

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen

Begründung zum Bebauungsplan 7-16

für das Gelände zwischen
Sachsendamm, Vorarlberger Damm, Bundesautobahn (A 100) und Priesterweg
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1.	Planungsgegenstand	1
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
1.2	Plangebiet	1
	1.2.1 Geltungsbereich	1
	1.2.2 Stadträumliche Einordnung	2
	1.2.3 Bestand und Realnutzung	3
	1.2.4 Erschließung und Versorgung	3
	1.2.5 Eigentumsverhältnisse	5
	1.2.6 Altlasten	5
1.3	Planerische Ausgangssituation	5
	1.3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
	1.3.2 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum	5
	1.3.3 Raumordnungsverfahren	6
	1.3.4 Flächennutzungsplan	7
	1.3.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren/Einzelhandel	7
	1.3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung	8
	1.3.7 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm	8
	1.3.8 Denkmalschutz	8
	1.3.9 Bestehende Bebauungspläne	9
2.	Umweltbericht	10
2.1	Grundlagen	10
	2.1.1 Umweltprüfung	10
	2.1.2 Untersuchungsrahmen	11
	2.1.3 Methodik	12
2.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung)	12
2.3	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	13
2.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen	13
2.5	Bestandserfassung und -bewertung	13
	2.5.1 Schutzgut Boden	13
	2.5.2 Schutzgut Wasser	14
	2.5.3 Schutzgut Klima / Luft	14
	2.5.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	15
	2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild	16
	2.5.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	17
	2.5.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	17
	2.5.8 Schutzgebiete	17
	2.5.9 Streng geschützte Arten	17
2.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
	2.6.1 Schutzgut Boden	18
	2.6.2 Schutzgut Wasser	18
	2.6.3 Schutzgut Klima / Luft	19
	2.6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	21
	2.6.5 Schutzgut Landschaftsbild	21
	2.6.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	21
	2.6.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	25
	2.6.8 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen	25
	2.7.1 Vermeidung und Verringerung	26
	2.7.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Eingriffsregelung)	27
	2.7.3 Fachrechtlicher Ausgleich nach BaumschVO	28
	2.7.4 Fachrechtlicher Ausgleich nach 24. BImSchV	28
2.8	Alternativenprüfung	29
2.9	Maßnahmen zur Umweltüberwachung	29
2.10	Zusammenfassung	30

3.	Planinhalt	32
3.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	32
3.2	Wesentlicher Planinhalt	33
3.3	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	34
	3.3.1 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen	34
	3.3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Raumordnungsverfahren	34
	3.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	36
	3.3.4 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel	37
	3.3.5 Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung	37
	3.3.6 Art der baulichen Nutzung	37
	3.3.7 Maß der baulichen Nutzung	38
	3.3.8 Überbaubare Flächen	41
	3.3.9 Verkehrliche Erschließung	42
	3.3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	44
	3.3.11 Nebenanlagen	44
	3.3.12 Grünfestsetzungen	45
	3.3.13 Immissionsschutz	46
	3.3.14 Altlasten	48
	3.3.15 Sonstige Festsetzungen	48
4.	Auswirkungen des Bebauungsplans	50
4.1	Städtebauliche Auswirkungen	50
	4.1.1 Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren	50
	4.1.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation	50
	4.1.3 Belange des Denkmalschutzes	51
4.2	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	51
4.3	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	52
4.4	Auswirkungen auf Grund von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen	52
5.	Verfahren	53
5.1	Aufstellungsbeschluss	53
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	53
5.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	53
5.4	Änderung des Geltungsbereichs	53
5.5	Beteiligung der Behörden	53
5.6	Beteiligung der Öffentlichkeit	54
5.7	Weiteres Verfahren	61
6.	Rechtsgrundlagen	62

