ist. Die Überbaubarkeit bzw. der Grad der zulässigen Versiegelung bemisst sich hier an der unmittelbaren Umgebung mit gewerblichen Nutzungen. Demzufolge wäre für die freigestellte Industriebahnfläche sowie für das Flurstück 71/2 nach § 34 BauGB eine maximale Versiegelung von 90 % zulässig., d.h. ca. 4.742 m².

Nach bisher geltendem Recht (Bebauungsplan XIV-245ba) ergibt sich für das Plangebiet eine maximale Versiegelung von ca. 31.720 m², die sich aus folgenden Flächen zusammensetzt:

	Flächengröße	max. mögliche Versiegelungsgrad	max. mögliche Versiegelung
Sondergebiet	31.605 m ²	80 %	25.280 m ²
Industriebahn	4.425 m ²	90 %	3.983 m ²
Flurstück 71/2	843 m ²	90 %	759 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.696 m ²	100 %	1.696 m ²
Summe			31.718 m²

Das zukünftige Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-245ba-1) ermöglicht nach der mittlerweile erfolgten Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken ein Sondergebiet mit einer maximalen Versiegelung von 90 %, sowie eine Straßenverkehrsfläche und eine Restfläche der planfestgestellten Industriebahn.

	Flächengröße	max. mögliche Versiegelungsgrad	max. mögliche Versiegelung
Sondergebiet	36.117 m ²	90 %	32.505 m ²
Industriebahn	748 m ²	90 %	674 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.696 m ²	100 %	1.696 m ²
Summe			34.875 m²

Damit erhöht sich die künftige Versiegelung um 3.157 m² auf 34.875 m². Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 3.157 m², auf bislang unversiegelten Flächen und an einem ohnehin belasteten Standort, gehen erhebliche Beeinträchtigungen für die abiotischen und biotischen Schutzgüter einher. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zu regeln.

Der Bebauungsplan XIV-245ba-1 setzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 eine extensive Dachbegrünung auf 8.000 m² der Dachflächen innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche fest. Diese wirkt sich für alle abiotischen und biotischen Schutzfaktoren positiv aus. Dachbegrünungen dienen der Erhöhung des Vegetationsanteils im Baugebiet und tragen damit zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Durch Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Bei Ausgestaltung als extensive Begrünung bietet die Dachbegrünung einen Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenfluren sowie Lebensraum für Insekten und Nahrungsraum für die Avifauna.

Innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche werden gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 Dächer in einem Umfang von 8.000 m² begrünt. Die naturhaushaltwirksame Fläche von Dachbegrünung wird im verdichteten Innenstadtgebiet von Berlin mit einem Faktor von 0,7 angesetzt (vgl. Biotopflächenfaktor Berlin).

Ausgleichsmaßnahme	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Naturhaushaltwirksamer Flächenanteil
Dachbegrünung	8.000 m ² (gerundet)	0,7	5.600 m ²

Damit ergibt sich aus 8.000 m² Dachbegrünung eine naturhaushaltwirksame Fläche von 5.600 m² zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung. Ein Ausgleich gem. § 1a BauGB für die aus der zusätzlichen Versiegelung von rund 3.160 m² resultierenden Eingriffe in Natur

und Landschaft wird damit erreicht. Allein in Bezug auf den Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung führt die Festsetzung zu einer Überkompensation. Dies ist jedoch erforderlich, um die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO auszugleichen (vgl. Kap. III.3.2.1). Ferner werden mit den Dachbegrünungsmaßnahmen weitere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der Versiegelung von 90% der Grundstücksfläche verbunden sind (Verlust an klimatisch wirksamen Biovolumen, Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser), kompensiert. Dem Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin vom 24.09.2015, welcher eine funktionelle Gleichwertigkeit von Eingriff und Ersatzmaßnahmen fordert, wird so in angemessener Form Rechnung getragen.

2.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

2.4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Die geringe Zunahme der Immissionen durch die Zunahme des KfZ-Verkehrs sowie die Umsetzung des Gebäudeensembles im Plangebiet wird durch die bereits bestehenden Immissionen relativiert. Die Erholungsfunktion im Plangebiet sowie für das unmittelbare Umfeld verbessert sich aufgrund der Öffnung des Grundstücks am Neuköllner Schiffahrtskanal für die Öffentlichkeit. Eine entsprechende Regelung erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag. Insgesamt sind die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gering.

2.4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Neugestaltung der Freifläche am Kanal, Dachbegrünung) wird der Vegetationsanteil im Plangebiet nicht sinken, jedoch wird die Vielfalt der vorkommenden Pflanzenarten voraussichtlich zurückgehen. Ebenso ist insgesamt ein Rückgang der Artenvielfalt für die Fauna zu erwarten, auch wenn mit Nisthilfen an den Gebäuden, der Begrünung von Außenwandflächen sowie der Verwendung von gebietsheimischen Pflanzen und gebietsheimischem Saatgut sowie deren Pflege und dauerhaften Erhalt ein Angebot für einzelne Arten über den Städtebaulichen Vertrag abgesichert wird. Da es sich sowohl bei der Flora als auch bei der Fauna um in Berlin häufig vorkommende Arten (Ausnahme: Bluthänfling) handelt, sind die zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

vergleichsweise gering. Darüber hinaus werden im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu prüfen sein, um die Vorgaben des Artenschutzes umzusetzen.

2.4.3 Schutzgut Boden

Mit dem Rückgang der Flächen mit offenem Boden sowie den damit verbundenen uneingeschränkten Bodenfunktionen sind i.d.R. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbunden. Da es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Böden um eine häufige Bodenart handelt, der Standort insgesamt anthropogen stark vorbelastet ist und die Sanierung der Bodenkontamination positiv zu bewerten ist, werden auch die für das Schutzgut Boden zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen als gering eingeschätzt.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Mit der zusätzlichen Versiegelung vermindert sich die Fläche zur Versickerung des Niederschlags bzw. die Fläche für die Grundwasserneubildung in einem ohnehin stark verdichteten Stadtteil von Berlin. Den damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen wird mit einem Wassermanagement begegnet, bei dem die großflächige Dachbegrünung mit ihrer Verdunstungsleistung und der Rückhalt von Niederschlagswasser eine wesentliche Rolle spielt. Aufgrund der bereits hohen Vorbelastungen sowie den geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Niederschlagsmanagements, sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4.5 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Die großflächige Dachbegrünung kompensiert den Verlust von Biovolumen aus der bestehenden Vegetation weitestgehend. Damit der planbedingten Verkehrszunahme keine erhebliche Zunahme an Feinstaubpartikeln gutachterlich prognostiziert wird, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene als gering einzuschätzen.

2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet weist keine natürliche landschaftsräumliche Prägung auf. Durch die Hochlage der Sonnenallee und der S-Bahntrasse liegt das Grundstück in einem Kessel. Mit der Neuordnung der Grundstücke sowie einer einheitlichen Gestaltung von Gebäude und Freiflächen bis an den Kanal wird das Ortsbild aufgewertet. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4.7 Kultur- und Sachgüter

Die in der Nähe des Plangebiets vorhandenen Baudenkmale werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der Neuköllner Schifffahrtskanal wird durch die Neugestaltung der direkt angrenzenden Freiflächen aufgewertet, zu berücksichtigende Sachgüter gibt es im Plangebiet keine. Infolgedessen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut der Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.4.8 Wechselwirkungen

Keines der Schutzgüter ist durch die Planung des Bebauungsplans XIV-245ba-1 so stark betroffen, dass diese Umweltauswirkungen Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter haben.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung (Null-Lösung) der Planung würde entweder bis auf weiteres die bisherige „Nutzung“ fortgesetzt. Infolgedessen würde das Gelände weiter einer temporären Nutzung als Abstellfläche für Container und Kfz dienen. Oder es käme zu einer Neubebauung im Rahmen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans XIV-245ba, der eine Überbauung von 80 % der Sondergebietsfläche bei geringeren Gebäudehöhen zulässt. Aufgrund der Überplanung des im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücks 71/2 wäre auch hier nach geltendem Bebauungsplan mit einem Rückgang von Individuen und biologischer Vielfalt zu rechnen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für das Plangebiet liegen zahlreiche Informationen z.B. aus dem Umweltatlas Berlin sowie Gutachten (vgl. Kap I.4.2) für das Plangebiet selbst vor, die in Hinblick auf die Schutzgüter ausgewertet wurden.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind.

Erforderliche Auflagen zur Umweltüberwachung im Rahmen der Bodensanierung werden mit Erteilung der Genehmigung für das konkrete Bauvorhaben erteilt.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Der Umweltzustand im Plangebiet wird wesentlich durch den intensiven menschlichen Nutzungsgrad geprägt. Brach gefallene Bereiche wie die „grüne Insel“ im Nordwesten des Geltungsbereichs zwischen Kanal und Industriegleis sowie die teils (bis zur Rodung) dicht bewachsenen Böschungen an der Sonnenallee und den S-Bahngleisen, haben sich in Abhängigkeit ihres Sukzessionsstadiums und ihrer Unzugänglichkeit zu mehr oder weniger wertvollen Standorten für die heimische Tierwelt entwickelt. Gemessen an der Gesamtfläche ist das Entwicklungspotenzial aufgrund des hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrads jedoch stark eingeschränkt. Aus Letzteren resultieren ebenso starke Einschränkungen für die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens, die Funktionen des Grundwasserhaushalts sowie der lufthygienischen und stadtklimatischen Ausgangssituation.

Die Vorbelastungen für die Menschen durch Lärmimmissionen sind insgesamt erheblich. Das Plangebiet verfügt über keine öffentlich nutzbaren Grünflächen und übernimmt daher keine Funktion für die Erholungsversorgung im Stadtgebiet, obwohl die Lage am Neuköllner Schifffahrtskanal sowie die räumliche Nähe zu Kulturgütern (Denkmale) und touristischen Angeboten (Estrel-Hotel) eine vergleichsweise gute Basis in einem gewerblichen Umfeld darstellt.

4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Mit dem geplanten Vorhaben gehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen einher. Bezüglich der Erholungssituation verbessert sich das Angebot durch die künftige Nutzbarkeit der Freifläche am Neuköllner Schifffahrtskanal. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird zunächst durch hohe Vegetationsverluste beeinträchtigt. Mittelfristig wird hier jedoch ein Ersatz über die großflächig begrünter Dachflächen, die Neupflanzung von Gehölzen in den Freiflächen sowie das Anbringen von Niststätten an den Gebäuden geschaffen. Die stadtklimatische und lufthygienische Situation wird sich kaum verändern. Maßgebliche Grenzwerte werden in der Prognose 2025 für relevante Immissionsorte weder erreicht noch überschritten. Lediglich im Eingangsbereich an der Sonnenallee kann es infolge von erhöhten Windgeschwindigkeiten zu Beeinträchtigungen kommen, die jedoch nicht alleine durch Festsetzungen des Bebauungsplans zu bewältigen sind. Weitere Maßnahmen zur Kompensation werden dann im Baugenehmigungsverfahren mit der zuneh-

menden Konkretisierung des Vorhabens erfolgen. Auch die mit der Sanierung der Altlastenverdachtsflächen verbundenen Umweltüberwachungsmaßnahmen werden Gegenstand der mit dem Bauantrag verbundenen Umweltauflagen sein.

4.3 Fazit

Die Auswirkungen der Planung sind aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als nicht erheblich zu beurteilen. Im Vergleich zu den bestehenden Vorbelastungen sowie den aus dem bisher geltenden Bebauungsplan XIV-245ba resultierenden Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich kaum zusätzliche Beeinträchtigungen. Durch die Umsetzung der über die textlichen Festsetzungen Nr. 1, 11, 12, 13, 14 und 15 festgelegten Beschränkungen und Maßnahmen werden die mit der zusätzlichen Versiegelung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Mindestmaß gemindert bzw. kompensiert.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zur Realisierung eines Hotels sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle, verbunden mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan XIV-245ba-1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hotel- und eines Bürogebäudes sowie eines Veranstaltungszentrums auf Grundlage des Ergebnisses des städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs (vgl. Kap. I.4.1) geschaffen. Den geplanten Nutzungen entsprechend wird im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Kongresszentrum“ festgesetzt.

Das zu Grunde liegende städtebaulich-hochbauliche Konzept wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch eine reine Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Baumasse (BM) und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Ferner wird eine Dachbegrünung der Kongress- und Veranstaltungshallen planungsrechtlich gesichert.

Die im Geltungsbereich gelegenen, planfestgestellten Flächen der Industriebahn (südliche Teilfläche des Flurstücks 38) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zudem temporär planfestgestellte Flächen der im Bau befindlichen Autobahn BAB A 100 (temporäre Baustelleneinrichtungsflächen und Fläche für die Errichtung von Temporärankern – Flächen R, S und T). Hier wird durch eine aufschiebend bedingte Festsetzung geregelt, dass die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung des planfestgestellten Zwecks unzulässig ist. Darüber hinaus werden die temporär planfestgestellten Flächen der im Bau befindlichen Autobahn BAB A 100 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. I.3.7).

Der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt der Sonnenallee wird bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der von den das Plangebiet umgebenden Verkehrstrassen ausgehenden Lärmemissionen sind ferner weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

2 **Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan von Berlin sind die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228, die Flächen der Industriebahntrasse sowie die westlich angrenzenden Flächen bis zum Neuköllner Schiffahrtskanal als gemischte Baufläche M 2 und die Sonnenallee als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Festsetzung der Sonnenallee als öffentliche Verkehrsfläche entspricht folglich der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Gemischte Bauflächen M 2 dienen gemäß der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP)⁶ einer Mischung unterschiedlicher Funktionen wie z.B. Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen mit einer mittleren Nutzungsintensität und –dichte. Aus der Darstellung als gemischte Baufläche M 2 sind gemäß der Abbildung A (Entwicklungsrahmen FNP) der AV FNP sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO als Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe entwickelbar. Gemäß Punkt 6.6 der AV FNP sollen sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO größer als 3 ha (z.B. Gebiete für Messen) zwar grundsätzlich nur aus dargestellten Sonderbauflächen entwickelt werden. In Punkt 3.2.2 AV FNP wird hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit aus M 2-Flächen aber ausgeführt, dass im städtebaulich begründeten Einzelfall einzelne Baugebiete auch größer als 3 ha sein können, wenn dies mit der beabsichtigten Nutzungscharakteristik vereinbar ist. Dabei ist aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur der im FNP als gemischten Bauflächen dargestellten Flächen zu berücksichtigen, dass die festzusetzenden Baugebiete mit der Umgebung vereinbar sind und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur vermieden werden können. Ferner bedarf es einer entsprechenden städtebaulichen Begründung. Die Festsetzung des Nutzungsmaßes ist gemäß Punkt 3.2.3 der AV FNP der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen.

Hinsichtlich der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 beabsichtigten Nutzungscharakteristik und der Vereinbarkeit mit der Umgebung ist auf die im Dezember 2002 beschlossene FNP-Änderung hinzuweisen, in deren Rahmen die Darstellung von einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche M 2 geändert wurde. Die FNP-Änderung erfolgte im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-245ba, der die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets Hotel und Kongresszentrum zum Ziel hatte. In der

⁶ Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 29. Juni 2016 (ABl. S. 2109).

Erläuterung zur FNP-Änderung wird als Planungsziel die Entwicklung von ergänzenden Dienstleistungsfunktionen benannt, wobei bestehende Gewerbebetriebe integriert werden sollen. Die im Bebauungsplan XIV-245ba festgesetzte Art der baulichen Nutzung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans XIV-245ba-1 im Grundsatz beibehalten.

In Bezug auf die städtebaulichen Gründe für Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets Hotel und Kongresszentrum ist auf die besondere Standortsituation des Plangebiets hinzuweisen. Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der Lage zwischen S-Bahnring und Autobahnanchluss und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit sowohl durch den motorisierten Individualverkehr als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie aufgrund des Bezugs zu dem bestehenden Hotel und Veranstaltungszentrum in besonderem Maße für die geplante Nutzung geeignet. Durch die Entwicklung des brachliegenden Gebiets wird das Stadtbild in diesem Bereich aufgewertet und eine städtebauliche Torsituation an der Sonnenallee geschaffen, die durch einen städtebaulichen Akzent den Übergang von der aufgelockerten äußeren in die verdichtete innere Stadt markiert.

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der festgesetzten Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (vgl. Kap. III.3.1.1), durch die negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur vermieden werden können, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-245ba-1 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C hat im Rahmen der Mitteilung zur geänderten Planungsabsicht sowie der Mitteilung zur Reduzierung des Geltungsbereichs mit Schreiben vom 05.11.2012 sowie vom 04.03.2015 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Auch regionalplanerische Festlegungen des Flächennutzungsplans werden durch die Festsetzungen nicht berührt.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Hotel und Kongresszentrum“

Die Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 sowie die im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Flächen der ehemaligen Industriebahn (Flurstück 70 der Flur 122 und nördliche Teilflächen des Flurstücks 38 der Flur 127), für die die Freistellung von Bahnbetriebszwecken mit Freistellungsbescheid vom 17.10.2017 sowie Berichtigung zum Freistellungsbescheid vom

20.10.2017 erfolgt ist, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel und Kongresszentrum“ festgesetzt. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** wird die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets konkretisiert und die Art der zulässigen Nutzungen bezogen auf die Teilflächen definiert: So dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung eines Hotels sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle. Innerhalb der mit A, B, F und L bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Hotel mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen zulässig. Zu letzteren zählen jene Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen, die mit der Hotel- und Kongressnutzung funktional verbunden sind, der Hauptnutzung untergeordnet sind und / oder diese ergänzen, wie z.B. Restaurants, Bars, Hotelschwimmbad, -sauna, Dienstleistungsbetriebe, wie Reinigung, Friseur oder Kosmetiksalon, hoteleigene Verwaltungsräume, aber auch Büroräume, die Hotelgästen oder Kongressbesuchern zum Arbeiten zur Verfügung gestellt werden. Bezüglich der innerhalb der Fläche L zulässigen Art der baulichen Nutzung ist dabei die **textliche Festsetzung Nr. 2** zu beachten (s.u. - Aufschiebend bedingte Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Rückbau der Sonnenalleebrücke).

Innerhalb der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Büronutzungen zulässig. Da hier neben Büronutzungen untergeordnet auch die Unterbringung von dem Hotel zugeordneten Nutzungen wie z.B. Lagerflächen oder hoteleigenen Verwaltungsräumen sowie die Anlieferung des Hotelbetriebs geplant sind, wird ferner festgesetzt, dass neben den Büronutzungen auch damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sowie Hotelnutzungen mit Ausnahme von Übernachtungsräumen zulässig sind.

Die mit D bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche steht gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 1** für Räume für Kongresse, Veranstaltungen und Ausstellungen zur Verfügung. Ferner sind auch hier die damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sowie Hotelnutzungen mit Ausnahme von Übernachtungs- und Büroräumen zulässig.

Innerhalb der mit E bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist schließlich ein Parkhaus zulässig.

Die differenzierte Festsetzung der Nutzungen für die einzelnen Teilflächen im Sonstigen Sondergebiet ist erforderlich, da die geplanten Nutzungen bezogen auf die Immissionen der umliegenden Verkehrsstrassen einen unterschiedlichen Schutzstatus aufweisen (vgl. Kap. I.4.2.2). Durch die differenzierte Festsetzung kann vermieden werden, dass es durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz zu unangemessenen Anforderungen an den Schallschutz der einzelnen Gebäude kommt. Die einzelnen Teilflächen sind jedoch alle Bestandteil des Sonstigen

Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel und Kongresszentrum“. Die Unterbringung von technischen Einrichtungen ist vor diesem Hintergrund unabhängig davon, welcher Teilfläche sie dienen, im gesamten Sonstigen Sondergebiet zulässig.

Über die o.g. Einrichtungen hinaus ist konzeptionell auch die untergeordnete Unterbringung von kleinen Läden, die Reisebedarf, Zeitungen und Tabakwaren, Kleidung usw. verkaufen und die somit die Hotelnutzung ergänzen, vorgesehen. Um jedoch negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern und somit den in den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 3 formulierten Zielen sowie den Zielen der AV Einzelhandel (Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 23.06.2014 – ABl. S. 1334) gerecht zu werden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt, dass im Sonstigen Sondergebiet Läden nur ausnahmsweise zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Die Entstehung von großflächigem Einzelhandel durch die Kumulationen mehrerer, an sich kleinflächiger Läden ist dabei nicht zu befürchten, da Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in den dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets Hotel und Kongresszentrum dient das Sondergebiet jedoch vorwiegend der Unterbringung eines Hotels sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle und nicht der Unterbringung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder großflächigen Handelsbetrieben.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum insgesamt maximal 300 Stellplätze zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Die Begrenzung der Zahl der Stellplätze ist erforderlich, um die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf dieser Basis klären zu können.

Aufschiebend bedingte Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Rückbau der Sonnenalleebrücke

Südlich der Sonnenallee befinden sich im Bereich der mit K und L gekennzeichneten Flächen Brückenbestandteile der Sonnenalleebrücke (Flügelwände). Um Bauwerksprüfungen sowie Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen zu können, ist neben der allseitigen Zugänglichkeit der Brücken auch eine entsprechende Freihaltung des Bereichs von Bebauung erforderlich. Aus diesem Grund wird hier zunächst keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Sicherung dieser o.g. Rechte ist jedoch nur so lange erforderlich, bis die Sonnenalleebrücke zurückgebaut wird.

Mit der Aufgabe der Nutzung als Industriebahnfläche und der mittlerweile erfolgten Freistellung der Industriebahnflächen von Bahnbetriebszwecken wurden die Voraussetzungen für den

Rückbau der Brücke geschaffen, da kein grundsätzliches Erfordernis mehr für den Erhalt der Brücke besteht. Allerdings resultiert allein aus der Aufgabe der Nutzung als Industriebahnfläche und der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken für die Beteiligten, d.h. das Unternehmen, das die Baulast des Schienenwegs der kreuzenden Eisenbahn trägt, und den Träger der Baulast der kreuzenden Straße (IGB und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V OI), keine Verpflichtung zum Rückbau der Brücke. Vielmehr bleiben die Beteiligten nach § 14 a Eisenbahnkreuzungsgesetz (EBKrG) verpflichtet, die Kreuzungsanlagen in dem Umfang zu erhalten und in Betrieb zu halten, wie es die Sicherheit oder Abwicklung des Verkehrs auf der Sonnenallee als bleibendem Verkehrsweg erfordert.

Da ein Rückbau der Brücke jedoch im Grundsatz möglich ist und im städtebaulich-hochbaulichen Konzept im Bereich der Fläche L die Errichtung einer überdachten Anbindung der beiden nördlich und südlich der Sonnenallee gelegenen Hotelstandorte sowie die Anlage eines (privaten) Tunnels unter der Sonnenallee vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan, dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept entsprechend, eine Überbauung ermöglicht. Voraussetzung dafür ist jedoch der Rückbau der Sonnenalleebrücke. Aus diesem Grund wird über die Festsetzung einer aufschiebend bedingten Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB planungsrechtlich gesichert, dass das innerhalb der mit L bezeichneten Fläche festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bis zum erfolgten Rückbau der Sonnenalleebrücke unzulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Mit der Schaffung der Möglichkeit für eine Überbauung der Fläche L entsteht jedoch das Erfordernis, die hier zulässige Nutzungsart zu konkretisieren. Dies erfolgt in der **textlichen Festsetzung Nr. 1**, gemäß der in der mit L bezeichneten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO ein Hotel mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der **textlichen Festsetzung Nr. 2** zulässig ist.