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die 1953 errichtete Radrennbahn Schöneberg am Sachsendamm ist Bestandteil des als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehenden Schöneberger Sportzentrums. Die Rennbahn mit ihren 4.000 Tribünenplätzen wurde wegen Einsturzgefahr gesperrt. Lediglich die Sportfläche innerhalb der Radrennbahn wurde noch für sportliche Zwecke genutzt. Im Juni 2004 entschied der Aufsichtsrat des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co KG über den Verkauf des Grundstücks der Radrennbahn am Sachsendamm an die Krieger Grundstück GmbH. Das Grundstück wurde an den Bieter mit dem für das Land Berlin wirtschaftlichsten Angebot verkauft. Der Käufer hat sich zur Errichtung eines Einrichtungshauses auf dem Grundstück und zur Schaffung von Arbeitsplätzen verpflichtet. Das Abgeordnetenhaus Berlin hat in seiner Plenarsitzung vom 17. Juni 2004 die Aufgabe des Sportstandortes "Radrennbahn Schöneberg" gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz zwecks Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – Möbelhaus – beschlossen.

Die Krieger Grundstück GmbH beabsichtigt, auf dem Gelände der Radrennbahn Schöneberg ein Einrichtungshaus mit 40.000 m² Verkaufsfläche zu errichten. Auf einem Teil davon sollen zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden. Von zentrenrelevanten Randsortimenten wird befürchtet, dass sie Umsatzumverteilungen zu Lasten städtischer Zentren in den Nachbarbezirken und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg selbst verursachen. Aus diesem Grunde wurde ein verkürztes raumordnerisches Abstimmungsverfahren durchgeführt und die Größenordnung der vertraglichen zentrenrelevanten Randsortimente ermittelt.

Das Plangebiet ist gegenwärtig durch zwei rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Der Bebauungsplan XI-124 setzt für den Bereich der Radrennbahn eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ fest. Am Sachsendamm ist das Grundstück vom Bebauungsplan XI-145 tangiert, der eine Verbreiterung des Sachsendamms vorbereiten sollte. Diese Verbreiterung ist nicht mehr vorgesehen. Die beabsichtigte Errichtung eines Einrichtungshauses ist mit dem bestehenden Planungsrecht nicht durchführbar. Daher ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan 7-16 sollen die erforderlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Einrichtungshauses geschaffen werden. Auf Grund der integrierten Lage im Einzugsbereich des geplanten Fernbahnhofs Papestraße (Innenstadtentlastungsbereich) und der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 100 und A 103 ist der Standort für die Ansiedlung eines großen Einrichtungshauses geeignet. Das geplante Einrichtungshaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Baugebiet soll im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festgesetzt und die maximal zulässige Verkaufsfläche sowohl für das Hauptsortiment als auch für die Randsortimente begrenzt werden.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-16 (Plangebiet) liegt im Süden des Ortsteils Schöneberg und umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha. Das Plangebiet gehört zur Schöneberger Sportinsel.

Der Geltungsbereich umfasst:

- die Flächen Gemarkung Schöneberg, Flur 79, Flurstücke 61, 109, 112 und Flurstück 107 (teilweise),
- ein Teilstück des Sachsendamms (Gemarkung Schöneberg, Flur 55, Flurstück 111 (teilweise), Flur 79 Flurstücke 110, 111 und 113),
- ein Teilstück des Vorarlberger Damms (Gemarkung Schöneberg, Flur 79, Flurstücke 80 (teilweise) und 96 (teilweise)).

Im Norden wird das Plangebiet vom Sachsendamm begrenzt, im Osten vom Vorarlberger Damm und dem Gelände der Jugendverkehrsschule, im Süden von der Böschung der Bundesautobahn Berliner Ring A 100 (Autobahnkreuz Schöneberg) und im Westen vom Priesterweg und der Sport- und Schwimmhalle Schöneberg.