Aufschiebend bedingte Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB – planfestgestellte Flächen für die im Bau befindliche Autobahn BAB A 100

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets unterliegen Teilflächen dem durch Planfeststellungsbeschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 29. Dezember 2010 verbindlichen Fachplanungsrecht für das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin“ (vgl. Kap. I.3.7). Sowohl entlang der im Bau befindlichen Autobahn BAB A 100 als auch entlang der Sonnenallee befinden sich Flächen, die baubedingt in Anspruch genommen werden sollen und die aus diesem Grund temporär der Planfeststellung unterliegen (Flächen R, S und T). Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen können im Bereich der betroffenen Flächen folglich erst dann realisiert werden,

wenn die Autobahntrasse BAB A 100 fertig gestellt und die Flächen als Baustelleneinrichtungsflächen nicht mehr erforderlich sind. Der betreffende Bauabschnitt soll nach gegenwärtigem Planungsstand Ende des Jahres 2017 fertig gestellt sein.

Im Südosten des Sonstigen Sondergebiets befindet sich ferner eine Fläche (Fläche T), die oberirdisch zwar nur bauzeitlich in Anspruch genommen werden soll, unterirdisch sind hier jedoch Erdanker zur Verankerung der in Trogbauweise zu errichtenden Autobahn geplant, die im aktivierten Zustand, voraussichtlich bis zum Jahr 2017/2018 nicht entlastet werden dürfen. Der Grundstückseigentümer darf während der Funktionszeit im Ausübungsbereich keine baulichen und sonstigen Maßnahmen durchführen, die den Bestand oder die Funktionsfähigkeit der Anker gefährden. Bauliche Maßnahmen im Ausübungsbereich sind mit der Bundesstraßenverwaltung abzustimmen. Nach Ablauf der Funktionszeit können die Anker entweder entspannt im Baugrund verbleiben oder sie können entfernt werden, da sie dann funktionslos geworden sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen können in diesem Bereich folglich nur realisiert werden, wenn die Funktionszeit der Erdanker abgelaufen ist oder ihre Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.

Da es sich bei den unterschiedlichen planfestgestellten Flächen jedoch lediglich um temporär benötigte Flächen handelt und da der betreffende Bauabschnitt der Bundesautobahn BAB A 100 nach gegenwärtigem Planungsstand Ende des Jahres 2017 fertig gestellt sein soll, wird im Bebauungsplan die Folgenutzung des Areals durch die Festsetzung von aufschiebend bedingten Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbindlich geregelt. So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den mit R, S und T bezeichneten Flächen (planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche der Autobahn) die festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung bis zur Aufhebung des planfestgestellten Zwecks unzulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 17**). Ferner wird festgesetzt, dass auf der mit T bezeichneten Fläche (Fläche für die Errichtung von Temporärankern) während der Funktionszeit der Erdanker keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die den Bestand und die Funktionsfähigkeit der Anker behindern (**textliche Festsetzung Nr. 18**).

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen für die bauzeitliche Nutzung der unterschiedlichen temporär planfestgestellten Flächen vertragliche Regelungen zwischen dem betroffenen Grundstückseigentümer und der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) vor.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan XIV-245ba-1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, einer maximal zulässigen Baumasse (BM) sowie einer maximal zulässigen Oberkante für bauliche Anlagen.

Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximale zulässige Grundfläche wird über die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kap. III.3.3) definiert: So wird als zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 6** die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, wobei eine Erhöhung der Grundfläche durch Vordächer in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zulässigen Umfang sowie durch Gründungsmaßnahmen in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zulässigem Umfang zulässig ist. Die zulässige Grundfläche entspricht somit den festgesetzten Baukörpern, kann aber durch die in den textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 bezeichneten Gebäudeteile (Vordächer und Gründungsmaßnahmen) im festgesetzten Maße überschritten werden. Mit diesem Zusatz werden die geplante Überdachung der Andienungszonen an der Veranstaltungshalle sowie die aufgrund der Höhe des Hotel Towers erforderlichen auskragenden Gründungsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert, ohne dass die Baukörper insgesamt vergrößert werden.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht unter Berücksichtigung der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zulässigen Vordächer und der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zulässigen Gründungsmaßnahmen bezogen auf die überbaubare Fläche in der Hauptzeichnung (Fläche L ist noch nicht überbaubar) einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,65 und bezogen auf den geplanten Endzustand (Fläche L ist überbaubar) einer GRZ von 0,66. Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für die GRZ in Sonstigen Sondergebieten (0,8) wird folglich in beiden Fällen eingehalten.

Um die erforderliche interne Erschließung des Plangebiets möglichst flexibel planen zu können, erfolgt keine Festsetzung von privaten Verkehrsflächen. Diese sind als private Grundstückerschließungen innerhalb des Sondergebiets zulässig und gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf das zulässige Nutzungsmaß anzurechnen. Da aufgrund der Größe und Lage der Grundstücke sowie der geplanten Nutzungen eine umfangreiche zusätzliche interne Erschließung des Sondergebiets erforderlich wird, fällt der dafür notwendige Flächenbedarf vergleichsweise

hoch aus. Aus diesem Grund wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Hotel und Kongresszentrum“ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 entspricht, zulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen über NHN begrenzt. Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird dabei differenziert festgesetzt: So wird für die mit A gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche (Hotelturm) eine maximale Oberkante von 214,5 m ü. NHN, für die mit B (Bereich, in dem das Atrium sowie ergänzende Hotelnutzungen vorgesehen sind) und E (Parkhaus) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, eine maximale Oberkante von 68,5 m ü. NHN, für die mit C gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche (Büroturm) eine maximale Oberkante von 96,5 m ü. NHN, für die mit D gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche (Veranstaltungshallen) eine maximale Oberkante von 54,5 m ü. NHN und für die mit F und L gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Andienung) eine maximale Oberkante von 38,5 m ü. NHN festgesetzt.

Bezogen auf die Sonnenallee als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. auf die Geländeoberkante der überwiegend tiefer gelegenen Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 entspricht dies folgenden Gebäudehöhen:

mit ... gekennzeichnete überbaubare Fläche	im Bebauungsplan festgesetzte Höhe in m über NHN	entspricht ca. Höhe in m über der	
		Sonnenallee	Geländeoberkante der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228
A	214,5	176	180
B, E	68,5	30	34
C	96,5	58	62
D	54,5	16	20
F, L	38,5	0	4

Über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie der maximal zulässigen Höhe (OK) hinaus erfolgt vor dem Hintergrund der Komplexität und Größe des Vorhabens (Sonderbau gem. § 51 BauO Bln) zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung einer Baumasse (BM) gemäß § 21 BauNVO. So wird zur Umsetzung

des städtebaulich-hochbaulichen Konzepts die im Sonstigen Sondergebiet zulässige Baumasse auf insgesamt 675.000 m³ begrenzt. Die festgesetzte Baumasse bezieht sich dabei auf die Summe der einzelnen Teile der überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiets. Sie entspricht einer Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO von 18,7. Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für die Baumassenzahl (BMZ) in Sonstigen Sondergebieten (10,0) wird folglich erheblich überschritten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten keine Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, zur Geschossfläche oder zur Geschossflächenzahl (GFZ). Folglich muss zur Ermittlung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl, anhand derer sich über die Prüfung anhand der BMZ (s.o.) hinaus die Einhaltung bzw. der Umfang der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO bemessen lässt, von einer fiktiv anzusetzenden Geschossflächenzahl ausgegangen werden, die auf Grundlage von Annahmen zu Geschosshöhen ermittelt wird.

Im Sinne einer worst case Betrachtung wird dabei von einer minimalen Geschosshöhe von 2,6 m – dies entspricht der bauordnungsrechtlichen Definition des Vollgeschosses gem. § 2 Abs. 12 Bauordnung Berlin von 2,3 m lichter Höhe zuzüglich eines Konstruktionsaufbaus von 30 cm – ausgegangen. Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe wäre gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans im Sonstigen Sondergebiet bezogen auf den Endzustand (Fläche L ist überbaubar) eine Geschossfläche von ca. 273.000 m² realisierbar, was einer GFZ von 7,55 entsprechen würde.

Die hier zunächst im Sinne einer worst case Betrachtung ermittelten Werte werden jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der bei Kongress- und Veranstaltungshallen sowie im Hotel- und Bürobau üblichen Geschosshöhen nicht als realistisch angesehen. Aus diesem Grund erfolgt hinsichtlich der möglichen GFZ noch eine weitere Betrachtung auf Basis der Ergebnisse des durchgeführten Wettbewerbs. So wurde im Wettbewerb bezogen auf die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen von folgenden Geschossigkeiten ausgegangen:

- | | |
|--|---------------------------------|
| - mit A gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche | 45 Geschosse |
| - mit B gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche* | je zur Hälfte 1 und 4 Geschosse |
| - mit C gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche | 11 Geschosse |
| - mit D gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche** | je zur Hälfte 1 und 2 Geschosse |
| - mit E gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche | 6 Geschosse |
| - mit F und L gekennzeichnete überbaubare Grundstücksflächen | 1 Geschoss |

- * Die mit B gekennzeichnete überbaubare Fläche beinhaltet sowohl ein eingeschossiges Atrium als auch ein viergeschossiges Gebäude für ergänzende Hotelnutzungen. Für die Berechnung der erzielbaren Geschossfläche wird hier davon ausgegangen, dass die beiden Gebäudeteile je die Hälfte der überbaubaren Fläche einnehmen.
- ** In den Wettbewerbsunterlagen fehlen Aussagen hinsichtlich der angenommenen Geschossigkeit im Bereich der mit D gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Kongress- und Veranstaltungshalle und den damit verbundenen üblichen Geschosshöhen ist zu erwarten, dass die Halle zu einem erheblichen Teil eingeschossig realisiert wird. Da jedoch gleichzeitig auch davon auszugehen ist, dass zur Unterbringung der erforderlichen Nebenräume (wie z.B. Garderoben) sowie für Galeriegeschosse zumindest Teile der Halle zweigeschossig errichtet werden, wird der Berechnung die Annahme zu Grunde gelegt, dass die Hälfte der überbaubaren Fläche ein- und die andere Hälfte zweigeschossig realisiert wird.

Bei einer vollständigen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergäbe sich auf Grundlage dieser Betrachtung eine Geschossfläche von ca. 118.500 m², was einer GFZ von 3,28 entspricht.

Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für die GFZ in Sonstigen Sondergebieten (2,4) wird folglich bei beiden hier zu Grunde gelegten Ansätzen überschritten.

3.2.1 Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Eine Überschreitung der festgelegten Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO (in der hier geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)) dann zulässig, wenn

- besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Begriff "erforderlich" wird dabei in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) als ein "vernünftigerweise geboten sein" ausgelegt. Die Maßüberschreitung setzt eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Es muss sich um eine städtebauliche Ausnahmesituation handeln, reguläre städtebauliche Gründe in einer Standardsituation reichen nicht aus. Die Überschreitung muss aus dem Charakter oder aus

besonderen Umständen des neu überplanten Gebietes objektiv begründbar sein, die Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen und nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein. Ein besonderer städtebaulicher Grund ist insbesondere dann anzuerkennen, wenn eine besondere, qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte in einer städtebaulich herausgehobenen Situation berücksichtigt werden sollen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. Dezember 2007, 2 A 3.07, BauR 2008, 1089, 1097 f.; vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Januar 1994). Ferner können insbesondere die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB aufgeführten Belange bei der Beurteilung eines besonderen städtebaulichen Erfordernisses herangezogen werden, ebenso die Umsetzung der Ergebnisse städtebaulicher Wettbewerbe.⁷

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. So lassen sich die besonderen städtebaulichen Gründe, die eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erfordern, wie folgt zusammenfassen: Das Plangebiet befindet sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst. In dieser Lage ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Die bauliche Entwicklung des Standorts entspricht darüber hinaus den Zielstellungen des Landes Berlins und des Bundesgesetzgebers, die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen (Innenentwicklung). Darüber hinaus weisen die im Plangebiet gelegenen Flächen aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zum bereits bestehenden Hotelkomplex nördlich der Sonnenallee, mit dem das geplante Vorhaben funktional verknüpft werden soll, aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr (über die im Bau befindliche BAB A 100) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (über die S-Bahn sowie eine Buslinie) sowie aufgrund der inselartigen Lage, durch die die aus dem geplanten Vorhaben resultierenden Beeinträchtigungen auf das Umfeld minimiert werden können, eine besondere Eignung für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen sowie der damit verbundenen geplanten städtebaulichen Strukturen auf.

In diesem Zusammenhang ist ferner zu beachten, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung handelt. So ist der bestehende Hotelkomplex nördlich der Sonnenallee, der durch das im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Vorhaben erweitert werden soll, mit dem angeschlossenen Convention- und Festival-Center bereits heute eine bedeutende privatwirtschaftliche Einrichtung Berlins und ein wichtiger Imageträger für den Bezirk Neukölln. Der funktionale Zusammenhang des geplanten Vorhabens mit dem

⁷ Vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, § 17 RN 28

bestehenden Hotelkomplex erfordert auch einen räumlichen Zusammenhang. Eine Vergrößerung des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets, durch die eine Einhaltung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erreicht werden könnte, ist aufgrund der den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzenden Verkehrswege nicht möglich.

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen großmaßstäblicher äußerer Stadt und kompakter innerer Stadt und übernimmt hier die Funktion einer Eingangssituation. Im Bestand stellt das bestehende Hotel nördlich der Sonnenallee zwar bereits eine weithin sichtbare Landmarke dar, die städtebauliche Einbindung des Gebäudes und vor diesem Hintergrund auch die Wahrnehmbarkeit der Eingangssituation ist jedoch nur unzureichend. Dazu trägt die brachliegende Fläche des Plangebiets maßgeblich bei. Durch die Entwicklung des brachliegenden bzw. durch die Übergangsnutzung als Parkplatz geprägten Gebiets wird das Stadtbild in diesem Bereich aufgewertet und eine städtebauliche Torsituation an der Sonnenallee geschaffen, die durch einen städtebaulichen Akzent den Übergang von der aufgelockerten äußeren in die verdichtete innere Stadt deutlich markiert.

Die Grundzüge des geplanten Vorhabens wurden am 09.10.2012 im Baukollegium der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt und diskutiert. Den Empfehlungen des Baukollegiums folgend wurde 2013 ein städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf erfüllt gemäß der Beurteilung des Preisgerichts in positiver Weise die aus Städtebau, Architektur und Freiraum formulierten, sehr komplexen Anforderungen. Den Verfassern sei es gelungen, einen besonderen, einprägsamen Ort zu schaffen, der Bezüge zu den Nachbargebäuden des Estrel-Hotels herstellt, die besondere Lage an der Sonnenallee und dem Schifffahrtskanal herausarbeitet und zugleich eine eigenständige, qualitätsvolle Architektur entwickelt. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Für den Bebauungsplan XIV-245ba-1 liegen folglich besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der in § 17 BauNVO formulierten maximalen Nutzungsmaße erfordern.

Die Überschreitungen der Obergrenzen werden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch folgende Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Die Belichtung und Besonnung der Wohn- und Arbeitsstätten ist trotz der Maßüberschreitung ausreichend. Dies wurde im Rahmen eines Verschattungsgutachtens sowohl für das Bauvorhaben selber als auch für die umliegende Bebauung nachgewiesen (vgl. Kap. I.4.2.4).
- Das Plangebiet ist allseitig von Verkehrsstrassen umgeben, so dass zu den in der Umgebung vorhandenen Baugrundstücken ein ausreichender Sozialabstand vorhanden ist (vgl. Kap. III.3.3.1).
- Im Rahmen der durchgeführten Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung (vgl. Kap. I.4.2.8) konnte nachgewiesen werden, dass die schadlose Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.
- Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werfen weder die aus den Planungen im Geltungsbereich resultierenden zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen noch die Einwirkung von gewerblichen Geräuschen auf die Nachbarschaft planerischen Konflikte auf (vgl. Kap. I.4.2.2). Durch die Begrenzung der zulässigen Stellplätze werden die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung gegenüber dem geltenden Planungsrecht minimiert.
- Um den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung entsprechend Immissionsschutzfestsetzungen getroffen (vgl. Kap. III.3.5.1).
- Im Sonstigen Sondergebiet wird im Bereich der mit D gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche (Kongress- und Veranstaltungshalle) festgesetzt, dass mindestens 8.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen sind (vgl. Kap. III.3.6). Dies entspricht einer naturhaushaltswirksamen Fläche von 5.600 m². Dadurch kann die aus den Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans resultierende zusätzliche Versiegelung von rund 3.160 m² vollständig ausgeglichen werden. Darüber hinaus verbleiben als ausgleichende Maßnahme ca. 2.440 m² naturhaushaltswirksame Flächen.
- Durch die Festsetzung schadstoffarmer Heizungsarten werden die Emissionsbelastungen so gering wie möglich gehalten (vgl. Kap. III.3.5.2).
- Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch eine leistungsfähige Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel sowie über die Sonnenallee als bestehende Hauptverkehrsstraße und die geplante Autobahn BAB A 100 befriedigt.
- Die verkehrliche Machbarkeit des geplanten Vorhabens wurde im Rahmen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung bestätigt (vgl. Kap. I.4.2.1). So ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Vorhaben im Ergebnis des Gutachtens auch vor dem Hintergrund der durch den Anschluss der BAB A 100 zu erwartenden Mehrbelastungen auf der Sonnenallee aus verkehrlicher Sicht unproblematisch. Unter Umständen kann jedoch die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Hauptzu-

und -ausfahrt erforderlich werden, so dass in den Städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen wurde, gemäß der sich der Grundstückseigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 dazu verpflichtet, bei einem entsprechenden Bedarf eine Lichtsignalanlage herzustellen.

- Für Bauvorhaben, die sich innerhalb der 40-Meter-Schutzzone des § 9 FStrG befinden und einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG bedürfen, wird diese von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X PI A mit Schreiben vom 14.11.2016 in Aussicht gestellt, sofern die Prüfung des konkreten Bauvorhabens nichts Gegenteiliges ergibt.
- Aufgrund der im Verfahren von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X OI geäußerten Befürchtungen zu aus dem geplanten Vorhaben resultierenden, möglichen Einschränkungen der Verkehrssicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Sonnenalleebrücke wurde zwischen dem Grundstückseigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, ein 3. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Grundstückseigentümer zur Beauftragung eines Beweissicherungskonzepts, zur Durchführung der Beweissicherung sowie zur Beseitigung der Schäden, die im Zusammenhang mit der Bauausführung für das geplante Vorhaben entstehen, verpflichtet.

Sonstige öffentliche Belange oder anderweitige Rechtsvorschriften, die dem festgesetzten Nutzungsmaß entgegenstehen, liegen nicht vor (vgl. Kap. III.5.1).

Fazit

Für den Bebauungsplan XIV-245ba-1 liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der in § 17 BauNVO formulierten Obergrenzen der Nutzungsmaße erfordern. Die Überschreitungen können durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der festgelegten Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht entgegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, wobei sich die Lage und Dimensi-

onierung der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen an den Ergebnissen des städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerbs orientiert. Die geplanten Gebäude werden dabei durch Baugrenzen eng umschlossen, die lediglich einen gewissen Spielraum für gegebenenfalls entstehende Anpassungen im Rahmen der hochbauliche Konkretisierung des Vorhabens einräumen. Insofern erfolgt die Sicherung des zu Grunde liegenden Konzepts als sogenannte „reine Baukörperfestsetzung“, die erforderlich ist, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung (z.B. bezüglich der Verschattung und des Lärmschutzes) angemessen prüfen zu können. Eine Überbauung der mit L gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 dabei erst dann möglich, wenn der Rückbau der Sonnenalleebrücke erfolgt ist (vgl. Kap. III.3.1.1).

Dem städtebaulich-hochbaulichen Konzept entsprechend soll entlang der Sonnenallee die Realisierung einer großzügigen Überdachung des Haupteingangs und der Vorfahrt mit einem Vordach ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Punkte f-i-c und b für die Errichtung eines Vordachs innerhalb der mit b-k-g-f-i-c-b gekennzeichneten Fläche bis zu einer festgesetzten Höhe (OK) von 47,5 m über NHN – dies entspricht einer Höhe von ca. 9 m über der Sonnenallee – zugelassen werden kann (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Im Osten und Süden der mit D gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche (Kongress- und Veranstaltungshalle) ist die Andienung der Halle geplant. Hier soll die Errichtung von Vordächern in beschränktem Umfang zugelassen werden, ohne dass das gesamte Gebäude hinter die Baugrenze zurücktreten muss. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass an den Linien zwischen den Punkten m und n (Ostfassade) sowie n und p (Südfassade) eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer um bis zu 3,0 m bis zu einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 40 % der Gebäudelänge zugelassen werden kann (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhe des Hotelturms (mit A bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche) ist davon auszugehen, dass besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich werden, die die oberirdischen Abgrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche nicht unerheblich überschreiten. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass im Westen der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Linien zwischen den Punkten a, q und d eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m durch Gründungsmaßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden kann (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

3.3.1 Abstandsflächen

Die verbindliche Regelung des Maßes der Nutzung mittels reiner Baukörperfestsetzung ist eine „ausdrückliche Festsetzung“ im Sinne des § 6 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), die aus sich heraus von den Abstandsflächenforderungen der Bauordnung entbindet. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Dies ist im Falle der vorgenommenen Festsetzungen aus folgenden Gründen nicht zu befürchten:

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen B, C, D, E, F und L resultiert zu den umliegenden Grundstücken aus den festgesetzten Baugrenzen – ergänzt durch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe – keine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen, da die für Sondergebiete gemäß der BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen (0,4 H, mindestens 3 m) eingehalten werden. Bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Berliner Bauordnung kann grundsätzlich angenommen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche A (Hotelturm) führen die Festsetzungen hingegen zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen zu den umliegenden Grundstücken. So fallen die erforderlichen Abstandsflächen des Hotelturms bezogen auf das Geländeniveau der Sonnenallee in nordöstlicher Richtung über die Mitte der Sonnenallee hinaus bis zu einer maximalen Tiefe von ca. 11 m auf das Grundstück Sonnenallee 227 sowie bis zu einer maximalen Tiefe von ca. 3 m auf das Grundstück Sonnenallee 233. Darüber hinaus fallen sie bezogen auf das überwiegend tiefer gelegene Geländeniveau der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 an zwei Stellen in westlicher Richtung auch über die Mitte des Neuköllner Schifffahrtskanals hinaus bis zu einer maximalen Tiefe von ca. 5 bzw. 8 m auf das Grundstück Sonnenallee 224. Auf den Grundstücken Sonnenallee 224 und 227 werden dabei neben den Grundstücksfreiflächen z.T. auch Gebäude überdeckt. Darüber hinaus käme es auch im Plangebiet selber zu internen Abstandsflächenunterschreitungen (z.B. durch die Überdeckung der Abstandsflächen vom Hotel- sowie vom Büroturm). Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierende Unterschreitung der Abstandsflächen liegt dabei in der Dimensionierung des Vorhabens begründet. Für die Ansiedlung des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 sowie damit im Zusammenhang auch für die Dimensionierung des Vorhabens liegen jedoch verschiedene besondere städtebaulichen Gründe vor. Diese werden in Kap. III.3.2.1 ausgeführt.

Aufgrund der Unterschreitung der Abstandsflächen ist zu prüfen, ob die zu gewährleistenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ggf. beeinträchtigt werden. Dazu werden im Folgenden die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, Sozialabstände (Wohnfriede) und Brandschutz) beschrieben.

1. Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung

Bezüglich der ausreichenden Belichtung und Besonnung wird auf das Gutachten zur Verschattung verwiesen, in dessen Ergebnis sich an den beurteilungsrelevanten Einwirkungsorten kein Hinweis auf nicht ausreichende Besonnungszeiten gemäß DIN 5034-1 ergeben hat (vgl. Kap. I.4.2.4). In Bezug auf die internen Abstandsflächenunterschreitungen ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen sowie der Gebäudestellung und -ausrichtung (die von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Fassaden sind in Richtung Südwesten bzw. Südosten ausgerichtet) ebenfalls davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung und Besonnung erreicht werden kann.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belüftung der im Umfeld vorhandenen Bebauung ist im Ergebnis der Klimatisch-lufthygienischen Untersuchung (vgl. Kap. I.4.2.9) ebenfalls nicht zu befürchten.

2. Einhaltung der Sozialabstände

Die Einhaltung eines Sozialabstands dient im Wesentlichen der Wahrung des Wohnfriedens. Die Unterschreitung der Abstandsflächen auf den Grundstücken im Umfeld des Bebauungsplangebiets würde durch die große Höhe des Hotelturms verursacht werden. Zwischen Hotel- und den betroffenen Grundstücken verbleibt jedoch stets ein Abstand von über 50 m. Dies ist hinsichtlich des Sozialabstands unkritisch, da niedrigere Gebäude deutlich dichter zusammenrücken dürften, ohne dass der Sozialabstand nicht mehr als gewährleistet anzusehen wäre. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass sich auf den betroffenen Grundstücken im Bestand keine Wohnnutzung befindet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selber sind ebenfalls keine Wohnungen zulässig, so dass hier bezüglich des Sozialabstands keine besonderen Anforderungen zu stellen sind.

3. Brandschutz

Die brandschutzrechtlichen Auflagen sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens detailliert zu prüfen. Unter Berücksichtigung der durch Sonnenallee und Neuköllner Schifffahrtskanal vorgegebenen Abstände kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in Bezug auf den Brandschutz ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden vorliegen. Auf die internen

Brandschutzanforderungen kann im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens detailliert eingegangen werden.

Im Ergebnis der Betrachtung zu den Schutzgütern des Abstandsflächenrechts sind die getroffenen Regelungen städtebaulich vertretbar.

Die Festsetzung einer Bauweise in Anlehnung an § 22 BauNVO war nicht erforderlich, da diese durch die reinen Baukörperausweisungen bereits bestimmt ist.

3.4 Verkehrsflächen

Die Sonnenallee dient zum einen der Erschließung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke, zum anderen übernimmt sie eine übergeordnete Erschließungsfunktion. Die im Plangebiet liegende Verkehrsfläche der Sonnenallee wird bestandsorientiert durch die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit einer Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist dabei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplans. Sie obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, so dass auf eine abschließende Regelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet wird (**textliche Festsetzung Nr. 16**).

3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

3.5.1 Schallschutz

Die Auswirkungen der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft (vgl. Kap I.4.2.2). Im Ergebnis der Untersuchung verursachen weder die Einwirkung fremder gewerblicher Geräusche auf das Plangebiet noch die Einwirkung der im Plangebiet entstehenden gewerblichen Geräusche Konflikte, deren Lösung auf der Ebene der Bebauungsplanung erforderlich wird. Auch durch die aus den Festsetzungen resultierenden prognostizierten Verkehrsgeräuschimmissionen ergeben sich außerhalb des Plangebiets keine Konflikte, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bewältigen wären.

Im Ergebnis der Untersuchung werden jedoch durch den Verkehrslärm von den angrenzenden bzw. zukünftig angrenzenden (BAB A 100) Verkehrswegen die Orientierungswerte der DIN 18005 für sonstige Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans um bis zu 5 dB(A) überschritten, so dass diesbezüglich die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans zu prüfen ist:

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z.B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollte man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete oder Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten. Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.

Im Falle des Bebauungsplans XIV-245ba-1 sind als Störungsquellen die das Plangebiet umgebenden Verkehrsstrassen (Sonnenallee, Autobahn BAB A 100 und Bahntrassen) zu beachten. Ein Abrücken von den Lärmquellen oder die „abschirmende“ Festsetzung weniger empfindlicher Nutzungen zwischen Lärmquelle und den schützenswerten Nutzungen (Übernachtungs- und Büroräume) ist jedoch aufgrund der Größe des Plangebiets und der an drei Seiten angrenzenden emittierenden Verkehrsstrassen nicht möglich. Darüber hinaus ist eine typische Gewerbegebietsnutzung an diesem Standort aus verschiedenen städtebaulichen und stadtgestalterischen Erwägungen nicht erwünscht: So ist im Plangebiet unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage die Schaffung eines städtebaulichen Akzents sowie einer Eingangssituation zur inneren Stadt Ziel der Planung. Ferner ist die Fläche auf Grund ihrer hohen Lagegunst für eine Gewerbegebietsnutzung weniger gut geeignet, als für die festgesetzte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Hotel und Kongresszentrum“. Gleichzeitig ist eine funktionale Verknüpfung des im Geltungsbereich geplanten Vorhabens mit dem bestehenden Hotelkomplex nördlich der Sonnenallee beabsichtigt, die einen räumlichen Zusammenhang erfordert. Die Ansiedlung von Gewerbegebietsnutzungen würde diesen Zielen nicht gerecht werden. Daher wird der Immissionsschutz und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch andere Maßnahmen sichergestellt.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Ungeachtet der errechneten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt die Errichtung von aktiven Schallschutzeinrichtungen (wie z.B. Schallschutzwälle, -wände und -mauern) unter Berücksichtigung sowohl der festgesetzten Höhe der Gebäude als auch der Beeinträchtigung des Ortsbildes als Maßnahme zur Lärminderung nicht in Betracht.

Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus

Die lärmintensive Lage des Geltungsbereiches wurde bereits auf der Ebene der städtebaulichen Zielentwicklung berücksichtigt. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der an drei Seiten an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsstrassen die Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus, welcher die Schaffung von ruhigen und lärmabgewandten Seiten ermöglicht, nur bedingt möglich ist. Mit der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zum östlichen Bereich des Plangebiets hin werden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, zumindest am Neuköllner Schifffahrtskanal einen ruhigen Aufenthaltsbereich schaffen zu können.

Festsetzung von Grundrissbindungen

Eine weitere Maßnahme, um die Auswirkungen durch Lärm abzumildern, stellt die sogenannte Grundrissbindung dar, durch die planungsrechtlich gesichert werden kann, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zu einer straßenabgewandten Seite ausgerichtet wird. Für die im Bebauungsplan festgesetzten schützenswerten Nutzungsarten (Hotelzimmer und Büroräume) ist dabei zu jedoch beachten, dass eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen, vergleichbar mit den von Wohnungen, hier nicht möglich ist. So verfügt ein Hotelzimmer in der Standardausstattung nur über einen Schlaf- und einen Sanitärraum. Ebenso gibt es in Büros i.d.R. nicht ausreichend Räume wie z.B. Sanitäräume, Küchen oder ggf. Besprechungsräume, die eine Anordnung sämtlicher (dauerhaft besetzter) Arbeitszimmer an der lärmabgewandten Seite ermöglichen würden. Eine ausschließliche Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite würde somit bewirken, dass ganze Gebäudeabschnitte nicht durch Hotelzimmer und Büroräume genutzt werden könnten. Dies führt in Kombination mit der Lage des Plangebiets – von drei Seiten durch Verkehrsstrassen umgeben – dazu, dass verbindliche Regelungen zur Grundrissbindung in dem konkreten Fall nicht zur Anwendung gebracht werden können.

Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Im dicht besiedelten Raum der Metropole Berlin ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 mitunter schwer umzusetzen ist. Die Vermeidung des Heranrückens sensibler Nutzungen an vorhandene Lärmquellen ist zwar Ziel der städtebaulichen Planung, lässt sich jedoch unter Berücksichtigung der unterschiedlichen in die Abwägung einzustellenden Belange nicht grundsätzlich ausschließen. Vielmehr ist das Heranrücken vor dem Hintergrund einer verkehrsvermeidenden gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen in manchen Fällen unverzichtbar. Falls von vorhandenen Lärmquellen stets abgerückt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich

verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde.

Die innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegende, ehemalige Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung trotz der angrenzenden Lärmquellen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dabei besitzt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante gewerbliche Hotel- und Büronutzung im Vergleich zu einer Wohnnutzung lediglich einen eingeschränkten Schutzanspruch. Im Ergebnis der regelhaft vorgenommenen Prüfung und Abwägungsfolge der zur Minderung der vorhandenen Lärmbelastung möglichen Immissionsschutzmaßnahmen stellt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen an den Gebäuden für den Geltungsbereich die im wesentlichen gangbare Variante dar.

Fazit

Von der planungsrechtlichen Sicherung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wurde im Ergebnis der Abwägung aller einzustellenden Belange („Abwägungskaskade“) im vorliegenden Fall abgesehen. Stattdessen soll die Minderung der Lärmemissionen des Straßen- und Bahnverkehrs durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erzielt werden. Damit können für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse uneingeschränkt gewährleistet werden. So werden den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. I.4.2.2) folgend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Außenbauteile von Übernachtungs- und Büroräumen u.ä. in den betroffenen Bereichen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) festgesetzt. Für Übernachtungsräume werden darüber hinaus der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen planungsrechtlich gesichert und bauliche Maßnahmen festgesetzt, durch die gewährleistet wird, dass ein höchstzulässiger innerer Beurteilungspegel nachts von 30 dB(A) in den Übernachtungsräumen eingehalten wird. Dabei ist aufgrund der unterschiedlichen Schutzansprüche von Büro- und Übernachtungsräumen sowie aufgrund der differierenden Höhenlagen der emittierenden Verkehrsstrassen sowie des Plangebiets selber bezogen auf unterschiedliche Fassadenbereiche eine differenzierte Festsetzung erforderlich. So beziehen sich die **textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 14** auf den Schutz von Übernachtungsräumen und die **textlichen Festsetzung Nr. 13** auf den Schutz von Büroräumen u.ä. Einem Büroraum ähnliche Räume sind dabei solche, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zum Zwecke der Ausübung geistiger Tätigkeiten bestimmt sind, wie zum Beispiel Seminar- oder Sitzungsräume.

Im Einzelnen erfolgen nachstehende Festsetzungen:

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 12** wird verbindlich gesichert, dass zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Übernachtungsräumen

- innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten
 - r und b bis zu einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN,
 - b und c bis zu einer Bauhöhe von 114,0 m ü. NHN,
 - c und d von einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 144,0 m ü. NHN,
- innerhalb der mit B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten c-i-e-h von einer Bauhöhe von 44,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 68,5 m ü. NHN

ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen müssen. In allen anderen innerhalb der mit A und B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Fassadenbereichen müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Übernachtungsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Dabei können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung von verträglichen Innenraumpegeln wird ferner festgesetzt, dass zum Schutz vor Lärm in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden müssen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird (**textliche Festsetzung Nr. 14**).

Die in den textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen mit gleicher Wirkung beziehen sich dabei sowohl auf die Fassadendämmung als auch auf die schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten, so dass sowohl abschirmende Bauteile des Gesamtvorhabens zur Schalldämmung als auch zentrale mechanische Lüftungsanlagen auf dieser Grundlage zur Anwendung kommen können.

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 13** wird im Weiteren verbindlich gesichert, dass zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen u.ä.

- innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten

- r und b bis zu einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN,
- b und c bis zu einer Bauhöhe von 114,0 m ü. NHN,
- c und d von einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 144,0 m ü. NHN,
- innerhalb der mit B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten c-i-e-h von einer Bauhöhe von 44,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 68,5 m ü. NHN,
- innerhalb der mit C gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten
 - e und f bis zu einer Bauhöhe von 96,5 m ü. NHN,
 - f und h bis zu einer Bauhöhe von 96,5 m ü. NHN

ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen müssen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde darüber hinausgehend empfohlen, in allen anderen innerhalb der mit A, B und C gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Fassadenbereichen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB festzusetzen. Da jedoch durch die Einhaltung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, die Anforderungen an die Schalldämmung bis zu einem bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) des Außenbauteils von 35 dB(A) automatisch erfüllt werden, ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich.

Weiterhin wurde in der schalltechnischen Untersuchung für bestimmte Bereiche die Festsetzung von schalldämmten Lüftungseinrichtungen für Büroräume empfohlen. Da jedoch bei Büroräumen – im Gegensatz zu Aufenthaltsräumen, die auch zum Schlafen genutzt werden, und bei Übernachtungsräumen – ein kurzes Stoßlüften auch bei hohen Beurteilungspegeln außen zugemutet werden kann, wird auch dieser Empfehlung aufgrund mangelnder Erforderlichkeit nicht gefolgt.

Zur Umsetzung der Immissionsschutzfestsetzungen wird ein technischer Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, der darüber informiert, dass die DIN 4109 im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt / Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird (**Hinweis Nr. 1**).

3.5.2 Verwendung bestimmter Brennstoffe

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (**textliche Festsetzung Nr. 15**). Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Dieses Gebiet umfasst im Wesentlichen die Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Hier sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen dieser Verursachergruppen gesetzt werden, da wegen der geringen Ableitungshöhe eine geringe Ausbreitung und Verdünnung gegeben ist, so dass in der Nähe von Emissionen auch hohe Immissionen auftreten. Die Festsetzung begrenzt für den Geltungsbereich Schadstoffemissionen und damit auch -immissionen. Sie dient daher im Wesentlichen dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3.6 Grünfestsetzungen

Als Ausgleich für den aus den Festsetzungen resultierenden Eingriff in Natur und Landschaft und den Verlust an klimatisch wirksamen Biovolumen, als Ausgleich für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sowie auch aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird eine Dachbegrünung der Kongress- und Veranstaltungshallen planungsrechtlich gesichert. So wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt, dass innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 8.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen sind und die Begrünung zu erhalten ist (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Die Dachbegrünung ist dabei unabhängig von der Ausbildung des Dachs als flaches oder geneigtes Dach zu realisieren, bei steiler geneigten Dächern ist ggf. mit einem höheren technischen Aufwand zu rechnen.

Grundsätzlich trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

3.7 Sonstige Festsetzungen

3.7.1 **Geh- und Fahrrechte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teile der Sonnenbrücke über den Neuköllner Schifffahrtskanal (Betriebstreppe an der Widerlager- / Flügelwand südlich der Sonnenallee) sowie der Sonnenalleebrücke über das Industriebahngleis (Brücke im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie Brückenbestandteile (Flügelwände) südlich der Sonnenallee). Um Bauwerksprüfungen sowie Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Brücken bzw. Brückenbestandteilen durchführen zu können, ist die planungsrechtliche Sicherung der allseitigen Zugänglichkeit erforderlich.

Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, dass die südöstlich der Sonnenbrücke gelegene Fläche H sowie die südlich der Sonnenalleebrücke gelegenen Flächen K und L mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten sind (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Auflösend bedingte Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Rückbau der Sonnenalleebrücke

Die Geh- und Fahrrechte im Bereich der Brücken sind jedoch grundsätzlich nur so lange erforderlich, bis ein Rückbau der Brücken erfolgt ist. Aus diesem Grund wird unter Berücksichtigung der nach der mittlerweile erfolgten Freistellung der Industriebahnflächen fehlenden Erforderlichkeit für den Erhalt der Sonnenalleebrücke (vgl. Kap. III.1 und III.3.1.1) in den Bebauungsplan eine auflösend bedingte Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen, gemäß der die Geh- und Fahrrechte zugunsten des Trägers der Straßenbaulast auf den Flächen K und L nur so lange bestehen, bis der Rückbau der Sonnenalleebrücke erfolgt ist (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

3.7.2 Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Diese Festsetzung dient der Klarstellung, welches Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereichs zukünftig anzuwenden ist.

3.8 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen

3.8.1 Nachrichtliche Übernahme

Die das Plangebiet im Westen querende Industriebahntrasse ist im südlichen Bereich des Flurstücks 38 eine planfestgestellte Bahnanlage. Sie wird als solche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen die mit R, S und T bezeichneten Flächen dem durch Planfeststellungsbeschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 29. Dezember 2010 verbindlichen Fachplanungsrecht für das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin“ (vorübergehend benötigte Flächen und bauzeitlich in Anspruch zu nehmende Fläche einschließlich einer Dienstbarkeit für unterirdische Verankerungen). Diese Flächen werden als solche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen auf diesen Flächen, werden aufschiebend bedingte Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. III.3.1.1). Eine Inanspruchnahme der von der aufschiebend bedingten Festsetzung betroffenen

Flächen ist voraussichtlich ab 2018 möglich, wenn der entsprechende Bauabschnitt der Autobahn fertig gestellt ist und die Flächen als Baustelleneinrichtungsfläche nicht mehr benötigt werden bzw. wenn die Funktionszeit der Erdanker abgelaufen ist.

3.9 Hinweise

In die Planzeichnung wird zur Umsetzung der Immissionsschutzfestsetzungen (vgl. Kap. III.3.5.1) ein technischer Hinweis aufgenommen, der darüber informiert, dass die DIN 4109 im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt / Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird (**Hinweis Nr. 1**).

Das Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die im Bau befindlichen Bundesautobahn BAB A 100 und liegt somit teilweise innerhalb der Bauverbotszone (Entfernung bis 40 m) bzw. der Baubeschränkungszone (Entfernung bis 100 m) gemäß § 9 FStrG (vgl. Kap. III.5.1 - Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange). Aus diesem Grund wird in die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Errichtung von Hochbauten bzw. bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 FStrG zu beachten sind (**Hinweis Nr. 2**). Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X PI A hat mit Schreiben vom 14.11.2016 für Bauvorhaben, die sich innerhalb der 40-Meter-Schutzzone des § 9 FStrG befinden und einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 bedürfen, die Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, sofern die Prüfung des konkreten Bauvorhabens nichts Gegenteiliges ergibt. Ggf. sind Auflagen und Bedingungen aufzunehmen.

3.10 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Neukölln von Berlin, und dem Eigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 11 BauGB ein Städtebaulicher Vertrag sowie dazu ergänzend ein 1., 2. und 3. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Die genannten Vertragswerke enthalten u.a. Regelungen zu folgenden Themen:

- Beseitigung von Bodenbelastungen
- Regelung des Ausgleichs für den aus der Planung resultierenden Verlust von ganzjährig geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Anbringung von Nisthilfen
- Gestaltung des Uferbereichs sowie der sonstigen Freiflächen
- Verwendung gebietsheimischer Pflanzen
- Begrünung von Außenwandflächen

- Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit des entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals geplanten Uferwegs
- sofern erforderlich Bau neuer Lichtzeichenanlagen und Anpassung bestehender Lichtzeichenanlagen
- Erstellung eines auf das konkrete Bauvorhaben bezogenen Radargutachtens sowie Abstimmung des Gutachtens mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Durchführung einer baubegleitenden Verformungsmessung und Beweissicherung zur Prüfung ggf. erfolgter Setzungen im Bereich der Sonnenalleebrücke und Sonnenbrücke
- Beauftragung eines Beweissicherungskonzepts und Durchführung der Beweissicherung für die Sonnenalleebrücke sowie Beseitigung der ggf. entstehenden Schäden an der Sonnenalleebrücke
- Hinweis auf § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

3.11 Flächenbilanz

Hauptzeichnung (Fläche L ist noch nicht überbaubar)

Geltungsbereich		38.560 m²
Sonstiges Sondergebiet		36.115 m ²
„Hotel und Kongresszentrum“		
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>23.230 m²</i>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.695 m ²
Bahnfläche		750 m ²

Nebenzeichnung (Fläche L ist überbaubar)

Geltungsbereich		38.560 m²
Sonstiges Sondergebiet		36.115 m ²
„Hotel und Kongresszentrum“		
<i>davon: überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>23.560 m²</i>	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.695 m ²
Bahnfläche		750 m ²

4 Abwägung von Stellungnahmen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens XIV-245ba-1 wurden zunächst in den Jahren 2004 bis 2006 sämtliche mit der Aufstellung eines Bebauungsplans verbundenen Beteiligungsschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB durchgeführt. Auf Grund von Bedenken der Senatsverwaltung von Stadtentwicklung hinsichtlich der damaligen Planinhalte wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch nach 2006 vorerst nicht fortgeführt. Mit Beschluss des Bezirksamts vom 20.11.2012 wurde das Verfahren mit geänderten Planungszielen wiederaufgenommen. Da die in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführten Beteiligungsschritte aufgrund der geänderten Planungsziele für das nach 2012 durchgeführte Verfahren nicht von Belang sind und sämtliche Beteiligungsschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB sowie die Umweltprüfung erneut durchgeführt wurden, beschränkt sich die an dieser Stelle vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen auf das ab 2012 durchgeführte Verfahren.

4.1 Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 für das Grundstück Sonnenallee 228 sowie Abschnitte eines Nebengleises der Industriebahn und des Neuköllner Schifffahrtskanals im Bezirk Neukölln wurde mit Schreiben vom 07.08.2013 und Fristsetzung bis zum 06.09.2013 die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Schreiben beinhaltete zur Darstellung der beabsichtigten Planungen einen Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie einen Erläuterungsbericht.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 26 Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange vorgebracht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- planfestgestellte Industriebahnflächen,
- bestehende Lärmbelastungen,
- aus der Planung resultierende mögliche Immissionen (Lärm, Licht),
- Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken,
- mögliche Beeinträchtigung von Radaranlagen,
- erforderliche Berücksichtigung des Planfeststellungsbeschlusses zur Bundesautobahn BAB A 100,
- Hinweis auf das Bauverbot gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG),
- verkehrliche Anbindung des Vorhabens,
- bestehende technische Infrastruktur (Leitungsbestand),

- Niederschlagswasserbeseitigung,
- Artenschutz,
- Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen,
- Hinweise zum Umweltbericht,
- Auswirkungen auf den Haushalt und den Finanzplan,
- Vermeidung möglicher Konflikte mit bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben,
- Steg unter der Sonnenbrücke.

Ferner wurde die Erstellung von Gutachten zu folgenden Themen gefordert:

- Verkehr
- Artenschutz
- Lärm
- Luftgüte
- radartechnischen Gutachtens
- Setzungsprognose / Baugrundgutachten

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Die in dem Verfahrensschritt grundsätzlich geäußerten Hinweise zum Plangebiet sind in die überarbeitete Planung eingeflossen.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.2 Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 für das Grundstück Sonnenallee 228 sowie Abschnitte eines Nebengleises der Industriebahn und des Neuköllner Schifffahrtskanals im Bezirk Neukölln, wurde in der Zeit vom 12.5.2014 bis einschließlich 23.5.2014 die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 09.05.2014 in der Tagespresse „Berliner Morgenpost“ veröffentlicht wurde, fand in den Räumen des Bezirksamts Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung statt. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Zusätzlich konnte die Planung im Internet eingesehen werden.

Dabei wurde die beabsichtigte Planung anhand zweier Informationstafeln mit folgenden Angaben dargelegt:

- Lage im Stadtgebiet,
- Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung,

- Eigentumsverhältnisse,
- planerische Ausgangssituation,
- Wettbewerb,
- geplante Inhalte des Bebauungsplans
- weiteres Verfahren.

Während der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds sowie der Blickbeziehungen durch das geplante Hochhaus
- Auswirkungen der Planung auf das Klima und die Luftgüte
- Hinweise zum Umweltbericht
- Hinweise zum Artenschutz
- Marktchancen der geplanten Bebauung
- Gebäudehöhe und -stellung

Die Auswertung der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 für das Gelände zwischen der Sonnenallee, der geplanten BAB A 100, der Bahnfläche und dem Neuköllner Schifffahrtskanal im Bezirk Neukölln wurde die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 01.07.2015 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Äußerung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten. In der Auswertung und Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden jedoch auch alle nachträglich eingegangenen Rückäußerungen berücksichtigt.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 37 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Art der Nutzung / Zulässigkeit von Einzelhandel
- Hinweis auf den zu beachtenden Entwurf der DIN 4109
- Sicherung von Zugangsrechten zu den Brücken für den Träger der Straßenbaulast
- Verkehrsgutachten (Verkehrsführung auf der Sonnenallee, Linksabbiegen, Notwendigkeit der Anlage eine Lichtsignalanlage an der Hauptzu- / -ausfahrt)
- Setzungsprognose
- Verwendung gebietsheimischer Pflanzen
- Fassadenbegrünung
- Artenschutz
- Altlasten
- Hinweise zum Umweltbericht
- interne Erschließung
- Freistellung der Industriebahnflächen von Bahnbetriebszwecken
- Genehmigungsvorbehalte gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG),
- baubedingte Flächeninanspruchnahmen sowie grundbuchrechtliche Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der im Bau befindlichen Bundesautobahn BAB A 100,
- bestehende technische Infrastruktur (Leitungsbestand)
- erforderliche Maßnahmen an der technischen Infrastruktur
- Radarverträglichkeit des geplanten Vorhabens.
- Hinweise zur Eigentums- und Unterhaltsverpflichtung der Uferwände des Neuköllner Schifffahrtskanals
- potenzielle Nutzungskonflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben in der Umgebung

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurde die Planzeichnung in folgenden Punkten geändert:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1 hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Läden
- Ergänzung einer Immissionsschutzfestsetzung, durch die gewährleistet wird, dass ein höchstzulässiger innerer Beurteilungspegel nachts von 30 dB(A) in den Übernachtungsräumen eingehalten wird
- Sicherung von Geh- und Fahrrechten im Bereich der Sonnenbrücke
- befristete Sicherung von Geh- und Fahrrechten im Bereich der Sonnenalleebrücke bis zum Rückbau der Sonnenalleebrücke, im Zusammenhang damit

- Anpassungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich südlich der Sonnenalleebrücke

Im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens wurden darüber hinaus folgende Änderungen vorgenommen:

- Verschiebung des Baukörpers in Richtung Süden, daraus resultierend Anpassung der Baugrenzen
- Änderung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung
- Konkretisierung der in den Teilflächen zulässigen Nutzungen
- Ergänzung von textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vordächern
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze im Bereich des Hotel-towers für Gründungsmaßnahmen
- Anpassung der bedingten Festsetzungen hinsichtlich der Entwidmung von Bahnanlagen im Bereich des Flurstücks 70, da davon auszugehen war, dass die Entwidmung des Flurstücks 70 bis zur Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt ist

Neben den o.g. Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan zu verschiedenen Sachverhalten (z.B. StEP Zentren 3, StEP Verkehr, Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, Ausführungen zu § 9 FStG, Ausführungen im Umweltbericht, Leitungsbestand), die jedoch keine Auswirkungen auf die Planinhalte hatten, ergänzt bzw. angepasst.

Die vollständige Abwägung aller eingegangenen Hinweise und Anregungen kann dem Auswertungsvermerk im Anhang entnommen werden.

4.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 für das Gelände zwischen der Sonnenallee, der geplanten BAB A 100, der Bahnfläche und dem Neuköllner Schifffahrtskanal im Bezirk Neukölln, wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans konnte in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschließlich 04.05.2016 im Bezirksamt Neukölln von Berlin im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden. Neben der Planzeichnung und der Begründung konnten auch Gutachten zu den Themen Fauna, Klima / Luft, Niederschlagsentwässerung, Radar, Schall, Setzungsprognose, Verkehr und Verschattung eingesehen werden.

Die o. g. Unterlagen konnten auch über das Internet eingesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für Berlin am 24.03.2016 auf der Seite 659 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit am 01.04.2015 durch eine Anzeige in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel) aufmerksam gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 01.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2016 informiert. Die betroffenen Träger wurden zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Dabei wurden folgende acht Stellen angeschrieben:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX C
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VII B
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X F
- Verkehrslenkung Berlin (VLB), Zentrale Straßenverkehrsbehörde
- Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauen, Natur und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht
- Bezirksamt Neukölln, Abt. Bauen, Natur und Bürgerdienste, Straßen- und Grünflächenamt
- Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt
- Bundesnetzagentur

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 wurden von der Öffentlichkeit 3 schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Zudem gingen 8 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Nach Abwägung aller Belange finden die Stellungnahmen wie folgt Berücksichtigung:

1. Stellungnahme 1 (vom 27. April 2016)

1. Äußerung:

Wir vertreten die rechtlichen Interessen der Ordnungsgemäße Vollmacht wird anwaltlich versichert.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des zum Plangebiet benachbarten Grundstücks Sie betreibt auf diesem Grundstück einen Schrottplatz. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin teilen wir Ihnen mit, dass seitens unserer Mandantin die Besorgnis

von Nutzungskonflikten zwischen der industriellen Nutzung und der geplanten Hotelnutzung besteht. Unsere Mandantin möchte vermeiden, dass die seit Jahren am Standort betriebene industrielle Nutzung durch eine vorrückende Hotelnutzung vertrieben bzw. die industrielle Nutzung beeinträchtigt wird. Wir regen daher an, darauf hinzuwirken, dass die industrielle Nutzung z. B. durch Grunddienstbarkeit des Eigentümers des Plangrundstückes abgesichert wird, um justiziablen Konfliktlösungen vorzubeugen.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Befürchtungen werden zur Kenntnis genommen. Da sich jedoch die Zweckbestimmung des Gebiets gegenüber dem geltenden Planungsrecht nicht ändert, ergeben sich auch in Bezug auf die Einwirkung von fremden gewerblichen Geräuschen auf das Plangebiet keine Veränderungen gegenüber der derzeit zulässigen Situation.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich die in der Stellungnahme genannten Grundstücke nördlich der Sonnenallee in unmittelbarer Nachbarschaft zum dort seit Jahren betriebenen Hotelstandort befinden, so dass bereits im Bestand nachbarschaftliche Rücksichten auf die Umgebung zu nehmen sind, die den zulässigen Nutzungskatalog faktisch einschränken. Mit darüber hinausgehenden Einschränkungen ist aufgrund der größeren Entfernung des geplanten zusätzlichen Hotelstandorts nicht zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des aktuellen Bebauungsplanverfahrens kein weitergehender Regelungsbedarf gesehen.

2. Stellungnahme 2 (vom 04.05.2016)

1. Äußerung:

Die Verschattungsstudie ist u. E. nach unzureichend, da sie das einzig tatsächlich naheliegende und direkt betroffene Wohngebäude nordwestlich der geplanten Bebauung (Ziegrastraße / Sonnenallee / Sonnenbrücke) nicht berücksichtigt bzw. genauer betrachtet (Verwendung als Bezugsort fehlt). Dieses Eckhaus wird bereits morgens durch das Estrel-Hotel verschattet und ab Mittag von dem zukünftigen Hotel-Turm. Nachmittags kommt dort gar keine Sonne mehr an, da das Mehrfamilienhaus nach Südosten ausgerichtet ist.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anhand der getroffenen Angaben kann nicht nachvollzogen werden, um welches (Wohn)-Gebäude es sich handelt. Es liegt jedoch nahe, dass das westlich des Neuköllner Schifffahrtskanals gelegene Gebäude Sonnenallee 223 gemeint ist. Bei diesem Gebäude handelt es sich jedoch nicht um ein Wohngebäude, sondern um ein Verwaltungsgebäude innerhalb eines gewerblich geprägten Bereichs.

Zur Prüfung der Verschattungswirkung wurde in dem angesprochenen Gutachten eine Auswahl beurteilungsrelevanter Bezugsorte am Estrel Hotel sowie in der nächstgelegenen westlichen und östlichen Wohnbebauung festgelegt. Alle anderen Bestandsgebäude sind nach Aussage der Gutachter entweder weiter als die vorgenannten Wohnbebauungen vom B-Plangebiet entfernt oder – wie das angesprochene Verwaltungsgebäude – auf Gewerbeflächen angesiedelt, für die nach DIN 5034-1 keine Besonnungsdauer vorgeschrieben ist.

2. Äußerung:

Oftmals ist bei einem Hotelkomplex eine Vollverglasung, möglicherweise sogar verspiegelt geplant. Leider findet sich dazu in der Begründung kein Hinweis. Insbesondere die Verspiegelung eines solch hohen Gebäudes führt zu verstärkter Abstrahlung von Sonnenenergie / -wärme und verstärktem Aufheizen der Umgebung. Bei den zunehmenden Höchsttemperaturen in der Stadt und den zunehmend Hitze-geschädigten Menschen, besonders in dicht bebauten Wohngebieten, ist eine solche Planung äußerst fraglich. Hinzu kommt, dass immer mehr Frischluftschneisen verbaut werden und der Luftaustausch mit den kühleren Außenbezirken immer weiter eingeschränkt wird und somit ein derartiges Bauvorhaben zusätzlich zur Überhitzung der Innenstadtbereiche und insbesondere zur Erhöhung der Nachttemperaturen beiträgt.

Abwägung: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Da die Bauausführung und Gestaltung der Gebäude nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist, können im Rahmen der Bebauungsplanung auch keine Aussagen zu den Auswirkungen einer Vollverglasung oder Verspiegelung getroffen werden.

Die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans auf das Klima wurden hingegen im Rahmen einer Klimatisch-lufthygienischen Untersuchung geprüft. Im Ergebnis der bioklimatischen Untersuchungen sind bezogen auf vorhandene Nutzungen die Auswirkungen vernachlässigbar. Lediglich im Bereich zwischen dem Vorplatz des bestehenden Estrel-Hotels an der Sonnenallee und dem geplanten Hochhaus an der Sonnenallee, sowie im Bereich öffentlicher Straßenflächen und Wasserwege ist mit erhöhten Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Zur Minderung dieser planbedingten bioklimatischen Effekte können Maßnahmen wie z.B. Pflanzungen von Hecken und Bäumen und / oder bauliche Windschutzmaßnahmen getroffen werden. Diese sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu konkretisieren und festzulegen.

3. Äußerung:

Des Weiteren erhöht sich bei Vollverglasung die Gefahr des Vogelschlages, wenn nicht mindestens feine Längsstreifen im Glas eingearbeitet sind. Wir fordern daher die Auflage, Vogelschlag minderndes Glas zu verwenden. Wir weisen auf die Broschüre Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2012 hin (s. Anhang).

Abwägung: **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits eine Empfehlung enthalten, zur Verhinderung der Möglichkeit von Vogelschlag an Glasfronten abweisende Maßnahmen in die Planung einzubeziehen. Eine über diesen Hinweis hinausgehende Festsetzung von vogelfreundlichem Glas bzw. anderweitigen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag ist hingegen im Rahmen der textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht möglich, da hier keine Bestimmtheit der Festsetzungen erreicht werden kann und da zudem der bodenrechtliche Bezug fehlt. Eine Festsetzung ist auch nicht erforderlich, da der § 44 BNatSchG auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt. Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in die Begründung ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen wird, dass die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

4. Äußerung:

Grundsätzlich sollte bei Bepflanzungen von Grünanlagen, auch wenn sie gärtnerisch gestaltet werden, immer heimisches Saatgut bzw. heimische Pflanzen verwendet werden, um die Artenvielfalt zu erhalten.

Abwägung: **Der Anregung wird gefolgt.**

Die Verpflichtung zur Verwendung heimischer Pflanzen ist für den Uferbereich bereits im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus wird in den Städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, gemäß der für die Bepflanzung im Geltungsbereich grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden und dauerhaft zu erhalten sind.

5. Äußerung:

Die Untersuchungen zu Amphibien und Reptilien sind unzureichend. Da nur Begehungen außerhalb der Aktivitätsperiode stattfanden und grundsätzlich zur Untersuchung der Avifauna dienten, ist ein Antreffen / Bemerkten anderer Arten unwahrscheinlich, weil man auf die Avifauna und nicht auf Reptilien bzw. Amphibien konzentriert war. Um ein

Vorkommen sicher ausschließen zu können, bedarf es mehrerer gezielter Begehungen. Lt. S. 37 der Begründung wird eine Beeinträchtigung von streng geschützten Arten nach FFH-RL ausgeschlossen. Jedoch gelten sämtliche Amphibienarten (auch Teichmolch) als besonders geschützt und müssen bei geplanten Bauungen, so sie denn in bzw. an deren Lebensstätten heranreichen, beachtet werden. Da die Bauung bis an den Graben, in dem die Teichmolche 2014 festgestellt wurden, heranreichen soll, ist deren Beeinträchtigung bzw. eine Beeinträchtigung ihrer Lebensstätte zu verhindern. Auch zukünftig ist darauf zu achten, dass die Gräben weiterhin in der Laichzeit wasserführend sind, um die Lebensstätte auch während des "Betriebes" des Gebäudekomplexes zu erhalten.

Abwägung: Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die Begehungstermine wurden sowohl tageszeitlich als auch in ihren Untersuchungsintervallen hinreichend auf die zu untersuchenden Arten mit den dafür zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Weitere Untersuchungen sind, soweit die Gültigkeit des Gutachtens zeitlich insgesamt nicht überschritten ist, nicht erforderlich.

Ein Erhalt der temporär Wasser führenden Mulden beidseitig des Industriebahngleises ist aufgrund der künftigen Bauung und Gestaltung der Freiflächen nicht möglich. Daher wird ein fachgerechtes Umsetzen vorhandener Teichmolche in Ersatzlebensstätten vor Umsetzung der Baumaßnahmen erforderlich.

3. Stellungnahme 3 (vom 04.05.2016)

1. Äußerung:

Darf der Hotelurm so hoch sein, ca. 175 m über der angrenzenden Sonnenallee, bzw. ca. 214 m über NHN? Es könnte doch sein, dass der ehemalige Flughafen Tempelhof als Regierungsflughafen wieder den Betrieb aufnehmen soll. Zum Flughafenbetrieb gehört es m.E., dass der Turm nur 100 m hoch sein darf (Bezugs-Basishöhe unbekannt). Oder irre ich mich (siehe hier anschließend)?

In der Begründung zum Bebauungsplan XIV-245ba-1 („Sonnenallee 228“) wird auf den Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (LEP FS) vom 30. Mai 2006 hingewiesen, in dem das Plangebiet nicht gesondert dargestellt ist. Es soll außerhalb der Zone mit Bauhöhenbeschränkung liegen. - Ist in diesem LEP FS noch eine Zone mit Bauhöhenbeschränkung für den ehemaligen Flughafen Tempelhof enthalten (im LEP FS, Absatz Z14, steht, dass für die Fläche des Flugplatzes Berlin-Tempelhof das Symbol „bestehender Verkehrsflughafen“ entfällt und dass die Flächendarstellung „Siedlungsbereich“ erscheint. Was auch schon wieder überholt sein sollte.) und ist diese

Zone in der Begründung zum Bebauungsplan XIV-245ba-1 („Sonnenallee 228“) gemeint? Oder ist die Zone mit Bauhöhenbeschränkung für den Flughafen Schönefeld und den BER gemeint?

Der LEP FS zeigt auf, dass die Standortfrage für einen Flughafen im Laufe der Zeit durchaus unterschiedlich bewertet werden kann; 1994: am Standort Schönefeld-Süd jedoch nicht“, in 1995 werden die Vorteile von Schönefeld-Süd erkannt, also doch Schönefeld-Süd. - So kann es auch mit der Standortfrage für den Regierungsflughafen gehen, morgen: Schönefeld statt Tegel und übermorgen: Tempelhof. Dann darf der Hotelturm nicht im Wege sein. Im Voraus besten Dank für die Berücksichtigung meiner Gedanken.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Eine Wiederaufnahme des Flugbetriebs auf dem Flughafen Tempelhof ist nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen des Bebauungsplans XIV-245ba-1 auch keine aus dem Flugbetrieb auf dem Flughafen Tempelhof resultierende Höhenbeschränkungen zu beachten.

Der „Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung“ (LEP FS) hat die Weiterentwicklung des Flughafens Berlin-Schönefeld zum alleinigen Standort für den nationalen und internationalen Luftverkehrsanschluss zum Inhalt. Dem entsprechend beziehen sich die im LEP FS enthaltenen Zonen mit Bauhöhenbeschränkung auch auf den Standort des Flughafens BER in Schönefeld.

4. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. I E 17 (vom 27.04.2016)

1. Äußerung:

Es wird begrüßt, dass die Abwägungen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung weitgehend Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan gefunden haben. Dennoch sind folgende Punkte erneut zu beachten:

- *Zu Textliche Festsetzung 11: Eine Bindung für Bepflanzung mit **einheimischen** Pflanzen zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Futterangebots ist sinnvoll und erforderlich. Außerdem sollte darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, die dauerhaft zu sichern ist. Daher sollte dies im Text aufgenommen werden: „...extensiv mit **einheimischen Pflanzen** zu begrünen...“ und „Die Begrünung ist zu **dauerhaft** zu erhalten.“*

Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Verpflichtung zur Verwendung heimischer Pflanzen ist für den Uferbereich bereits im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan enthalten. Darüber hinaus wird in den Städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, gemäß der für die Bepflanzung

im Geltungsbereich grundsätzlich einheimische Pflanzen zu verwenden und dauerhaft zu erhalten sind.

2. Äußerung:

(Hinweis: die Ausgleichsfläche ist im Kompensationsflächenkataster für Berlin einzutragen.)

Abwägung: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die Erfassung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der dafür in Anspruch genommenen Flächen in einem Kompensationsverzeichnis sind in § 17 Abs. 6 BNatSchG geregelt. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist jedoch u.a. der § 17 BNatSchG in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden. Vor diesem Hintergrund ist eine Eintragung der Ausgleichsfläche in das Kompensationsflächenkataster nicht erforderlich.

3. Äußerung:

- Zu Textlichen Festsetzungen 12 und 13: *Der Abwägung zur Forderung der Verwendung von **vogelfreundlichem Glas** (siehe Stellungnahme des UmNat Neukölln) an allen Gebäudeteilen insbesondere dem Turm auf lediglich einen Hinweis in der Begründung des Bebauungsplans kann so nicht hingenommen werden. Allein die Textlichen Festsetzungen 12 und 13 enthalten detaillierte Vorgaben zu Schallschutzauflagen für Gebäudeteile sowie Fenster, sodass die Verpflichtung zur Verwendung von vogelfreundlichem Glas ebenfalls aufgenommen werden kann. Ansonsten ist dies verbindlich im Städtebaulichen Vertrag auf zu nehmen. Wird dies nicht aufgenommen, so sehe ich die Begründung, dass mit dem durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Bauvorhaben ermöglicht wird, das nur „geringe Umweltauswirkungen“ auslöst als nicht schlüssig und Abwägungsfehlerhaft an. Denn trotz der rechnerischen „Überkompensation“ durch 8000 m² Dachbegrünung auf Grund der Rechtslage (vorhandener Bebauungsplan alt) stellt die Baumaßnahme einen „faktischen“ nicht unerheblichen Eingriff dar, der so weit als möglich ausgeglichen werden sollte. Daher ist eine verpflichtende Verwendung von Spezialglas in Form von textlicher Festsetzung oder im städtebaulichen Vertrag unbedingt aufzunehmen.*

Abwägung: **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

In der Begründung zum Bebauungsplan ist bereits eine Empfehlung enthalten, zur Verhinderung der Möglichkeit von Vogelschlag an Glasfronten abweisende Maßnahmen in die Planung einzubeziehen. Eine über diesen Hinweis hinausgehende Festsetzung

von vogelfreundlichem Glas bzw. anderweitigen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag ist hingegen im Rahmen der textlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan nicht möglich, da hier keine Bestimmtheit der Festsetzungen erreicht werden kann und da zudem der bodenrechtliche Bezug fehlt. Eine Festsetzung ist auch nicht erforderlich, da der § 44 BNatSchG auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt. Den Hinweisen wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in die Begründung ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen wird, dass die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Ferner wird die Begründung hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen konkretisiert.

4. Äußerung:

- Zu Fassadenbegrünungen: Ähnlich verhält es sich mit der fehlenden Festsetzung zu Fassadenbegrünungen. Obwohl die Flächen zur Fassadenbegrünung aufgrund der noch „nicht vorliegenden hochbaulichen Konkretisierungen des Projekts weder genau zu verorten noch abschließend quantifizierbar sind“ ist ein **Mindestmaß** (in Prozenten, Höhe und vorwiegend einheimischer Artenauswahl) an **begrünbarer Fassadenfläche** im Bebauungsplan vorzugeben und mit einer **Pflicht** zu belegen. Dabei muss nicht nur von einer Fassadenbegrünung mit direktem Bodenschluss ausgegangen werden, sondern auch die Dachbegrünungsflächen können gleichzeitig Standorte für Fassadenbegrünungen sein, wenn dies baulich möglich ist.

Abwägung: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Für die Festsetzung einer Fassadenbegrünung im Bebauungsplan besteht kein Erfordernis, da für das Sondergebiet auch ohne die Fassadenbegrünung eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt. Im Städtebaulichen Vertrag sind jedoch zur Sicherung der Artenvielfalt sowie des Futterangebots und somit zur Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Fauna Regelungen zur Fassadenbegrünung enthalten.

5. Äußerung:

- Zu Lichtemissionen: Um die Ansiedlung von Insekten und Vögeln trotz des Bauvorhabens zu ermöglichen, sollten die Bemühungen, die durch Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Pflanzungen in den Freiflächenbereichen des Grundstücks gefördert werden, nicht durch eine unüberlegte Verwendung von Lichtquellen wieder beeinträchtigt werden. Daher sollte die Verwendung von **insektenfreundlichen**

Lichtquellen im gesamten Gebiet ebenfalls im **Bebauungsplan festgeschrieben** werden.

Abwägung: **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

Eine Regelung zur Bestimmung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln im Bebauungsplan ist aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht zulässig. Der Bebauungsplan darf insbesondere keine Einzelheiten der bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Entscheidungen vorwegnehmen, d.h. er darf nicht den Anforderungen vorgreifen, die erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren nach Immissionsschutzrecht oder Bauordnungsrecht zu stellen sind. Der Anregung wird jedoch dahingehend gefolgt, dass in die Begründung ein Hinweis aufgenommen wird, dass die Festlegung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

6. Äußerung:

- Zu Uferbereich: *Der B-Plan weist praktisch über die gesamte Grundstücksfläche **das Sondergebiet Hotel** aus. Obwohl der Bereich entlang des Kanals von Bebauung frei bleiben soll, wird hier keine Freifläche mit Bindung zur Bepflanzung festgesetzt. Dies ist in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen und eine Anzahl von Großbäumen festzulegen, die gepflanzt werden sollen. Bei der Ausgestaltung des Uferbereichs sind der Nutzen von Wasserstraßen für den Biotopverbund zu berücksichtigen.*

Siehe auch: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht http://www.stadtentwicklung.berlin.de/natur_gruen/naturschutz/artenschutz/download/freiland/VogelGlas-Licht_2012Berlin.pdf

Abwägung: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Zwar soll der Uferbereich des Neuköllner Schifffahrtskanals von einer Bebauung frei gehalten werden, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegende städtebaulich-hochbauliche Konzept sieht hier jedoch die Anlage eines multifunktionalen, begrünten Platzes sowie unmittelbar entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals die Anlage eines Fuß- und Radwegs vor. Aufgrund der noch fehlenden Konkretisierung des städtebaulich-hochbaulichen Konzepts ist jedoch die Verortung der begrünten Flächen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Ferner ist sie auch nicht erforderlich, da für das Sondergebiet eine ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz vorliegt und da sich die Grundstückseigentümerin im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags zur Gestaltung des Uferbereichs mit Anpflanzung heimischer Pflanzen verpflichtet.