1.2.2 Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet ist bisher Bestandteil des Schöneberger Sportzentrums am Sachsendamm. Das Sportgelände stellt sich als Gebiet mit geringer baulicher Dichte, aber hohem Versiegelungsgrad (>70%) dar. Die der sportlichen Nutzung zugeordneten Baukörper Sporthalle, Schwimmhalle und Radrennbahn aus den 50er Jahren sind als Gesamtanlage Bestandteil der Berliner Denkmalliste. Westlich der Radrennbahn zieht sich das Gebäude der Sportschule des Landessportbundes Berlin als ein- bis viergeschossige Bebauung am Priesterweg entlang. Teilweise ist der Priesterweg oberhalb des EG überbaut. Die Gestalt dieser Gebäude ist im wesentlichen von funktionalen Anforderungen bestimmt. Das Sportgelände ist vom Sachsendamm aus durch den hier nicht öffentlichen Priesterweg erschlossen. Dieser ist bis zu den Gebäuden der Sportschule für PKW ausgebaut, führt als Fußgänger- und Radweg weiter bis zur Autobahn, und wird als Brücke (öffentlicher Weg) über die Autobahn geführt, um dann über den Kreuzungspunkt Vorarlberger Damm weiter nach Süden zu führen. Ein klar strukturierter Straßenraum des Priesterweges ist durch die versetzten Raumkanten der Gebäude nicht gegeben, die Straßenlinie verliert sich in diesem Bereich. Große Freiflächenanteile im Bereich des Priesterweges und vor dem Hallenbad sind als versiegelte Stellplatzanlagen gestaltet und im Hinblick auf die funktionalen Anforderungen lediglich mit rasterartig gepflanzten Platanen und Lindenreihen begrünt. Ein prägnantes, weithin sichtbares Erkennungszeichen des Ortes bildeten die Pappelreihen um das Oval der Radrennbahn.

Ihren Inselcharakter erhält die Schöneberger Sportinsel durch die Lage zwischen der tief eingeschnittenen Trasse der Bundesautobahn Berliner Stadtring A 100, dem Abzweig Zehlendorf und dem Sachsendamm. Aus dem Gebiet heraus nach Süden führt die Fußgängerbrücke des Priesterweges in das Schöneberger Südgelände. Stadträumlich bildet die Schöneberger Sportinsel den Übergangsbereich von der baulich ausgeprägten Stadtkante entlang der Nordseite des Sachsendamms zum offenen Landschaftsraum des Südgeländes. Durch die Lage zwischen Sachsendamm und Stadtring ist das Gebiet jedoch durch die barrierebildenden Straßen isoliert und zusätzlich erheblichen Lärm- und Abgasemissionen ausgesetzt.

Das Umfeld der Radrennbahn ist geprägt durch die Verkehrsstrassen der Bundesautobahn, der Bahn sowie des Sachsendamms. Diese stadträumlichen Zäsuren gliedern das Areal in nutzungs- und baustrukturell heterogene Teilbereiche, die zu großen Teilen den Charakter von Stadtbrachen aufweisen.

Nördlich des Sachsendamms befindet sich das Gewerbe- und Wohngebiet „Schöneberger Linse“, das sowohl durch umfangreiche Grün- und Gewerbebrachen, gewerblich genutzte Schlichtbauten und große Freilager als auch durch denkmalgeschützte Gewerbe- und Schulbauten der Gründerzeit geprägt ist. Direkt gegenüber des Plangebietes am Sachsendamm befindet sich ein Bereich, in dem innerhalb des

Blocks gemischt sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen bestehen. Nördlich der Ringbahn und zwischen der Wannseebahn im Westen und der Anhalter/Dresdner-Bahn im Osten befindet sich ein gründerzeitliches Wohnquartier sowie daran angrenzende, extensiv genutzte Gewerbegebiete.

Östlich des Plangebietes in ca. 400 m Entfernung befindet sich der Kreuzungspunkt der Ringbahn mit der Anhalter/Dresdner-Bahn, der derzeit vom bestehenden S-Bahnhof Papestraße zum Berliner Fern-, Regional- und S-Bahnhof Berlin-Südkreuz ausgebaut wird.

Südlich der Autobahntrasse und östlich der Anhalter/Dresdner-Bahn schließen ein Bereich mit stark verdichteten, insular gelegenen Geschossgewerbe (Reichartstraße) und das Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes Berlin-Schöneberg an. Dieses Gelände wurde in den letzten Jahren unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Bauten umstrukturiert und zu einem Standort für Fachmärkte, insbesondere der Branchen Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie Heimwerkerbedarf ausgebaut.