5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VII B 22 (vom 27.04.2016)

1. Äußerung:

Aus übergeordneter verkehrsplanerischer und –organisatorischer Sicht werden zum o.g. B-Planverfahren folgende Hinweise gegeben:

Unsere Hinweise und Anmerkungen aus der Trägerbeteiligung im Jahr 2015 wurden durch entsprechende Anpassungen im Begründungstext berücksichtigt. Zu den verkehrlichen Untersuchungsergebnissen, die umfassend im Verfahren mit Vertretern der Abteilung VII und der VLB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt wurden, bestehen somit keine Bedenken mehr.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass das Flurstück 70 im B-Plan analog zur Fläche „G“ als Bahnfläche mit entsprechendem Hinweis zu kennzeichnen ist.

Die auf der Seite 78 der Begründung zum B-Planentwurf gemutmaßte Einschätzung, dass der für das Flurstück 70 gestellte Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG bis zum Satzungsbeschluss des in Rede stehenden Bebauungsplanes im Sinne des Antragstellers positiv beschieden sein wird, kann von der Landes-eisenbahnbehörde als zuständige Planfeststellungsbehörde nicht mitgetragen werden. Der Verlauf eines Freistellungsverfahrens ist nicht vorhersehbar; gegen die Kennzeichnung der Fläche analog zur Fläche „G“ bestehen keine Einwände.

Abwägung: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich die betroffene Bahnfläche bereits im Privateigentum befindet, die planfestgestellte Bahnfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans endet und das Freistellungsverfahren bereits eingeleitet wurde, wird mit großer Sicherheit davon ausgegangen, dass die Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken erfolgen wird. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Form nicht festsetzungsfähig und entsprechend anzupassen.

[Ergänzung: Für das Flurstück 70 und nördliche Teilflächen des Flurstücks 38 (Fläche G) ist der Freistellungsbescheid von Bahnbetriebszwecken mit dem 17.10.2017 sowie der Berichtigung zum Freistellungsbescheid vom 20.10.2017 erteilt.]

6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D 25 (vom 25.04.2016)

1. Äußerung:

Zu dem o. g. Schreiben nehme ich für die Wasserbehörde des Landes Berlin (Ref. VIII D) wie folgt Stellung:

Gegen die vorgenommenen Änderungen der Planungsziele hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung bestehen keine Bedenken.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Äußerung:

Inhaltlich verweise ich auf meine vorliegenden Stellungnahmen zum Vorhaben, insbesondere auf mein Schreiben vom 28.07.2015, bzw. zum Entwässerungskonzept.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

In der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 28.07.2015 wurden ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurden aber weitergehende Hinweise zur Niederschlagsentwässerung sowie zum Tiefbau gegeben. Die Hinweise betreffen jedoch nicht die Bebauungsplaninhalte, sondern die Umsetzung der Planung.

7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IX C (vom 14.04.2016)

1. Äußerung:

Zum Bebauungsplan XIV-245ba-1 (Sonnenallee) habe ich auf der Grundlage des BIm-SchG § 47 keine weiteren Hinweise.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X

8.1 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat XF 01 (vom 04.05.2016)

1. Äußerung:

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

X F 1, X OI, X OS, X OW, X PS A, X PS E, X PW, X PI A, X PI E

Von den Beteiligten X F, X OI, X OW, X PI A und X PI E gab es Hinweise oder Einwendungen bzw. verwiesen diese auf die Stellungnahme 2015/81 (Stapl b6-6144/XIV-245ba-1/I-05) vom 06.08.2015. Diese sind als Anlage beigefügt.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahmen werden im Folgenden ausgewertet.

8.2 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat XF 1 (vom 18.04.2016)

1. Äußerung:

Verweis auf Stellungnahme zu 2015/81 – diese ist im B-Plan-Entwurf berücksichtigt (18.04.2016)

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8.3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X OI 12 (vom 02.05.2016)

1. Äußerung:

Begründung I. 4.2.7 Setzungsprognose

Das am Ende des 1. Absatzes genannte Gutachten der BBIG vom 08.03.2016 kommt zu dem Schluss, dass aus geotechnischer Sicht bei der Sonnenalleebrücke keine Gefährdung für Gebrauchstauglichkeit und Standsicherheit besteht. Nur die horizontalen Verformungen i. d. H. von 11 mm wären durch einen Tragwerkplaner zu überprüfen. Das Prüfergebnis liegt SenStadtUm X OI bisher nicht vor. Zu den Ergebnissen des geotechnischen Gutachtens fordert SenStadtUm X OI eine statische Bewertung durch einen Tragwerksplaner mit einschlägigen Erfahrungen im Brückenbau, die nicht nur die horizontalen, sondern sämtliche prognostizierte Verformungen in statisch konstruktiver Hinsicht bewertet. Hierzu zählen u.a. gleichmäßige und ungleichmäßige Setzungen der einzelnen Lagerachsen, Verkippen der Widerlager in Längs- und Querrichtung inkl. der Verdrillung des Überbaus, der Auswirkungen auf Lagerung und Lagerkräfte, Horizontalverschiebungen inkl. Auswirkungen aus verändertem Erddruck hinter den Widerlagern etc.

Ohne den statisch konstruktiven Nachweis fehlt für die Sonnenalleebrücke die Einschätzung der Verträglichkeit der prognostizierten Verformungen. Der Nachweis des Tragwerksplaners muss in der Bearbeitungstiefe noch nicht auf jeden Bauzustand abstellen, aber SenStadtUm X OI fordert, dass vor Festsetzung des Bebauungsplans die

Verträglichkeit der geplanten Baumaßnahmen für die Sonnenalleebrücke plausibel belegt ist.

Im Ergebnis der statischen Bewertung sind Grenzwerte als Basis für die durchzuführende Beweissicherung zu formulieren und unter der Überschrift „Sonnenalleebrücke (Industriebahn)“ ist diese Forderung zu ergänzen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Eine vertiefende statische Bewertung durch einen Tragwerksplaner wird im weiteren Verfahren im Vorgriff auf das Bauantragsverfahren erstellt und vor Festsetzung des Bebauungsplans mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X OI abgestimmt. Unter Berücksichtigung der bisher erfolgten Abstimmungen und Ergebnisse des Gutachtens ist jedoch davon auszugehen, dass es keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben wird.

2. **Äußerung:**

Das Gutachten der BBIG vom 08.03.2016 wird unter der Überschrift „Sonnenbrücke (Neuköllner Schifffahrtskanal)“ mit der Schlussfolgerung zitiert, dass die erwarteten Setzungen der Sonnenbrücke im Bereich der Messtoleranzen liegen. Eine statisch konstruktive Bewertung liegt nicht vor, so dass SenStadtUm X OI fordert, dass dieser geotechnische Sachverhalt im Rahmen der Baumaßnahme durch eine Beweissicherung zu überprüfen ist.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird um die Forderung von SenStadtUm X OI nach einer Beweissicherung im Rahmen der Baumaßnahme ergänzt. Ferner wird der Städtebauliche Vertrag um einen entsprechenden Passus zur Notwendigkeit der Beweissicherung nach vorheriger Abstimmung des Beweissicherungskonzepts ergänzt.

3. **Äußerung:**

Im letzten Satz unter gleicher Überschrift steht, dass von den Gutachtern „empfohlen“ wurde, eine baubegleitende Verformungsmessung und Beweissicherung durchzuführen.

SenStadtUm X OI fordert eine Ergänzung in der Begründung, dass die Durchführung, Überwachung und Auswertung einer bautechnischen und einer geodätischen Beweissicherung für beide Bauwerke zwingend erforderlich ist. Das zugehörige Beweissicherungskonzept für beide Bauwerke ist im Vorfeld mit SenStadtUm X OI abzustimmen.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Ferner wird der Städtebauliche Vertrag um einen entsprechenden Passus zur Notwendigkeit der Beweissicherung nach vorheriger Abstimmung des Beweissicherungskonzepts ergänzt.

4. Äußerung:

Hinsichtlich der technischen Belange zu Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit wird zusätzlich auf die Ergebnisprotokolle der Besprechungen vom 28.05.2015 und vom 01.10.2015 verwiesen.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Die Ergebnisse der Besprechungen vom 28.05.2015 und vom 01.10.2015 haben Eingang in die Setzungsprognose vom 08.03.2016 sowie die Begründung zum Bebauungsplan gefunden.

5. Äußerung:

Begründung III. 3.3.1.1 „Sonstiges Sondergebiet Hotel- und Kongresszentrum“

Im Absatz zur „Aufschiebend bedingten Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Rückbau der Sonnenalleebrücke“ ist falsch dargelegt, dass mit der geplanten Freistellung der Industriebahn die Notwendigkeit des Erhalts der Brücke entfällt. Die Begründung ist in Würdigung des Eisenbahnkreuzungsgesetzes § 14a zu ändern, in dem Sen-StadtUm X OI verpflichtet bleibt, die Kreuzungsanlage so in Betrieb zu halten, wie es die Sicherheit und Abwicklung des Verkehrs auf der Straße Sonnenallee erfordert. Sen-StadtUm X OI hat die Brücke unter hälftiger Kostenbeteiligung des anderen Kreuzungsbeteiligten (erst) zu beseitigen, sobald es der bleibende Verkehrsweg im Zuge der Sonnenallee erfordert.

Abwägung: **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

Die angesprochenen Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan zur Notwendigkeit eines Brückenerhalts sind nicht falsch, da mit der Aufgabe der darunter liegenden Nutzung als Industriebahnfläche kein grundsätzliches Erfordernis mehr für den Erhalt der Brücke besteht. Vielmehr wäre die Abwicklung des Verkehrs auf der Sonnenallee z.B. auch nach einem Rückbau der Brücke mit nachfolgender Herstellung eines Straßendamms und der Wiederherstellung der Fahrbahn der Sonnenallee (d.h. ohne Brücke) möglich. Insofern steht die in der Begründung zum Bebauungsplan getroffene Aussage, dass mit der geplanten Freistellung der Industriebahn die Notwendigkeit des Erhalts der Brücke entfällt, nicht im Widerspruch zu § 14a Eisenbahnkreuzungsgesetz, gemäß dem die Kreuzungsanlagen in dem Umfang zu unterhalten und in Betrieb zu halten sind, wie es die Sicherheit oder Abwicklung des Verkehrs auf dem

verbleibenden Verkehrsweg (hier Sonnenallee) erfordert. Ungeachtet dessen wird dem Hinweis jedoch dahingehend gefolgt, dass der vorliegende Sachverhalt zur Vermeidung von Missverständnissen in der Begründung nochmals konkretisiert wird.

6. Äußerung:

Über einen Rückbau der Sonnenalleebrücke kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht entschieden werden, so dass Planungen, die den Rückbau voraussetzen, nicht Gegenstand des Planverfahrens sein dürfen.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht über den Rückbau der Sonnenalleebrücke entschieden. Vielmehr wird in den geplanten Festsetzungen zunächst von einem Erhalt der Brücke ausgegangen. Der Rückbau ist folglich keine Voraussetzung für die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans. Da jedoch nach der (geplanten) Freistellung der angrenzenden Industriebahnflächen keine grundsätzlichen Hinderungsgründe für den Rückbau der Brücke vorliegen (s.o.), wird der Rückbau der Brücke - unter Berücksichtigung der vorliegenden Planungen und der bisher erfolgten Abstimmungen mit SenStadtUm X OI - zumindest als hinreichend wahrscheinlich beurteilt, um die geplanten aufschiebend bedingten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

7. Äußerung:

Bei dem im gleichen Absatz genannten, unter der Sonnenallee vorgesehenen Tunnel ist in der Begründung zu ergänzen, dass es sich um ein privates Bauwerk handelt, für das SenStadtUm nicht zuständig wird. Ein privates Bauwerk in/unter einer öffentlichen Straße benötigt eine Sondernutzungserlaubnis nach § 11 Berliner Straßengesetz. Bebauungspläne richten sich nach Hochbauvorschriften und dürfen anderen Gesetzen nicht vorgreifen, so dass vor Festsetzung das Einvernehmen mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt herzustellen ist, ob eine solche Sondernutzungserlaubnis in Aussicht gestellt werden kann.

Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Abwägung: **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

Ein Hinweis, dass der Tunnel als privates Bauwerk geplant ist, wird in der Begründung ergänzt. Da die Anlage des Tunnels jedoch weder Voraussetzung für den Rückbau der Brücke ist, noch im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, ist die Herstellung des Einvernehmens mit dem Straßen- und Grünflächenamt zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

8. Äußerung:

Im Absatz zur „Aufschiebend bedingten Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB - planfestgestellte Bahnanlage“ wird im letzten Satz behauptet, dass für die unmittelbar südlich der Sonnenallee planfestgestellte Bahnanlage das Freistellungsverfahren derzeit durchgeführt wird und keine Belange anderer beeinträchtigt wären.

Die Begründung ist derart zu korrigieren, dass zwar der Antrag auf Freistellung gestellt wurde, aber das Freistellungsverfahren noch nicht eingeleitet wurde, jedenfalls nicht bis zum 14.04.2016.

Abwägung: **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Nach telefonischer Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat VII E vom 11.05.2016 wird das Freistellungsverfahren mit dem Antrag auf Freistellung eingeleitet. Der Antrag auf Freistellung wurde vom Stadtentwicklungsamt mit Schreiben vom 22.02.2016 gestellt.

9. Äußerung:

Gleichfalls ist zu korrigieren, dass zumindest SenStadtUm X Ol ein Betroffener im Verfahren ist - in Bezug auf das Kreuzungsbauwerk Sonnenalleebrücke.

Abwägung: **Der Anregung wird gefolgt.**

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

10. Äußerung:

Begründung III. 3.7.1 Geh- und Fahrrechte

Zum Absatz „Aufschiebend bedingten Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB – Rückbau der Sonnenalleebrücke“ gilt die Stellungnahme zu III. 3.3.1.1.

Abwägung: **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

(s.o. – Auswertung zur 5., 6. und 8. Äußerung)

11. Äußerung:

Begründung III. 3.8.1 Nachrichtliche Übernahme

Im zweiten Absatz wird davon ausgegangen, dass die Freistellung von Bahnbetriebszwecken erfolgen wird. Mit Verweis auf die Stellungnahme zu III. 3.3.1.1 ist diese Annahme rein hypothetisch und es wird gefordert, nach Handbuch verbindliche Bauleitplanung alle planfestgestellten Bahnflächen als solche in violett auf der Planzeichnung abzubilden. Aus diesem Grund sind Planungen auf der Grundlage zukünftiger planrechtlicher Änderungen nicht oder nur in Nebenzeichnungen darzustellen.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Hinweis, dass die Annahme hypothetisch ist, ist korrekt. Da sich die betroffene Bahnfläche jedoch bereits im Privateigentum befindet und die planfestgestellte Bahnfläche ferner im Geltungsbereich des Bebauungsplans endet und da das Freistellungsverfahren bereits eingeleitet wurde (s.o.), kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken erfolgen wird. Sollte dies aus bisher nicht bekannten Gründen jedoch nicht der Fall sein, ist der Bebauungsplan in seiner derzeitigen Form nicht festsetzungsfähig und entsprechend anzupassen.

12. **Äußerung:**

Begründung III. 4.3 - Nr. 7 Abwägungsergebnis zur Stellungnahme SenStadtUm X OI vom 28.07.2015

Die Erklärungen zur Anlage eines Tunnels unter der Sonnenallee finden mit Bezug auf die Stellungnahme zu III. 3.3.1.1 keine Zustimmung.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Eine Änderung des Abwägungsergebnisses ist nicht erforderlich. Im Bebauungsplan erfolgt keine Festsetzung des Tunnels. Im Abwägungsergebnis wird in Bezug auf den Tunnel lediglich darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung einer überdachten Anbindung der beiden nördlich und südlich der Sonnenallee gelegenen Hotelstandorte sowie die Anlage eines (privaten) Tunnels unter der Sonnenallee geplant ist und dass die vorhandenen Geh- und Fahrrechte der Anlage des Tunnels entgegenstehen. Die Anlage eines Tunnels ist auch weiterhin Bestandteil des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulich-hochbaulichen Konzepts. Ferner ist vor dem Hintergrund der bisherigen Abstimmungen mit SenStadtUm X OI (vgl. u.a. Ergebnisprotokoll der Besprechung vom 01.10.2015) davon auszugehen, dass die Anlage eines Tunnels im Grundsatz möglich ist.

13. **Äußerung:**

Begründung III. 4.3 - Nr. 24 und Nr. 25 Stellungnahmen des Bezirksamts Neukölln, Abt. Bauen, Natur und Bürgerdienste, Straßen- und Grünflächenamt (SGA) vom 12.08.2015 und vom 11.08.2015

Das SGA hat sich nicht zum geplanten Tunnel unter der Sonnenallee geäußert.

Nach den damals vorgelegten Unterlagen musste und nach den aktuell im Internet einsehbaren Unterlagen muss das SGA auch heute noch davon ausgehen, dass der Tunnel zukünftig in die Zuständigkeit von SenStadtUm X OI gehört. Genau das ist nicht der Fall. Aus diesem Grund ist in den Unterlagen dringend deutlich zu machen, dass es

ein privates Tunnelbauwerk nach der Bauordnung für Berlin sein wird. Das SGA ist darüber gesondert zu informieren und erneut zu beteiligen.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem Bau eines (privaten) Tunnelbauwerks nicht entgegen, es erfolgt jedoch keine Festsetzung eines Tunnelbauwerks. Vor diesem Hintergrund ist die Äußerung des SGA zu einem Tunnelbauwerk zum derzeitigen Zeitpunkt entbehrlich.

14. **Äußerung:**

Begründung III 4.3 - Nr. 37 Stellungnahme des Polizeipräsidenten in Berlin, Landeskriminalamt vom 05.08.2015

Die Stellungnahme mit „1. Unterführung“ zeigt, dass die Unterlagen missverständlich sind. Nicht nur das SGA sondern auch die Polizei geht von einer öffentlichen Unterführung aus.

SenStadtUm X OI fordert, dass die gerade für die Öffentlichkeit ausgelegten Unterlagen so eindeutig sind, damit die Öffentlichkeit erkennen kann, dass es sich um ein privates Tunnelbauwerk handeln wird. Der geplante Tunnel gehört nicht zur Straße im Sinne des § 2 Berliner Straßengesetz und deren Unterführung wird deshalb nicht für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Aus der angesprochenen Stellungnahme geht nicht hervor, ob das Landeskriminalamt von einer öffentlichen oder privaten Unterführung ausgeht. In den Stellungnahmen des SGA wird weder die Sonnenalleebrücke noch eine öffentliche Unterführung angesprochen. Gleichwohl wird in der Begründung zum Bebauungsplan ein Hinweis ergänzt, dass es sich bei dem im Rahmen des städtebaulich-hochbaulichen Konzepts geplanten Tunnelbauwerk um ein privates Bauwerk handelt.

15. **Äußerung:**

Begründung III. 5.1 - Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

In der Begründung fehlt die Würdigung des Eisenbahnkreuzungsgesetzes in Bezug auf die Sonnenalleebrücke. Wie bereits in der Stellungnahme zu III. 3.3.1.1 gefordert, müsste auch an dieser Stelle der Begründung eine Abwägung zum Eisenbahnkreuzungsgesetz – einem geltenden Bundesgesetz – derart erfolgen, dass es zwingend einzuhalten ist.

Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird bei der Abwägung der Verkehrsbelange der Rückbau der Sonnenalleebrücke sowie damit im Zusammenhang stehend ein Hinweis auf das Eisenbahnkreuzungsgesetz ergänzt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Regelungen des Eisenbahnkreuzungsgesetzes nicht abwägungszugänglich sind, sie also durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt bleiben.

8.4 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X OW 11 (vom 02.05.2016)

1. Äußerung:

Zu o.g. B-Plan erging meine erste Stellungnahme vom 15.07.2015. Diese hat vollumfänglich weiter Bestand.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

In der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 15.07.2015 wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurden jedoch Hinweise zur Unterhaltungspflicht der Uferbefestigungen gegeben, die in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt wurden. Ferner wurde auf das Erfordernis zur Abstimmung von baulichen Maßnahmen am Gewässer oder das Gewässer beeinflussend mit SenStadtUm X OW 11 hingewiesen.

2. Äußerung:

SenStadtUm Abt. X unterhält im und unmittelbar vor dem B-Plan-Gebiet keine Uferbefestigungen und wird dieses auch zukünftig nicht tun.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren bezogen auf die Eigentums- oder Unterhaltungsverpflichtungen für das Land Berlin keine Änderungen gegenüber der bestehenden Situation.

3. Äußerung:

*Meine Stellungnahme ist aufgrund der Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe und dem Gutachten Entwässerung (Stand 01/2016) um die folgenden Punkte zu erweitern:
- Einleitbauwerke in den Neuköllner Schifffahrtskanal (NSK):
...(Abb.6 Systemskizze zur gedrosselten Ableitung in den Neuköllner Schifffahrtskanal)*

Aus Sicht der Gewässerunterhaltung sind weitere Einleitbauwerke in den NSK nicht zu befürworten. Der NSK ist mit den bestehenden Einleitbauwerken und aufgrund der fast

nicht vorhandenen Fließgeschwindigkeiten bereits überlastet. Vor allem in den Sommermonaten kommt es bereits mehrfach zu akuter Sauerstoffzehrung und dadurch induziertes Fisch- und Wasservogelsterben.

Weitere Einleitungen belasteten und unaufbereiteten Wassers würden dieses im NSK und dem Landwehrkanal sowie der Spree noch verstärken.

Die Ableitung in das Kanalnetz ist erneut zu prüfen. Ebenso lokale Versickerungsmethoden und/oder Aufbereitung des anfallenden Regenwassers.

Das Konzept ist mit SenStadtUm (Abt. X [Gewässerunterhaltung] sowie Abt. VII [Schifffahrtsbehörde] und Abt. VIII [Wasserbehörde, Landeshydrologie]) abzustimmen.

Abwägung: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits ein Gutachten zur Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung erstellt, in dem auch die Möglichkeiten zur Versickerung, der Regenwassernutzung und zur Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation geprüft wurden. Eine Voranfrage zur Einleitung in die Regenwasserkanalisation wurde jedoch am 07.01.2015 von den Berliner Wasserbetrieben negativ beschieden.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens hat eine Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 25 stattgefunden, in deren Ergebnis die Einleitung von Niederschlagswasser in den Neuköllner Schifffahrtskanal gemäß dem Entwässerungskonzept grundsätzlich erlaubnisfähig ist. Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 25 vom 28.04.2015 ist eine Einleitung aus hydraulischer Sicht unkritisch, besondere Anforderungen ergeben sich jedoch hinsichtlich der Gewässergüte. So sei eine zusätzliche Belastung des Gewässers ggf. durch eine geeignete Regenwasserbehandlung zu verhindern. Ferner sollten Maßnahmen zum Rückhalt sauerstoffzehrender Substanzen, Nährstoffe und Feststoffe getroffen werden. Die konkreten technischen Anforderungen seien mit dem Gewässereigentümer und der Schifffahrtsbehörde im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu klären.

Im Ergebnis des Gutachtens ist die grundsätzliche Machbarkeit einer schadlosen Entwässerung gegeben. Im Bebauungsplanverfahren als dem den Baumaßnahmen vorangehenden städtebaulichen Instrumentarium ist die grundsätzliche Machbarkeitsprüfung der Entwässerung regelmäßig ausreichend. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 25 hat im Rahmen der erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.04.2016 mitgeteilt, dass gegen die vorgenommenen Änderungen der Planungsziele hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung keine Bedenken bestehen. Die Schifffahrtsbehörde (Se-

natsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VII) hat sich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht geäußert, so dass hier ebenfalls davon auszugehen ist, dass keine grundlegenden Bedenken bestehen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist das Konzept zur Niederschlagswasserentwässerung jedoch weiterzuentwickeln und zu einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung zu konkretisieren, die dann wiederum mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

8.5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X PI A 5 (vom 19.04.2016)

1. Äußerung:

Zu meinen Hinweisen vom 15.07.2015 bzgl. B-Plan XIV-245ba-1 ergeben sich keine Veränderungen oder Ergänzungen.

Den Vermerk vom 15.07.2015 erhalten Sie in der Anlage.

Abwägung: Kenntnisnahme

In der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 15.07.2015 wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurden jedoch Hinweise zu baubedingten Flächeninanspruchnahmen sowie grundbuchrechtlichen Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Neubau der BAB A 100 16. BA gegeben. Die entsprechenden Hinweise waren jedoch bereits zum damaligen Zeitpunkt in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

8.6 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X PI E 43 (vom 27.04.2016)

1. Äußerung:

Aus den vorliegenden Unterlagen ist eine Betroffenheit für das Bauvorhaben BAB A 100 erkennbar. Nach Rücksprache mit dem Projektbereich Ingenieurbau - Ausführung, verweist der Projektbereich Ingenieurbau - Entwurf auf dessen Stellungnahme.

Abwägung: Kenntnisnahme

vgl. Auswertung zur Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X PI A vom 19.04.2016.

9. Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 2 (vom 27.04.2016)

1. Äußerung:

1. Immissionsschutz

Die Aussagen bezüglich Immissionsschutz - Stellungnahme vom 11.08.2015 - haben weiterhin Bestand.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 11.08.2015 wurde ausgeführt, dass nach dem Bebauungsplanentwurf und dem zugehörigem schalltechnischen Gutachten davon auszugehen sei, dass das Planvorhaben bezüglich der zu erwartenden gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft mit den Anforderungen an den Betrieb immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen grundsätzlich vereinbar ist. Detaillierte Untersuchungen hierzu müssen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Ggf. seien dort weitere, vom Betrieb des Hotel- und Kongresszentrums ausgehende Immissionen zu untersuchen und bewerten.

2. **Äußerung:**

2. Altlasten und Bodenschutz

Vom Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Boden- und Grundwasserschutz, wurde zuletzt im August 2015 eine Stellungnahme abgegeben. Neuere Erkenntnisse zu Altlasten liegen nicht vor.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, entspricht dem Kenntnisstand des Stadtentwicklungsamts und wurde bereits in der Begründung berücksichtigt.

3. **Äußerung:**

3. Natur- und Artenschutz

Die Punkte der Stellungnahme vom August 2015 wurden weitestgehend beachtet, soweit es im B-Planverfahren möglich ist, daher keine Ergänzungen notwendig.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. **Äußerung:**

Ein Hinweis noch für den Ausgleich des Eingriffs mit der Bitte um Beachtung:

Seit dem 24. September 2015 liegt ein Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin (VG 24 L 63.15) vor, in dem es auch darum geht, wie ein Eingriff ausgeglichen werden muss.

Die gerichtliche Forderung einer funktionellen Gleichwertigkeit von Eingriff und Ersatzmaßnahmen muss gewährleistet sein. Dies bedeutet: Wird sowohl in Natur und Landschaft als auch in Landschaftsbild/Erholungsnutzung eingegriffen, müssen beide Facetten durch funktionelle gleichwertige Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Eingriffe in den Naturhaushalt können nicht ohne weiteres durch Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholung kompensiert werden. Eine Kopie kann bei Bedarf gerne zugesandt werden.

Abwägung: Kenntnisnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ersatzmaßnahmen sind funktionell gleichwertig zu den ermittelten Eingriffen in Natur und Landschaft. Die ermittelten Eingriffe wirken sich im Wesentlichen auf Natur und Landschaft aus. Die festgesetzte Ersatzmaßnahme (Dachbegrünung) stellt hierzu eine funktionelle Kompensation dar.

Aufgrund der fehlenden Qualitäten zur Erholung sowie der Vorbelastung des Landschaftsbildes (Gewerbebrache) sind keine funktionellen Kompensationsmaßnahmen für Landschaftsbild und Erholung erforderlich.

10. Vattenfall Europe Wärme AG (vom 18.04.2016)

1. **Äußerung:**

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Europe Wärme AG geprüft. Unsere Stellungnahme vom 29.07.2015 zum Bebauungsplan behält in vollem Umfang ihre Gültigkeit.

Abwägung: Kenntnisnahme

Gemäß der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 29.07.2015 ist im angefragten Bereich kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.

11. Bundesnetzagentur (vom 06.04.2016)

1. **Äußerung:**

Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung: www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der o. a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Eingangsnummer: 13460

Für Baubereich: Berlin-Neukölln, Sonnenallee 228

Planrechteck im ermittelten Koordinaten-Bereich (WGS 84):

NW: 13E2724 52N2825

SO: 13E2740 52N2807

Betreiber und Anschrift:

- *Biotronik SE & Co. KG, Woermannkehre 1, 12359 Berlin*
- *E-Plus Mobilfunk GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf*
- *LAN-COM-East Datennetze & Rechnerkommunik. GmbH, Industriestraße 20, 15366 Hoppegarten*
- *Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 23 – 25, 80992 München*
- *Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf*

Abwägung: Kenntnisnahme

Vier der in der Anlage genannten fünf Richtfunkbetreiber wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Im Ergebnis der Stellungnahmen queren bzw. tangieren fünf Richtfunkstrecken das Plangebiet. Während bei zwei Richtfunkstrecken eine Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten ist, müssen die übrigen drei Richtfunkstrecken umgeplant werden. Der Betreiber von zwei der betroffenen Richtfunkstrecken hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass er die Strecken im Zuge der Umsetzung des Vorhabens umplanen wird. Der Betreiber der weiteren betroffenen Richtfunkstrecke hat im Jahr 2015 mit dem Grundstückseigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 hinsichtlich der Umplanung dieser Strecke eine Vereinba-

rung getroffen. Den Hinweisen der Bundesnetzagentur wurde jedoch dahingehend gefolgt, dass der in der Anlage neu dazugekommene Richtfunkbetreiber mit Schreiben vom 13.04.2016 beteiligt wurden. Der Betreiber hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan XIV-245ba-1 wurde redaktionell ergänzt.

4.5 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 für das Gelände zwischen der Sonnenallee, der geplanten BAB A 100, der Bahnfläche und dem Neuköllner Schifffahrtskanal im Bezirk Neukölln, wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die hiervon betroffene Öffentlichkeit, in diesem Falle die Grundstückseigentümerin des Grundstücks Sonnenallee 228, beschränkt, da durch die durchgeführte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 08.06.2017 über die Beteiligung informiert. Die Frist zur Stellungnahme wurde auf Grundlage des § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt. Der Entwurf des Bebauungsplans konnte in der Zeit vom 08.06.2017 bis einschließlich 29.06.2017 im Bezirksamt Neukölln von Berlin im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.

Parallel zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2017 informiert und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29. Juni 2017 gebeten. Dabei wurden folgende sechs Stellen angeschrieben:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat I C 34
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat III B 17

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V F 1/2
- Bezirksamt Treptow Köpenick, FB Stadtplanung
- Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
- Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 wurden von der beteiligten Öffentlichkeit keine schriftliche Stellungnahme eingereicht. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen vier Stellungnahmen ein.

Nach Abwägung aller Belange finden die Stellungnahmen wie folgt Berücksichtigung:

1. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat I C 34 (vom 09.06.2017)

1. Äußerung:

Zum Bebauungsplan XIV – 245ba-1 (Sonnenallee) habe ich auf der Grundlage des BImSchG § 47 keine weiteren Hinweise.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

2. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat III B 17 (vom 29.06.2017)

1. Äußerung:

Zu 4.1.

Zur Verwendung von Pflanzen im B-Plan-Gebiet: hier der Hinweis auf die Verwendung von gebietseigenen Pflanzen und die dazu gehörige Publikation unseres Hauses:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/natur_gruen/lb_naturschutz/download/publikationen/gebietseigene_pflanzen.pdf

Als ergänzender Hinweis zur Aufnahme im städtebaulichen Vertrag.

Abwägung: **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die angesprochen Publikation aufgenommen. Für eine Anpassung des bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags zur Aufnahme eines Hinweises wird hingegen keine Erforderlichkeit gesehen.

2. Äußerung:

Zu 4.2 (2.3.9.2 Ausgleichsmaßnahmen, 3.6 Grünfestsetzung):

In der Abwägung wurde ein Gesetzesstand verwendet, der bis zum bis 2013 galt. Die aktuelle Gesetzeslage nach Berliner Naturschutzgesetz in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz ist:

1. „**§ 19 Abs. 4** (NatSchG Bln): Die für die Führung des Kompensationsverzeichnisses im Sinne des § 17 Absatz 6 des Bundesnaturschutzgesetzes zuständige Stelle ist die oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege. Sie trägt bezirksübergreifende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Maßnahmen von gesamtstädtischer oder besonderer ökologischer Bedeutung und die dafür in Anspruch genommenen Flächen in das Verzeichnis ein. **Die übrigen Maßnahmen und Flächen sind durch die unteren Behörden für Naturschutz und Landschaftspflege einzutragen.** Das Verzeichnis ist öffentlich und gebührenfrei zugänglich zu machen. Das Verzeichnis dient auch dem Ziel einer Nachprüfbarkeit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013)“

2. **§ 17 Abs. 6** (BNatSchG): **Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die dafür in Anspruch genommenen Flächen werden in einem Kompensationsverzeichnis erfasst. Hierzu übermitteln die nach den Absätzen 1 und 3 zuständigen Behörden** der für die Führung des Kompensationsverzeichnisses zuständigen Stelle die erforderlichen Angaben.

und Abs. 7: Die nach Absatz 1 oder Absatz 3 zuständige Behörde prüft die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher des Eingriffs die Vorlage eines Berichts verlangen“

Daher sind die Ausgleichsmaßnahmen in Bebauungsplänen (auch auf Dachflächen) im B-Plan festzusetzen und entsprechend an die UNB zu melden, die diese Flächen und Maßnahmen innerhalb des Berliner Kompensationsinformationssystem im Kompensationsflächenkataster einträgt und als Nachweis für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bezirks führt.

Abwägung: **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

So ist die angesprochene Dachbegrünung als Ausgleichsmaßnahme bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Städtebaulichen Vertrags. Die Hinweise zum Kompensationsflächenkataster werden zur Kenntnis genommen, betreffen aber nicht das Bebauungsplanverfahren, da § 17 BNatSchG gemäß § 18 Abs. 2 BauGB in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden ist.

Dem Hinweis wird jedoch dahingehend gefolgt, dass der Sachverhalt in der Auswertung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange klargestellt und die Untere Naturschutzbehörde über die Festsetzung des Bebauungsplanes informiert wird.

3. Äußerung:

Zu 1.2.2.1 und 2.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt:

Es ist zu begrüßen, dass vielen Hinweise zu Biotop- und Artenschutz gefolgt bzw. diese im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden.

In der Begründung heißt es jedoch, dass durch die Ausgleichsmaßnahmen die Ziele des Biotop- und Artenschutzes nicht zu erreichen seien. Das ist zwar so weitgehend richtig, jedoch bestehen weiterhin Möglichkeiten durch eine gezielte Gestaltung der Dachausgleichsflächen und die Verwendung bestimmter Pflanzen diese Flächen nicht nur für Insekten (z.B. Wildbienen) sondern sogar als Nistflächen für Vögel (z.B. Blauhänfling, Gelbspötter) zu entwickeln, die zumindest einen Teil der Anforderungen aus dem Programmplan Arten- und Biotopschutz erfüllen.

Gerade die im Plangebiet vorkommenden und in der Begründung aufgeführten Vogelarten (22 Vogelarten, davon 16 Brutvogelarten und 7 Nahrungsgäste, u.a. Bluthänfling, der nach der Roten Liste Berlins als gefährdet einzustufen ist, sowie Bachstelze und Gelbspötter) können mit entsprechender Gestaltung und Pflanzenverwendung der Ausgleichsdachflächen und Uferbereiche Ersatzstandorte sowie einem entsprechenden Angebot an Nistangeboten im Gebiet gehalten werden.

Gleiches gilt für den Uferbereich, der durch eine gute Gestaltung (neben den Terrassen Flachwasserbereiche) sowie durch die Verwendung von gebietseigenen Pflanzen sowohl die repräsentative Erholungsnutzung als auch für die Ziele des Biotopverbundes in Einklang bringen kann.

Dies sollte im Städtebaulichen Vertrag erwähnt werden und in der nachfolgenden Baugenehmigung konkretisiert werden. In der Begründung ist dies dann entsprechend aufzunehmen.

Abwägung: **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die im Rahmen der Umsetzung der Planungen vorhandenen weitergehenden Möglichkeiten zur Erfüllung der Anforderungen aus dem Programmplan Arten- und Biotopschutz aufgenommen.

Im Städtebaulichen Vertrag werden die erforderlichen Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinreichend berücksichtigt. Allein aus der zusätzlichen Erwähnung weiterer möglicher Maßnahmen im Städtebaulichen

Vertrag resultieren darüber hinaus keine weiteren artenschutzrechtlichen Anforderungen. Für eine Anpassung des bereits abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrags besteht somit kein Erfordernis.

3. **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V**

3.1 **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V F 01 (vom 28.06.2017)**

1. Äußerung:

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

V F 1	V P S A
V O I	V P S E
V O S	V P W
V O W	V P I A
	V P I E

Von den Beteiligten V O I, V O W und V P I A gab es keine Einwendungen oder Hinweise.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Von den Abteilungen V O I, V O W und V P I A sind Stellungnahmen eingegangen, die im Folgenden ausgewertet werden.

3.2 **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V O I 12 (vom 26.06.2017)**

1. Äußerung:

Aufgrund intensiver Abstimmungen und der Stellungnahmen von SenUVK, V O I (ehemals SenStadtUm, X O I) im Bebauungsplanverfahren, zuletzt vom 02. Mai 2016, ist es mit Datum vom 12.5./7.6.2017 zum Abschluss des 3. Nachtrags zum Städtebaulichen Vertrags vom 22.3./7.4.2016 zwischen dem Land Berlin und der Eigentümerin (KMC) gekommen.

In diesem Nachtrag haben hauptsächlich die bisherigen Einwendungen seitens SenUVK, V O I mit Bezug zur Sonnenalleebrücke Berücksichtigung gefunden.

Nach Sichtung des aktuellen Planungsstands zum XIV-245ba-1 mit Planzeichnung Deckblatt ohne Datum und Begründung vom 07.06.2017 gibt SenUVK, V O I nachfolgende Anmerkungen zur Kenntnis und Beachtung:

- *Zur letzten Aussage in der Begründung unter I. 2.4, dass „...vom festgesetzten Sondergebiet über den Neuköllner Schifffahrtskanal ein Gehrecht zugunsten der*

Allgemeinheit für eine Fußgängerbrücke festgesetzt“ wäre, findet sich keine Übereinstimmung in der Planzeichnung.

Abwägung: Kenntnisnahme

Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Das Kapitel I.2.4 bezieht sich auf das bislang geltende Planungsrecht (Bebauungsplan XIV-245ba). Darin ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 innerhalb der Fläche C (diese führt ausgehend vom Sondergebiet über den Neuköllner Schifffahrtskanal und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XIV-245ba) eine Fußgängerbrücke zulässig, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

2. **Äußerung:**

- *Im Sinne der einheitlichen Kommentierung der Betroffenheit von SenUVK, V OI bei der geplanten Freistellung der Industriebahngleise wäre – wie an anderen Stellen der Begründung – auch unter III. 3.1.1 auf der S. 86 der Begründung ein letzter Satz zu ergänzen mit: Allerdings ist in Bezug auf die die Industriebahngleise querende Sonnenalleebrücke u.a. SenUVK, V OI von der geplanten Freistellung betroffen.*

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird der Anregung entsprechend ergänzt.

3. **Äußerung:**

- *Bei dem unter III. 3.2.1 auf der S. 96 der Begründung genannten 3. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag ist die „zuständige Senatsverwaltung“ kein Vertragspartner.*

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass das Land Berlin als Vertragspartner genannt wird.

3.3 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V PI A 5 (vom 26.06.2017)

1. **Äußerung:**

Die im Bebauungsplan XIV-245ba-1 dargestellte Bebauung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Maßnahme zum Neubau der BAB A 100 16.BA.

Das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park“ wurde mit Beschluss SenStadt VII – 2/2010 vom 29.12.2010 festgestellt.

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme werden Teilflächen von angrenzenden Grundstücken auf verschiedene Weise in Anspruch genommen.

Zurzeit werden die Bauleistungen des Ingenieurbaus (rückverankerte Baugruben für die Trogbauwerke) im Baulos 3 ausgeführt.

Für die bauzeitliche Nutzung und den Kauf von Teilflächen wurde zwischen dem Grundstückseigentümer, der K.M.C.-Kommunikations- und Medien-Center GmbH und der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) ein Grundstückskaufvertrag nebst Regelungen zu einem Bauvorhaben geschlossen (Urkundenrolle Nr. 129/2014 vom 07.03.2014).

Hierin gestattet der Verkäufer dem Käufer unwiderruflich, auf der Teilfläche T nach Maßgabe der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, Temporäranker zu errichten, für die Dauer von voraussichtlich 14 Monaten (01.12.2013 – 31.12.2017) zu besitzen, zu unterhalten und zu betreiben.

Die Anker gehen nach Beendigung der Funktionszeit in das Eigentum des Verkäufers über. Nach Ablauf der Funktionszeit von voraussichtlich 14 Monaten können diese Anker, da dann funktionslos, auf Kosten des Verkäufers von diesem entfernt werden.

Der Eigentümer darf während der Funktionszeit im Ausübungsbereich keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen durchführen, die den Bestand und die Ausübung der Dienstbarkeit behindern.

Insbesondere dürfen keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen getroffen werden, die die Funktionsfähigkeit der Anker gefährden.

Bauliche Maßnahmen des Eigentümers im Ausübungsbereich sind mit der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) abzustimmen.

In Vorbereitung der Baumaßnahme BAB A 100 wurde die Grundstückszufahrt dauerhaft verändert. Während der gesamten Bauzeit wird die Zufahrt zum Grundstück gesichert.

Für die Teilfläche S ist eine bauzeitliche Nutzung für den voraussichtlichen Zeitraum 01.12.2013 - 31.12.2017 vereinbart. Die Fläche dient der Errichtung des Böschungsbereiches der späteren Autobahnausfahrt, wie auch als Aufstellfläche des zentralen Wassermanagements.

Darüber hinaus ist eine bauzeitliche Nutzung von einer Teilflächen von ca. 35 m² und ca. 551 m² (nicht planfestgestellter Teil) für den voraussichtlichen Zeitraum 01.12.2013 - 31.12.2017 vereinbart (siehe Anlage 1 – grün markierter Bereich).

Abschließend ist festzuhalten, dass aktuell Verhandlungen zur Verlängerung der bauzeitlich genutzten Flächen beiderseitig geführt werden.

Das Ergebnis dieser Verhandlungen liegt noch nicht abschließend vor und kann daher nicht in die Stellungnahme zum jetzigen Zeitpunkt einfließen.

Auf die gesetzlichen Vorgaben nach § 9 FStrG sind zu beachten. Eine Genehmigung im Sinne des FStrG erfolgt mit dieser Stellungnahme ausdrücklich nicht.

Abwägung: Kenntnisnahme.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, entspricht dem Kenntnisstand des Stadtentwicklungsamts und wurde in den wesentlichen Aspekten bereits in der Begründung berücksichtigt.

3.4 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Referat V OW 11 (vom 28.06.2017)

1. Äußerung:

Meine Stellungnahmen vom 15.07.2015 und 02.05.2016 (s. Anhang) haben weiter und unverändert Bestand.

Abwägung: Kenntnisnahme

In der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 15.07.2015 wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Es wurden jedoch Hinweise zur Unterhaltungspflicht der Uferbefestigungen gegeben, die in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt wurden. Ferner wurde auf das Erfordernis zur Abstimmung von baulichen Maßnahmen am Gewässer oder das Gewässer beeinflussend mit SenStadtUm X OW 11 hingewiesen.

In der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahme vom 02.05.2016 wurde in Ergänzung zur Stellungnahme vom 15.07.2015 darauf hingewiesen, dass Einleitbauwerke in den Neuköllner Schifffahrtskanal aus Sicht der Gewässerunterhaltung nicht zu befürworten seien. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde jedoch ein Gutachten zur Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung erstellt, in dem auch die Möglichkeiten zur Versickerung, der Regenwassernutzung und zur Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation geprüft wurden. Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens hat eine Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 25 stattgefunden, in deren Ergebnis die Einleitung von Niederschlagswasser in den Neuköllner Schifffahrtskanal gemäß dem Entwässerungs-

konzept grundsätzlich erlaubnisfähig ist. Gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. VIII D 25 vom 28.04.2015 ist eine Einleitung aus hydraulischer Sicht unkritisch, besondere Anforderungen ergeben sich jedoch hinsichtlich der Gewässergüte. Die konkreten technischen Anforderungen seien mit dem Gewässereigentümer und der Schifffahrtsbehörde im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu klären. Im Ergebnis des Gutachtens ist die grundsätzliche Machbarkeit einer schadlosen Entwässerung gegeben. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist das Konzept zur Niederschlagswasserentwässerung jedoch weiterzuentwickeln und zu einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung zu konkretisieren, die dann wiederum mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

4. Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat II 2 (vom 29.06.2017)

1. Äußerung:

1. Immissionsschutz

Die Aussagen bezüglich Immissionsschutz – Stellungnahme vom 11.08.2015 – haben weiterhin Bestand.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahme vom 11.08.2015 wurde ausgeführt, dass nach dem Bebauungsplanentwurf und dem zugehörigen schalltechnischen Gutachten davon auszugehen sei, dass das Planvorhaben bezüglich der zu erwartenden gewerblichen Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft mit den Anforderungen an den Betrieb immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen grundsätzlich vereinbar ist. Detaillierte Untersuchungen hierzu müssen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Ggf. seien dort weitere, vom Betrieb des Hotel- und Kongresszentrums ausgehende Immissionen zu untersuchen und bewerten.

2. Äußerung:

2. Altlasten und Bodenschutz

[...]

Die vom Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Boden- und Grundwasserschutz, bisher abgegebenen Stellungnahmen wurden vollinhaltlich berücksichtigt. Es liegen keine neuen Erkenntnisse zu Altlasten vor.

Abwägung: Kenntnisnahme

3. Äußerung:

Anzumerken ist, dass den Bodenschutz / die Beseitigung von Bodenbelastungen betreffende Inhalte des unter 3.10 aufgeführten Städtebaulichen Vertrages mit Nachträgen der zuständigen Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt nicht zur Kenntnis gegeben wurden. Dies wäre jedoch grundsätzlich erforderlich, da die Beteiligung der Bodenschutzbehörde bei allen Eingriffen in den Boden zu erfolgen hat.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Im Städtebaulichen Vertrag wird lediglich allgemein festgelegt, dass sich die Eigentümerin verpflichtet, eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen des Bodens sowie des Grundwassers bzw. notwendigen Bodenaustausch durchzuführen, soweit dies für eine Realisierung des Vorhabens erforderlich ist. Somit werden keine Regelungen getroffen, die über die bestehenden bodenschutzrechtlichen Anforderungen hinausgehen oder diese einschränken. Ungeachtet dessen wird die zuständige Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Naturschutzamt nachträglich durch Übersendung des Städtebaulichen Vertrags informiert.

4. Äußerung:

3. Natur- und Artenschutz

[...]

Keine weiteren Einwendungen oder Anmerkungen.

Abwägung: **Kenntnisnahme**

Die Auswertung der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan XIV-245ba-1 wird redaktionell ergänzt.

5 **Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

5.1 **Öffentliche Belange**

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Wohnnutzung vorgesehen ist, müssen innerhalb des Plangebiets keine Belange gesunder Wohnverhältnisse berücksichtigt werden. Zu berücksichtigen sind jedoch die Auswirkungen des Vorhabens auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung. Zur Klärung der aus den Planungen im Geltungsbereich resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Verschattungsgutachten erstellt (vgl. Kap. I.4.2.2 und I.4.2.4). Im Ergebnis der Gutachten entstehen durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Konflikte, deren Lösung auf der Ebene der Bebauungsplanung erforderlich wird. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung bleiben gewahrt.

Bedingt durch die Lage des Plangebiets an der stark befahrenen Sonnenallee, der Bahntrassen sowie der in Bau befindlichen Autobahn BAB A 100 treten jedoch innerhalb des Plangebiets zum Teil sehr hohe Geräuschbelastungen auf. In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Einwirkung von Verkehrsgeräuschen mit tags 60 dB(A) bis 70 dB(A) bzw. nachts 56 dB(A) bis 64 dB(A) zwar nicht unerheblich sind, sie aber vor dem Hintergrund des eingeschränkten Schutzanspruchs einer gewerblichen Hotel- und Büronutzung, die kein dauerhaftes Wohnen beinhaltet, und innerhalb eines gewerblich / industriell geprägten Umfeldes liegt, der Planung nicht grundsätzlich entgegen stehen. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Mindestschalldämmung der Außenbauteile, Sicherung einer geeigneten Möglichkeit zur Belüftung der Hotelzimmer bei geschlossenem Fenster, Festsetzung von baulichen Maßnahmen, durch die gewährleistet wird, dass ein höchstzulässiger innerer Beurteilungspegel nachts von 30 dB(A) in den Übernachtungsräumen eingehalten wird) können gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Aus dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung resultiert eine Überschreitung der durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Baumassenzahl (BMZ) sowie für die Geschossflächenzahl (GFZ) in Sonstigen Sondergebieten. Die Überschreitung der Obergrenze wird jedoch u.a. durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen (vgl. Kap. III.3.2.1): Eine ausreichende Belichtung und Besonnung sowie ausreichende Sozialabstände sind gewährleistet. Ferner werden durch Immissionsschutzfestsetzungen, durch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Stellplätze und die Festsetzung einer Dachbegrünung Ausgleichsmaßnahmen für die Überschreitung planungsrechtlich gesichert. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die im Geltungsbereich vorgefundenen Bodenbelastungen stellen die festgesetzten Nutzungen nicht grundsätzlich in Frage (vgl. Kap. I.4.2.6). Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Bodenbelastungen beseitigt. Negative Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs können vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird keine Wohnnutzung festgesetzt. Der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurde gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bereits zuvor gewerblich genutzte Fläche, die nunmehr brach liegt bzw. durch einen Parkplatz als Zwischennutzung belegt ist. Die Fläche hat vor Aufstellung des Bebauungsplans keine Funktionen bezüglich der sozialen bzw. kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung übernommen. Die festgesetzte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Hotel und Kongresszentrum“ generiert keine zusätzliche Nachfrage nach sozialen und kulturellen Folgeeinrichtungen.

Die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung finden im Rahmen des Bebauungsplans jedoch durch die planungsrechtliche Sicherung einer Kongress- und Veranstaltungshalle Berücksichtigung.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die geplante Wiedernutzbarmachung der derzeit durch die Übergangsnutzung als Parkplatz geprägten, zuvor gewerblich genutzten Flächen, trägt zur Fortentwicklung des Ortsteils Neukölln bei. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans werden - als Voraussetzung zur Realisierung des Gebäudekomplexes - die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um im Zusammenspiel mit dem bestehenden Hotelkomplex den Übergang zwischen großmaßstäblicher äußerer Stadt und kompakter innerer Stadt durch die Schaffung einer Torsituation zu akzentuieren und damit im Stadtbild ablesbar zu machen. Die im Geltungsbereich festgesetzte Nutzung trägt dabei der hohen Lagegunst sowie der guten Erreichbarkeit des Standorts sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr Rechnung.

Mit den Festsetzungen werden ferner die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Kontext mit der Realisierung des Hotels und des Kongresszentrums geplante Aufwertung des Uferbereichs am Neuköllner Schifffahrtskanal und die hier geplante Wegeverbindung geschaffen. Damit wird ein Beitrag zur besseren Wahrnehmbarkeit der Lage Neuköllns am Wasser geleistet. Die Anbindung an die im Bebauungsplan XIV-245ba festgesetzte Fußgängerbrücke über den Neuköllner Schifffahrtskanal ist dabei unter Berücksichtigung der über die im städtebaulichen Vertrag gesicherte öffentliche Nutzbarkeit eines uferbegleitenden Fußwegs auch weiterhin möglich.

Im Zusammenhang mit der Hotelnutzung ist auch die Unterbringung von kleinen Läden, die Reisebedarf, Zeitungen und Tabakwaren, Kleidung usw. verkaufen, geplant. Mit der festgesetzten Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf Läden, die darüber hinaus lediglich ausnahmsweise zulässig sein sollen, wird gewährleistet, dass das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird. Die Entstehung von großflächigem Einzelhandel durch die Kumulationen mehrerer, an sich kleinflächiger Läden ist dabei nicht zu befürchten, da Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten und in den dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Gemäß der festgesetzten Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets Hotel und Kongresszentrum dient das Sondergebiet jedoch vorwiegend der Unterbringung eines Hotels sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle und nicht der Unterbringung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder großflächigen Handelsbetrieben. Der Grundsatz 4.8 LEP B-B, gemäß dem innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollen, sowie die in den Steuerungsgrundsätzen des StEP Zentren 3 formulierten Ziele finden somit Berücksichtigung.

Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die derzeit untergenutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen insbesondere unter Berücksichtigung ihrer besonderen Lagegunst einen städtebaulichen Missstand dar. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung dieser Flächen dient der Aufwertung des Stadtbilds und damit der Ortsbildpflege. So werden der Straßenraum der Sonnenallee sowie der Uferbereich des Neuköllner Schifffahrtskanals durch eine räumliche Fassung sowie durch die Anlage des Uferwegs aufgewertet.

Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Baudenkmale werden durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigende Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge lagen nicht vor, da die im Geltungsbereich gelegenen Flächen auch vor der Aufstellung des Bebauungsplans keine diesbezüglich Funktionen übernommen haben und da aus der festgesetzten Nutzung keine im Rahmen der Festsetzungen zu beachtende zusätzliche Nachfrage resultiert.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch die Planung eines Sonstigen Sondergebietes zur Unterbringung eines Hotels sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Näheres zu den Belangen des Umweltschutzes kann dem Umweltbericht (Kap. II), und darin insbesondere der Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Kap. II.2.3) sowie der allgemein verständlichen Zusammenfassung (Kap. II.4) entnommen werden.

Im Zuge der Baurealisierung müssen die Anforderungen des § 62 Berliner Wassergesetz beachtet werden, gemäß denen Baumaßnahmen im 10 m Bereich des Neuköllner Schiffahrtskanals genehmigungspflichtig sind.

Belange der Wirtschaft und der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Der bestehende Hotelkomplex gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-245ba-1 ist mit dem angeschlossenen Kongress- und Festival-Center eine bedeutende privatwirtschaftliche Einrichtung und ein wichtiger Imagerträger für den Bezirk Neukölln. Vor dem Hintergrund des großen Erfolgs der Vernetzung von Hotel-, Kongress- und Entertainmentkomplex im Bestand ist nunmehr die Erweiterung und Ergänzung geplant. Mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser geplanten Nutzungen wird den Belangen der Wirtschaft Rechnung getragen.

Südöstlich der Sonnenalleebrücke befindet sich im Bereich des Baugrundstücks eine Fernwärmeleitung. Da diese der geplanten Erschließung des Komplexes sowie dem Ziel der Schaffung eines attraktiven Eingangsbereichs zum Hotelstandort entgegensteht, ist eine langfristige planungsrechtliche Sicherung der Leitung nicht beabsichtigt. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist vielmehr von einer Umverlegung der Leitung auszugehen. Da im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von Seiten des zuständigen Leitungsträgers

(Fernheizwerk Neukölln AG) keine grundsätzlichen Bedenken an der Planung geäußert wurden, kann davon ausgegangen werden, dass eine Umverlegung der Leitung im Grundsatz möglich ist. Das Erfordernis sowie die Bedingungen der Umverlegung sind anhand der konkreten Projektplanung im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

In Bezug auf die Verkehrsbelange ist zunächst die Lage des Bebauungsplangebiets unmittelbar angrenzend an die im Bau befindlichen Bundesautobahn BAB A 100 zu beachten, da gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bei Bundesautobahnen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Gemäß § 9 Abs. 8 kann die oberste Landesstraßenbaubehörde unter bestimmten Bedingungen im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten u.a. des Absatzes 1 zulassen. Bauvorhaben im Bereich bis 40 m entlang der BAB A 100 bedürfen insofern einer gesonderten Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

In innerstädtischen Lagen ist die Freihaltung der Schutzzone von Hochbauten kaum möglich. So ist auch im bisher geltenden Bebauungsplan XIV-245ba eine Bebauung innerhalb der Schutzzone vorgesehen. Da im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der im Bebauungsplan XIV-245ba-1 festgesetzten Bebauung im Bereich der Schutzzone keine grundsätzlichen Einwände geltend gemacht wurden, wurde im Bebauungsplan auf die generelle Freihaltung dieses Bereichs von einer Bebauung verzichtet. Zudem hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X PI A mit Schreiben vom 14.11.2016 für Bauvorhaben, die sich innerhalb der 40-Meter-Schutzzone des § 9 FStrG befinden und einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 bedürfen, die Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, sofern die Prüfung des konkreten Bauvorhabens nichts Gegenteiliges ergibt. Ggf. sind jedoch Auflagen und Bedingungen zu beachten.

Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden sollen. Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen hier gemäß § 9 Abs. 5 FStrG einer gesonderten straßenrechtlichen Genehmigung.

Werbeanlagen die von der BAB aus sichtbar sind und sich innerhalb der 40 Meter Schutzzone des § 9 FStrG befinden, sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG unzulässig. Die Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung und Umwelt, Referat X F hat diesbezüglich im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.08.2015 ferner mitgeteilt, dass eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 FStrG für von der BAB sichtbare Werbung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Im Verkehrsgutachten wurden die aufgrund der Planungen zu erwartenden Auswirkungen auf den Verkehr ermittelt und bewertet (vgl. Kap. I.4.2.1). Im Ergebnis des Gutachtens ist die Errichtung des Ensembles aus Hotel- und Büroturm, Parkhaus und Ausstellungshalle auch vor dem Hintergrund der durch den Anschluss der BAB A 100 zu erwartenden Mehrbelastungen auf der Sonnenallee aus verkehrlicher Sicht unproblematisch. Unter Umständen kann jedoch die Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Hauptzu- und -ausfahrt erforderlich werden. In den Städtebaulichen Vertrag wurde aus diesem Grund eine Regelung aufgenommen, gemäß der sich der Grundstückseigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 dazu verpflichtet, die Lichtsignalanlage bei einem entsprechenden Bedarf herzustellen.

Mit der durch den Freistellungsbescheid vom 17.10.2017 sowie die Berichtigung zum Freistellungsbescheid vom 20.10.2017 erfolgten Freistellung der unmittelbar südlich der Sonnenallee gelegenen Industriebahnflächen von Bahnbetriebszwecken entfällt im Grundsatz das Erfordernis zum Erhalt der Sonnenalleebrücke (vgl. Kap. III.3.1.1). Zu beachten ist jedoch § 14a Eisenbahnkreuzungsgesetz (EBKrG), gemäß dem die Brücke in dem Umfang zu erhalten und in Betrieb zu halten ist, wie es die Sicherheit oder Abwicklung des Verkehrs auf der Sonnenallee als bleibendem Verkehrsweg erfordert. Die Regelungen des EBKrG bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Die Sicherheit oder Abwicklung des Verkehrs auf der Sonnenallee kann jedoch bei Durchführung entsprechender Maßnahmen auch auf andere Weise als durch den mit hoher Sicherheit aufwändigeren Erhalt des bestehenden Brückenbauwerks gewährleistet werden. Eine Möglichkeit wäre die zum derzeitigen Zeitpunkt im städtebaulich-hochbaulichen Konzept vorgesehene Anlage eines (privaten) Tunnels unter der Sonnenallee zur Verbindung der beiden nördlich und südlich der Sonnenallee gelegenen Hotelstandorte und damit im Zusammenhang der Rückbau der Sonnenalleebrücke. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen weder dem Erhalt des bestehenden Brückenbauwerks noch der Anlage des Tunnels und damit im Zusammenhang dem Rückbau der Brücke entgegen. Eine Festsetzung des Tunnels oder des Brückenbauwerks erfolgt im Bebauungsplan nicht. Vielmehr bleibt die Klärung des zukünftigen Umgangs mit der Sonnenalleebrücke den weitergehenden Abstimmungen im Zuge der Umsetzung der Planung vorbehalten. In einem Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag hat sich der Grundstückseigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 hierbei verpflichtet, mögliche Kostenrisiken in Bezug auf die Sonnenalleebrücke zu übernehmen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets befinden sich entlang der geplanten Autobahn BAB A 100 sowie entlang der Sonnenallee verschiedene Flächen, die temporär der Planfeststellung unterliegen (baubedingte Flächeninanspruchnahme – Flächen R, S und T). Im Südosten des Sonstigen Sondergebiets befindet sich ferner eine Fläche (Fläche T), die oberirdisch zwar nur bauzeitlich in Anspruch genommen werden soll, unterirdisch sind hier jedoch Erdanker zur Verankerung der in Trogbauweise zu errichtenden Autobahn geplant, die im aktivierten Zustand voraussichtlich ca. bis zum Jahr 2017/2018 nicht entlastet werden dürfen (vgl. Kap. I.3.7). Diese Flächen werden als solche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen auf diesen Flächen, werden aufschiebend bedingte Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. III.3.1.1). Eine Inanspruchnahme der von der aufschiebend bedingten Festsetzung betroffenen Flächen ist voraussichtlich ab 2018 möglich, wenn der entsprechende Bauabschnitt der Autobahn fertig gestellt ist und die Flächen als Baustelleneinrichtungsfläche nicht mehr benötigt werden bzw. wenn die Funktionszeit der Erdanker abgelaufen ist.

Aufgrund der Nähe zu einer S-Bahnstation und aufgrund des Anschlusses an das Bus-Netz der BVG ist ein guter ÖPNV-Anschluss des Plangebiets gegeben; künftige Benutzer des Geländes werden somit in die Lage versetzt, dass sie weitestgehend auf individuelle Verkehrsmittel verzichten können. Hierdurch kann gesamtstädtisch Verkehr vermieden werden.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.08.2014 mitgeteilt, dass es durch den geplanten Gebäudekomplex zu Reflexions-, Streu- und Verschattungseffekten kommen kann, durch die möglicherweise die Funktionsfähigkeit einer Radaranlage beeinträchtigt werden könnte. Aus diesem Grund wurde ein Gutachten zur Radarverträglichkeit erstellt (vgl. Kap. I.4.2.3). Im Ergebnis des Gutachtens bestehen gegen das geplante Vorhaben aus Sicht der Verschattung von Radar-Führungs- / -Ortungsräumen keine Bedenken. In Bezug auf die Radar-Reflexionen werden hingegen voraussichtlich Entstörungen zur Reduzierung oder Beseitigung der Radar-Reflektivität durch radar-reflektionsdämpfende Maßnahmen an den Fassaden erforderlich werden. Da diese nach dem Stand der Technik und des Marktes jedoch leistbar sind, bestehen in Bezug auf die Radarverträglichkeit keine grundsätzlichen Hinderungsgründe für die Realisierung des geplan-

ten Vorhabens. Das geplante Vorhaben kann sowohl in Bezug auf die Verschattung von Radar-Ortungsräumen als auch in Bezug auf die Radar-Reflektivität radarverträglich hergestellt werden.

Ergebnisse von Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen stehen mit den vorliegenden übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel I.3, II.1.2.2; III.2) im Einklang bzw. sind aus diesen entwickelbar.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft für das Plangebiet keine Kennzeichnung als „Risikobereich Hochwasser“. Es liegt auch nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets, die durch Verfügung vom 11. Januar 2013 vom Land Berlin ausgewiesen wurden.

5.2 Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung. Der Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung wurde gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage des vom Eigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 sowie eines Großteils der Industriebahnflächen vorgelegten städtebaulich-hochbaulichen Konzepts entwickelt und berücksichtigen somit die Belange dieses Eigentümers. Dem Eigentümer der beplanten Grundstücke entstehen folglich durch die Festsetzungen keine Nachteile.

Das im Nordwesten des Geltungsbereichs gelegene Flurstück 71/2 befindet sich derzeit noch im Eigentum der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (vormals Liegenschaftsfonds Berlin). Ein Verkauf des Grundstücks an den Grundstückseigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 ist jedoch beabsichtigt. Die im Südwesten des Plangebiets gelegene planfestgestellte Industriebahnfläche wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Vor diesem Hintergrund entstehen auch für die derzeitigen Eigentümer dieser Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Nachteile.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Es lagen keine Miet- und Pachtverhältnisse vor, die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen waren.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Kapitel II).

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Nutzung der derzeit brachliegenden bzw. zwischengenutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht. Durch die geplante Nachnutzung werden neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans können negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden: So wird den in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau durch entsprechende textliche Festsetzungen begegnet (vgl. Kap. III.3.5.1).

Darüber hinaus werden auch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung verbundenen Überschreitungen der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO durch Umstände und durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (vgl. Kap. III.3.2.1).

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Bodenbelastungen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beseitigen. Eine entsprechende Regelung wurde in den Städtebaulichen Vertrag, der mit dem Eigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 abgeschlossen wurde, aufgenommen.

3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

3.1 Maßnahmen, deren Finanzierung gesichert ist

Die im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung aufgeführte, ggf. erforderlich werdende Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Hauptzufahrt des geplanten Vorhabens soll durch den Grundstückseigentümer und Bauherrn des Sonstigen Sondergebiets als Verursacher der Maßnahme finanziert werden. Eine entsprechende Regelung wurde in den Städtebaulichen Vertrag, der mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde, aufgenommen. Kosten für den Bezirk entstehen durch die Umbaumaßnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht.

Im Ergebnis der auf Grundlage der vorliegenden Setzungsprognosen durchgeführten Untersuchung zu den Auswirkungen der prognostizierten Verformungen des Baugrunds auf die Sonnenalleebrücke (WTM Engineers Berlin GmbH: Stellungnahme Sonnenalleebrücke - Betrachtung zum Einfluss von Setzungen infolge der angrenzenden Baumaßnahmen ESTREL-Tower auf das Bauwerk im Zuge des B-Plan-Verfahrens, Berlin 30.06.2016) können die als Folge der angrenzenden Baumaßnahmen prognostizierten Setzungen ggf. zu Schäden an der Sonnenalleebrücke führen und Beeinträchtigungen in der Verkehrssicherheit und Gebrauchstauglichkeit der Brücke zur Folge haben. Um Kostenrisiken für das Land Berlin auszuschließen, wurde zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer der Grundstücke Sonnenallee 226 und 228 ein 3. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Grundstückseigentümer zur Beauftragung eines Beweissicherungskonzepts, zur Durchführung der Beweissicherung sowie zur Beseitigung der Schäden, die im Zusammenhang mit der Bauausführung für das geplante Vorhaben entstehen, verpflichtet.

3.2 Maßnahmen / Kostenrisiken, deren Finanzierung nicht gesichert ist und deren Finanzierung zu sichern ist

Keine.

4 Auswirkungen auf den Verkehr

Um die gesicherte verkehrliche Erschließung für das Plangebiet zu überprüfen und die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie die verträgliche Abwicklung der resultierenden Verkehre zu untersuchen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (vgl. Kap. I.4.2.1). Im Ergebnis des Gutachtens ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Vorhaben auch vor dem Hintergrund der durch den Anschluss der BAB A 100 zu erwartenden

Mehrbelastungen auf der Sonnenallee aus verkehrlicher Sicht unproblematisch. Die prognostizierte Verkehrserzeugung ist um ein Vielfaches geringer anzunehmen als die in der Begründung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans XIV-245ba angenommene Verkehrserzeugung.

5 Zu mildernde bzw. zu vermeidende nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände im Sinne von § 180 BauGB

Keine.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Planungsabsicht (Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs XIV-245ba-1) ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung erstmalig mit Schreiben vom 03.06.2004 mitgeteilt worden.

Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 02.07.2004 wurde mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplans im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen) stehe und § 5 Abs. 1 LEPro (Stärkung Berlins als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und Regierungszentrum) unterstütze. Zur Beurteilung der Vereinbarkeit des B-Planentwurfs XIV-245ba-1 mit den Zielen der Raumordnung fehle jedoch noch eine Konkretisierung der angestrebten Einzelhandelsnutzung und eine Auswirkungsanalyse.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 01.07.2004 wurde mitgeteilt, dass gegen die Planungsabsicht grundsätzlich keine Bedenken beständen. Aufgrund der zu erwartenden Betroffenheit der Zentrenstruktur des FNPs sowie aufgrund der umliegenden vorhandenen und geplanten Verkehrsstrassen werden durch die Planungen im Geltungsbereich jedoch dringende Gesamtinteressen Berlins berührt. Das Bebauungsplanverfahren sei folglich nach § 7 AGBauGB durchzuführen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sei ferner die verträgliche Einbindung des Vorhabens in die bezirkliche und gesamtstädtische Zentrenstruktur nachzuweisen, um eine Beeinträchtigung der Zentrenstruktur des FNP ausschließen zu können.

2 Aufstellungsbeschluss

Der Bezirksamtsbeschluss (BA-Vorlage 93/04) zur Einleitung des Bebauungsplans XIV-245ba-1 für das Grundstück Sonnenallee 228 sowie Abschnitte des Nebengleises der Industriebahn und des Neuköllner Schiffahrtskanals erfolgte am 10.08.2004. Der Beschluss wurde am 03.09.2004 auf Seite 3510 im Amtsblatt Nr. 40 veröffentlicht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.08.2004 bis einschließlich 03.09.2004 statt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 09.11.2004 vom Bezirksamt (BA-Vorlage 155/04) beschlossen worden.

4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB fand vom 09.09.2004 bis zum 01.10.2004 statt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 6 Abs. 2 AGBauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.10.2005. Die Frist zur Rückäußerung betrug einen Monat.

6 Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes XIV-245ba-1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.03.2006 bis einschließlich 02.05.2006 statt und wurde am 17.3.2006 im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 auf Seite 982 sowie in zwei Berliner Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.3.2006 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Auf Grund von Bedenken der Senatsverwaltung von Stadtentwicklung und einer hiermit verbundenen Weisungsanordnung gem. § 13a Abs. 1 AZG in Verbindung mit § 7 Abs. 1 AGBauGB vom 09./19.04.2006 wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch nicht weiterbetrieben.

7 Beschluss zur Änderung des Planinhalts und erneute Mitteilung der Planungsabsicht

Am 20.11.2012 hat das Bezirksamt beschlossen, den Planinhalt des Bebauungsplans XIV-245ba-1 zu ändern und das Bebauungsplanverfahren mit geändertem Planinhalt weiterzuführen. Wesentliches Planungsziel war nunmehr die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel und Kongresszentrum“.

Die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfolgte mit dem Schreiben vom 10.10.2012 durch Übersendung des Entwurfs der BA-Vorlage über die Änderung der Planungsabsicht. Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 26.10.2012 wurde mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Mit

Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.11.2012 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan unter Änderung aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 7 AGBauGB durchgeführt, weil es mit seiner Lage,

- nördlich grenzt die Sonnenallee als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II an,
- südlich grenzen die Bahnanlagen der Deutschen Bahn mit der S-Bahnverbindung Neukölln - Baumschulenweg an,
- östlich liegt im Geltungsbereich des B-Plans ein Teil des Neuköllner Schifffahrtskanals, als Landeswasserstraße der Kategorie III und
- weiterhin befinden sich im Geltungsbereich Gleisanlagen der Industriebahn-Gesellschaft Berlin mbH (IGB),
- des Weiteren wird der Geltungsbereich von den Planungen zur Verlängerung der BAB A 100 von Neukölln bis Treptower Park (16. Bauabschnitt) berührt,

gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Da mit der Änderung des Planinhalts wesentliche Änderungen verbunden waren, wurden alle mit der Aufstellung eines Bebauungsplans verbundenen Beteiligungsschritte auf Grundlage der geänderten Planung neu durchgeführt.

Da der Entwurf des Bebauungsplans bereits vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, ist jedoch auf den Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) weiterhin anzuwenden.

8 Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 für das Grundstück Sonnenallee 228 sowie Abschnitte eines Nebengleises der Industriebahn und des Neuköllner Schifffahrtskanals wurde mit Schreiben vom 07.08.2013 die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die angeschriebenen Behörden wurden aufgefordert, bis zum 06.09.2013 Stellung zur Planung zu nehmen.

9 Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 wurde in der Zeit vom 12.5.2014 bis einschließlich 23.5.2014 die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 09. Mai 2014 in der Tagespresse „Berliner Morgenpost“ veröffentlicht wurde, fand in den Räumen des Bezirksamts Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung statt. Zusätzlich konnte die Planung im Internet eingesehen werden. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 02.09.2014 vom Bezirksamt (BA-Vorlage 27/14) beschlossen worden.

10 Beschluss zur Geltungsbereichsreduzierung

Am 17.03.2015 wurde durch das Bezirksamt (BA-Vorlage 08/15) die Reduzierung des Geltungsbereichs um einen Abschnitt des Neuköllner Schifffahrtskanals und einen Teil des Flurstücks 194, Flur 127 beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.04.2015 auf Seite 517 im Amtsblatt Nr. 13 veröffentlicht.

Der Bebauungsplan XIV-245ba-1 umfasst nunmehr das Gelände zwischen der Sonnenallee, der geplanten BAB A 100, der Bahnfläche und dem Neuköllner Schifffahrtskanal im Bezirk Neukölln.

Die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht (Geltungsbereichsreduzierung) an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfolgte mit dem Schreiben vom 05.02.2015. Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 04.03.2015 wurde mitgeteilt, dass die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 26.10.2012 (vgl. Kap. V. 7) auch für das geänderte Plangebiet gilt. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 04.03.2015 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan unter Änderung aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen.

11 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 für das Gelände zwischen der Sonnenallee, der

geplanten BAB A 100, der Bahnfläche und dem Neuköllner Schifffahrtskanal im Bezirk Neukölln erfolgte mit Schreiben vom 01.07.2015. Die Behörden wurden darin um Äußerung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten.

12 Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Bebauungsplanentwurf XIV-245ba-1 wurde in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschließlich 04.05.2016 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans konnte im Bezirksamt Neukölln von Berlin im Stadtentwicklungsamt eingesehen oder über das Internet eingesehen und heruntergeladen werden. Neben der Planzeichnung und der Begründung konnten auch die Gutachten zu den Themen Fauna, Klima / Luft, Niederschlagsentwässerung, Radar, Schall, Setzungsprognose, Verkehr und Verschattung eingesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für Berlin am 24.03.2016 auf der Seite 659 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend wurde auf die Beteiligung der Öffentlichkeit am 01.04.2015 durch eine Anzeige in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel) aufmerksam gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 01.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2016 informiert. Die betroffenen Träger wurden zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

13 Anzeigeverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes XIV-245ba-1 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat II C mit Schreiben vom 13.07.2016 zur Rechtskontrolle angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Referat II C hat mit Schreiben vom 26.09.2016 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan zu beanstanden ist und noch nicht festgesetzt werden kann. Die Beanstandung umfasste dabei sowohl verfahrenstechnische (Rechtsgrundlagen) als auch inhaltliche Aspekte. In der Folge der Beanstandung wurden die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung in folgenden Punkten geändert:

- Beschränkung der im sonstigen Sondergebiet insgesamt maximal zulässigen Zahl der Stellplätze auf 300 (textliche Festsetzung Nr. 1)
- Umformulierung der textlichen Festsetzungen zur möglichen Überschreitung der Baugrenzen (textliche Festsetzungen Nr. 8, 9 und 10)
- Streichen der textlichen Festsetzung zu Außenbauteilen mit bewerteten Schalldämmmaßen von 35 dB(A) bei Büroräumen (Teile der textliche Festsetzung Nr. 13)
- Streichung der textlichen Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Teilen der Büroräume (textliche Festsetzung Nr. 14)
- Ergänzung von zwei neuen bedingten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zu planfestgestellten temporären Baustellungseinrichtungsflächen der Autobahn (textliche Festsetzung Nr. 17 – neu) und zu einer Fläche für die Errichtung von Temporärankern (textliche Festsetzung Nr. 18 – neu), nachrichtliche Übernahme der Flächen in die Planzeichnung
- Ergänzung eines Hinweises zum Genehmigungsvorbehalt gemäß § 9 FStrG

Darüber hinaus wurden in einem Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag Klarstellungen in Bezug auf die vertraglich vereinbarten Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz vorgenommen. Eine Änderung der durchzuführenden Maßnahmen war hiermit nicht verbunden.

In einem weiteren Nachtrag wurden Regelungen aufgenommen, um Kostenrisiken zu Lasten des Landes Berlin, die auf Grund möglicher Beeinträchtigungen der Sonnenalleebrücke entstehen können, auszuschließen (s. Kap. IV. 3.1).

Ferner wurde die Rechtsgrundlagen (BauNVO) angepasst, da für den Bebauungsplan XIV-245ba-1 aufgrund der im Jahr 2006 durchgeführten Offenlage noch die alte Fassung der BauNVO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) anzuwenden ist.

Neben den o. g. Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt bzw. angepasst.

14 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der nach dem Anzeigeverfahren durchgeführten Änderungen wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute Of-

fenlage erforderlich. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit (in diesem Falle die Grundstückseigentümerin des geplanten Sondergebiets) sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt und die Frist zur Stellungnahme auf Grundlage des § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt.

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.06.2017 bis einschließlich 29.06.2017 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans konnte im Bezirksamt Neukölln von Berlin im Stadtentwicklungsamt eingesehen oder über das Internet eingesehen und heruntergeladen werden. Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 08.06.2017 über die Beteiligung informiert.

Parallel zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2017 informiert und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29. Juni 2017 gebeten.

15 Erneute Anzeige des Bebauungsplanes

Nach Beschluss des Bezirksamts über das Ergebnis der erneuten und eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten und eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und den Entwurf der Rechtsverordnung wurde der Bebauungsplan XIV-245ba-1 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Abt. II C mit Schreiben vom 27.07.2017 erneut angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 29.09.2017 mitgeteilt, dass der vorgelegte Bebauungsplan unter Beachtung von drei Voraussetzungen nicht beanstandet wird:

1. Anpassung der Erläuterungen zur Ermittlung der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO in der Begründung
Die Begründung wurde dahingehend angepasst, dass zunächst auch für die überbaubare Grundstücksfläche D im Sinne einer worst case Betrachtung von einer Geschosshöhe von 2,60 m ausgegangen wird.
2. Der 2. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag muss unterschreiben vorliegen
Der 2. Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag liegt bereits unterzeichnet vor.

3. Die Freistellung des Flurstücks 70 von Bahnbetriebszwecken muss vor Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt sein; sollte auch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die Fläche G noch vor Festsetzung erfolgen und demnach die Bedingung der textlichen Festsetzung Nr. 3 schon eintreten, so ist diese Festsetzung und die dazugehörige Nebenzeichnung im Rahmen einer redaktionellen Anpassung zu streichen
Die Freistellung des Flurstücks 70 sowie der Fläche G (nördliche Teilflächen des Flurstücks 38) von Bahnbetriebszwecken ist mit Freistellungsbescheid vom 17.10.2017 sowie mit Berichtigung zum Freistellungsbescheid vom 20.10.2017 erfolgt, die Begründung wurde entsprechend aktualisiert und die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst.

Ferner wurde noch um die Beachtung verschiedener Hinweise gebeten. Nach Prüfung der Hinweise sind weitere redaktionelle Änderungen in der Begründung erfolgt (Ersetzen des Begriffs „Innenschallpegel“ durch „innerer Beurteilungspegel“, Ergänzung von Aussagen zur Fernwärmeleitung, Aktualisierung von Gesetzeszitataten).

16 Beschlussfassung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat am 13. Dezember 2017 (Drucksache 0431/XX) den Bebauungsplan und Abwägungsergebnis beschlossen.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2414)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Aufgestellt

Berlin-Neukölln, den 13.12.2017

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Stadtentwicklungsamt

B i e d e r m a n n

Bezirksstadtrat

G r o t h

Leiter des Stadtentwicklungsamtes

VII Anlagen

1 Textliche Festsetzungen

1. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotels sowie einer Kongress- und Veranstaltungshalle.

Zulässig sind:

- innerhalb der mit A, B und F bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Hotel mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen,
- innerhalb der mit L bezeichneten Fläche ein Hotel mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2,
- innerhalb der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche Büronutzungen mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sowie Hotelnutzungen mit Ausnahme von Übernachtungsräumen,
- innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche Räume für Kongresse, Veranstaltungen und Ausstellungen mit den damit in Einklang stehenden Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen sowie Hotelnutzungen mit Ausnahme von Übernachtungs- und Büroräumen,
- innerhalb der mit E bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein Parkhaus.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum sind Läden ausnahmsweise zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum sind insgesamt maximal 300 Stellplätze zulässig.

2. Innerhalb der mit L bezeichneten Fläche sind das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Nebenzeichnung 1 bis zum erfolgten Rückbau der Sonnenalleebrücke unzulässig.
3. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
4. Die Flächen H, K und L sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast zu belasten.

5. Die Geh- und Fahrrechte zugunsten des Trägers der Straßenbaulast auf den Flächen K und L bestehen nur so lange, bis der Rückbau der Sonnenalleebrücke erfolgt ist.
6. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch Vordächer in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zulässigen Umfang sowie durch Gründungsmaßnahmen in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 zulässigen Umfang ist zulässig.
7. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und Kongresszentrum darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, überschritten werden.
8. Eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Punkte f-i-c und b kann für die Errichtung eines Vordachs innerhalb der mit b-k-g-f-i-c-b gekennzeichneten Fläche bis zu einer festgesetzten Höhe (OK) von 47,5 m über NHN zugelassen werden.
9. An den Linien zwischen den Punkten m und n sowie n und p kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer um bis zu 3,0 m bis zu einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 40 vom Hundert der Gebäudelänge zugelassen werden.
10. Entlang der Linien zwischen den Punkten a-q-d kann eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3,0 m durch Gründungsmaßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.
11. Innerhalb der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 8.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
12. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Übernachtungsräumen
 - innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten r und b bis zu einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN,
b und c bis zu einer Bauhöhe von 114,0 m ü. NHN,

c und d von einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 144,0 m ü. NHN,

- innerhalb der mit B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten c-i-e-h von einer Bauhöhe von 44,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 68,5 m ü. NHN

ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

In allen anderen innerhalb der mit A und B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Fassadenbereichen müssen zum Schutz vor Lärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Übernachtungsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen.

Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

13. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen u.ä.

- innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten
r und b bis zu einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN,
b und c bis zu einer Bauhöhe von 114,0 m ü. NHN,
c und d von einer Bauhöhe von 74,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 144,0 m ü. NHN,
- innerhalb der mit B gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten c-i-e-h von einer Bauhöhe von 44,0 m ü. NHN bis zu einer Bauhöhe von 68,5 m ü. NHN,
- innerhalb der mit C gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen an den Linien zwischen den Punkten
e und f bis zu einer Bauhöhe von 96,5 m ü. NHN,
f und h bis zu einer Bauhöhe von 96,5 m ü. NHN

ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

Es können auch Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden.

14. Zum Schutz vor Lärm müssen in Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
16. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
17. Auf den mit R, S und T bezeichneten Flächen (planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche der Autobahn) ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung des planfestgestellten Zwecks unzulässig.
18. Auf der mit T bezeichneten Fläche (Fläche für die Errichtung von Temporärankern) dürfen während der Funktionszeit der Erdanker keine baulichen oder sonstigen Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand und die Funktionsfähigkeit der Anker behindern.

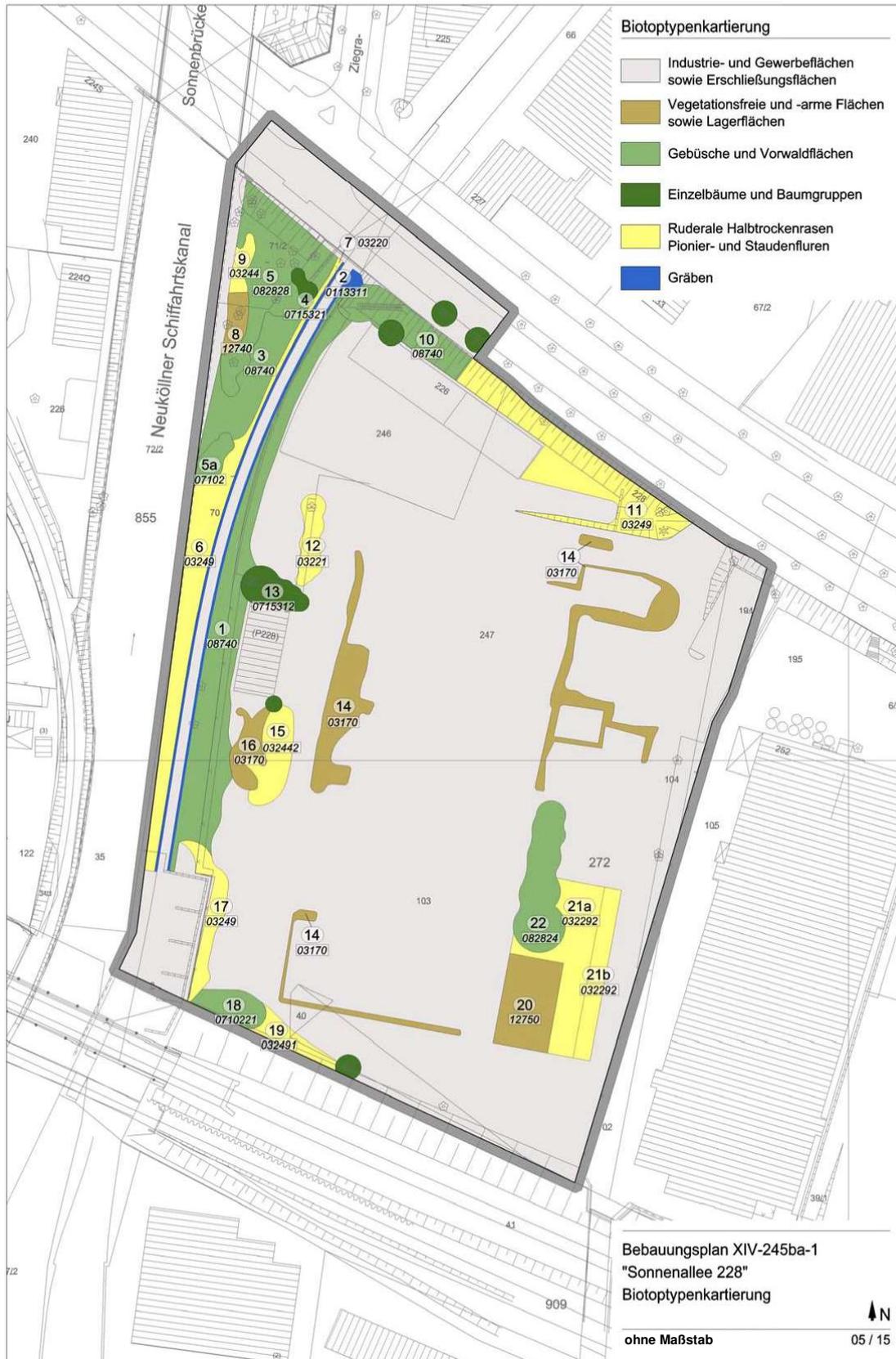
2 Hinweise

1. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert sich teilweise mit der Bauverbotszone (Entfernung bis 40 m) bzw. der Baubeschränkungszone (Entfernung bis 100 m) längs der zukünftigen BAB A 100. Bei der Errichtung von Hochbauten bzw. bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 FStrG zu beachten.

3 Nachrichtliche Übernahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen die mit R, S und T bezeichneten Flächen dem durch Planfeststellungsbeschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 29. Dezember 2010 verbindlichen Fachplanungsrecht für das Bauvorhaben „Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin“ (temporäre Baustelleneinrichtungsflächen und Fläche für die Errichtung von Temporärankern).

4 Biotopkartierung



5 Beschreibung der Biotoptypen (nach Biotoptypenliste Berlins, Juni 2005)

- 1 08740 Rubus-Gestrüpp und Vormantel
Langgestreckter Brombeer-Hopfen-Bestand mit einzelnen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze / Zaun
Rubus fruticosus, Humulus lupulus, Tilia spec., Betula pendula

- 2 0113311 Gräben weitgehend naturfern, nicht oder gering verbaut, unbeschattet, wasserführend; tw. mit 01206 Wasserlinsendecken bzw. 0113312 trocken gefallen / temporär
Zwei Ablauf-Gräben neben dem Industriegleis mit überwiegend temporärer Wasserführung, teilweise Wasserlinsendecke, sporadisch Rohrkolbenbewuchs. Durch Herbizideinsatz auf dem Gleisbett großflächig Aufwuchs von Schachtelhalm.
Juncus acutiformis, Lemna minor, Epilobium hirsutum, Equisetum arvensis

- 3 08740 Rubus-Gestrüpp und Vormantel
Brombeer-Staudenflur
Rubus fruticosus, Carex acutiformis, Parthenocissus quinquefolia, Humulus lupulus, Solidago gigantea

- 4 0715321 einschichtige oder kleine Baumgruppen nicht heimische Baumarten überwiegend Altbäume
Baumgruppe aus zwei älteren Säulen-Pappeln
Populus nigra ‚Italica‘

- 5a 07102 Laubgebüsche frischer Standorte
kleine Gebüschgruppe
Robinia pseudacacia, Crataegus monogyna, Humulus lupulus, Sambucus nigra

- 5 082828 sonstige Vorwälder frischer Standorte
Vorwaldgehölz aus fremdländischen und einheimischen Gehölzen
Acer platanoides, Acer negundo, Ailanthus altissima, Crataegus monogyna, Robinia pseudacacia, Rosa canina, Reynoutris japonica, Rubus fruticosus, Humulus lupulus

- 6 03249 sonstige ruderele Staudenfluren
Großflächiger Staudenknöterichbestand
Reynoutria japonica

- 7 03220 ruderele Halbtrockenrasen
Ruderaler Halbtrockenrasen auf sandigem Substrat
Arrhenatherum elatius, *Carex hirta*, *Dactylis glomerata*, *Festuca brevipila*, *Hypericum perforatum*, *Ligustrum vulgare*, *Oenothera biennis*, *Poa pratensis*, *Rosa canina*, *Senecio inaequidens*, *Solidago gigantea*, *Urtica dioica*, *Vicia angustifolia*, *Vicia hirsuta*

- 8 12740 Lagerflächen
Lagerplätze von Anglern

- 9 03244 *Solidago*-Bestände auf ruderalen Standorten
Goldrutenflur
Solidago gigantea, *Tanacetum vulgare*

- 10 08740 *Rubus*-Gestrüpp und Vormantel
Brombeer-Bocksorn-Gebüsch
Rubus fruticosus, *Lycium barbarum*

- 11 03249 sonstige ruderele Staudenfluren
ausdauernde Ruderalflur im Böschungsbereich (gerodete Fläche)
Chelidonium majus, *Humulus lupulus*, *Lycium barbarum*

- 12 03221 ruderele Halbtrockenrasen weitgehend ohne Gehölzaufwuchs
Ruderaler Halbtrockenrasen mit einzelnen jüngeren Gehölzen
Festuca rubra, *Rubus caesius*, *Oenothera biennis*, *Senecio inaequidens*, *Rumex thyrsoiflorus*, *Ailanthus altissima*, *Betula pendula*, *Rosa canina*

- 13 0715312 einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter
Birkengruppe, mittelalt
Betula pendula

- 14 03170 vegetationsfreie und -arme Flächen auf Trümmerschutt und 03302 sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten mit Gehölzbewuchs
Alte Fundamente mit Ritzenvvegetation und Moosbeständen sowie Jungwuchs von Gehölzen, in der gesamten Fläche überwiegend als schmale Bestände ausgebildet.
Arenaria serpyllifolia, *Betula pendula*, *Calamagrostis epigeios*, *Ceratodon purpureus*, *Clematis vitalba*, *Daucus carota*, *Poa compressa*, *Populus alba*, *Robinia pseudacorus*, *Sedum album*, *Senecio inaequidens*, *Verbascum spec.*
- 15 032442 *Solidago canadensis*-Bestände auf ruderalen Standorten mit Gehölzaufwuchs
Goldrutenflur mit Gehölzen
Solidago canadensis, *Calamagrostis epigeios*, *Reynoutria japonica*, *Senecio inaequidens*, *Acer negundo*, *Robinia pseudacacia*, *Betula pendula*
- 16 03170 vegetationsfreie und -arme Flächen auf Trümmerschutt und 03300 sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten
Fugenvegetation auf brüchiger Versiegelung mit Mauerpfeffer und Finger-Steinbrech
Saxifraga tridactylites, gefährdet (3) nach Roter Liste Berlin (Prasse et al. 2001)
Sedum album, *Ceratodon purpureus*
- 17 03249 sonstige ruderale Staudenfluren
Staudenknöterichbestand
Reynoutria japonica
- 18 0710221 Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten älter 10 Jahre
Steinweichselgebüsch
Prunus mahaleb
- 19 032491 sonstige ruderale Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %)
Ausdauernde Ruderalflur mit einzelnen Rosengebüschen
Rubus fruticosus, *Humulus lupulus*, *Solidago gigantea*, *Rosa canina*

- 20 12750 Sonstige versiegelte Flächen und 03200 ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren
Verbundsteinfundament mit Ritzvegetation mit Arten trockener Standorte
Potentilla argentea, *Artemisia campestris*, *Poa compressa*, *Petrothagia prolifera*, *Eragrostis minor*, *Herniaria glabra*, *Ceratodon purpureus*, *Sedum album*, *Verbascum spec.*
- 21 032292 sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen mit Gehölzaufwuchs
Sandfläche mit Ruderalem Halbtrockenrasen und aufkommendem Jungwuchs von Silberpappel und Robinie
Arrhenatherum elatius, *Calamagrostis epigeios*, *Hypericum perforatum*, *Medicago x varia*, *Medicago lupulina*, *Poa pratensis*, *Tanacetum vulgare*
- 22 082824 Robinien-Vorwald frischer Standorte
Junges Robinien-Vorwaldgebüsch auf Fundamentresten
Robinia pseudacacia, *Arrhenatherum elatius*, *Calamagrostis epigeios*, *Clematis vitalba*, *Linaria vulgaris*, *Rosa canina*, *Senecio inaequidens*, *Solidago canadensis*

Weitere Biotoptypen

- 01350 Spundwand an Fließgewässern
12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)
12320 Industrie- und Gewerbebrache
12654 versiegelter Weg

6 Versiegelung im Bestand