1.2.3 Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet war Teil des Sportzentrums Sachsendamm und liegt brach. Die Radrennbahn wurde 1953 mit Casino- und Verwaltungsbau einschließlich Tribüne und Zielrichterturm errichtet. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück zwei einfache Garagengebäude. Die Radrennbahn besteht aus einem umlaufenden Wall, an dessen Innenseite sich sehr einfache, größtenteils nicht mehr nutzbare Sitzplätze auf Bänken befinden. Innerhalb des Walls verläuft die Radrennbahn in Holzkonstruktion. Sie ist völlig verschlissen und darf wegen drohender Unfallgefahren nicht betreten werden. Im Innenring der Radrennbahn liegt ein gepflegter Rasensportplatz. Zur baulichen Anlage gehören auch der Umkleidebereich im Keller- bzw. Erdgeschoss des Altbaus, eine nachträgliche Erweiterung der Umkleiden sowie eine Wohnung im Obergeschoss, die nicht vermietet und nutzungsfrei ist. Der Altbestand des Umkleidebereiches weist erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf. Die vorgelagerte Terrasse ist undicht und zeigt starke Verwerfungen. Ebenso sanierungsbedürftig sind der Verbindungsgang von den Umkleiden zum Spielfeld und die technische Ausrüstung. Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes am Sachsendamm befinden sich befestigte Freiflächen, die als Parkplätze dienen.

Am 24.02.2005 wurde für die Radrennbahn eine Abbruchgenehmigung erteilt. Die Radrennbahn ist inzwischen abgerissen worden.

1.2.4 Erschließung und Versorgung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt am Autobahnkreuz Schöneberg und ist über den Sachsendamm und den Vorarlberger Damm verkehrlich erschlossen. Der Sachsendamm bildet den Zubringer zum BAB Abzweig Zehlendorf bzw. zur BAB Stadtring. Sachsendamm, Vorarlberger Damm und die Bundesautobahn A 100 (Stadtring) sind Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Der Sachsendamm ist eine übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II des Stadtentwicklungsplans (StEP) Verkehr, die BAB A 100 eine großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I. Weiterhin ist über den Vorarlberger Damm als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) eine Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz Berlin vorhanden. Für die Erschließung des Plangebietes durch den motorisierten Individualverkehr liegen somit günstige Voraussetzungen vor.

Das Plangebiet liegt zwischen den S-Bahnhöfen Schöneberg (ca. 500 m Entfernung) und Papestraße (ca. 400 m Entfernung). Der S-Bahnhof Papestraße wird derzeit zum Berliner Fern-, Regional- und S-Bahnhof Berlin-Südkreuz ausgebaut. Beide Bahnhöfe liegen an der Berliner Ringbahn (S41, S42, S45, S46 und S47). Am S-Bahnhof Schöneberg kreuzt zudem in Nord-Süd-Richtung die Wanneseebahn (S1), am S-Bahnhof Papestraße die Anhalter/Dresdner-Bahn (S2 und S25). Mit dem Bus ist das Plangebiet durch die Haltestelle Sachsendamm/Gotenstraße und die hier verkehrenden Linien erschlossen. Insgesamt besteht somit auch eine sehr gute Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV.

Für den Radverkehr sind auf dem Sachsendamm Radwege vorhanden. Für den Rad- und Fußgängerverkehr aus südlicher Richtung ist das Plangebiet durch die Fußgängerbrücke über der Autobahn erschlossen.

Technische Infrastruktur

Auf Grund der innerstädtischen Lage des Planungsgebietes liegt eine vollständige Erschließung mit allen stadtechnischen Medien vor. Leitungstrassen, die in Lage und Dimension ausreichende Anschlusskapazitäten für das Vorhaben ermöglichen, verlaufen - jeweils gebündelt - im öffentlichen Straßenraum des Sachsendamms und des Vorarlberger Damms.

- Frischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser

Im Sachsendamm befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu Verfügung stehen. Der nördlichste Teil des Vorarlberger Damms von der Hermann-Ganswindt-Brücke bis Sachsendamm ist nur teilweise berohrt (Regenwasserkanal).

- Elektrizität

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 110-kV-Ölkabel 536/537 einschließlich deren Begleitkabel im Sachsendamm und im Vorarlberger Damm. Im Bereich des Vorarlberger Damms kurz vor der Hermann-Ganswindt-Brücke tangiert das 110-kV-Ölkabel das Baugebiet. Der Bewag sind rechtzeitig vor Baubeginn verbindliche Planunterlagen zur Verfügung zu stellen um Maßnahmen zum Schutz der Kabelanlagen abstimmen zu können. Die Bewag Richtlinien zum Schutz der Bewag-Kabelanlagen sind zu beachten.

- Gas

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen diverse Mitteldruck-Gasversorgungs- und Hausanschlussleitungen, die einzelne Gebäude innerhalb des Plangebietes und angrenzende Gebäude mit Gas versorgen. Im Sachsendamm verläuft in südlicher Lage eine Mitteldruck-Gasversorgungsleitung (M 750GM). Innerhalb des Priesterweges verläuft eine weitere Mitteldruck-Gasversorgungsleitung (M 150), von der eine Leitung (M 80) in den Verwaltungsbau der Radrennbahn abzweigt.

Veränderungen an den vorhandenen Gasrohrleitungen sind nur erforderlich, wenn Umbauten an den Fahrbahnen oder Gehwegen durchgeführt werden bzw. wenn die zurzeit gasversorgten Gebäude abgerissen werden sollten. Über Gasrohrleitungen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Im Bereich der HD-Gasleitung ist ohne zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen ein Abstand von ca. 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen und mit Sicherungsmaßnahmen von ca. 1,5 m einzuhalten.

- Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen

Innerhalb des Sachsendamms im Bereich des südlichen Gehweges verlaufen fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des Landesbetriebes für Informationstechnik. Bei Umbauten des Gehweges im Sachsendamm zwischen Vorarlberger Damm und Priesterweg sind die Anlagen des Landesbetriebes für Informationstechnik und deren Richtlinien zu beachten.

- Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich entlang des Priesterweges Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Sie dienen der telekommunikationsmäßigen Erschließung der anliegenden Grundstücke auch jenseits der BAB A 100.

1.2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich – bis auf die Straßenverkehrsflächen des Sachsendamms und des Vorarlberger Damms, die im Eigentum des Landes Berlin sind – im Eigentum der Krieger Grundstück GmbH. Ausnahme ist ein Streifen von ca. 176 m² am Böschungsrand der Bundesautobahn, den der Bauherr zu erwerben beabsichtigt. Zu diesem Grunderwerb liegen die Zustimmungen der zuständigen Abteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor. Der Erwerbsvorgang befindet sich derzeit beim Fachbereich X O F zur Ausarbeitung des Kaufvertragsentwurfs. Die Fläche ist Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Ab Brückenbauwerk Hermann-Ganswindt-Brücke verbleibt ein 3,0 m breiter Streifen im Eigentum des Bundes.

1.2.6 Altlasten

Die Grundstücke Sachsendamm 15 bzw. Sachsendamm 16-21 (ehem. Radrennbahn) werden unter den Nr. 2221 bzw. 14678 im Bodenbelastungskataster geführt. Die Aufnahme des Standorts Sachsendamm 15 (BBK 2221) erfolgte aufgrund der langjährigen Vornutzung als Tankstelle. Auf dem Grundstück wurden bereits vor 2000 umfängliche Sanierungsmaßnahmen ausgeführt. Verblieben ist eine kleinräumige Restbelastung an der nördlichen Grundstücksgrenze, die aus statischen Gründen nicht weiter ausgehoben werden konnte. Die Fläche wird daher weiterhin als altlastenverdächtig im Sinne des § 2 (6) BBodSchG bewertet.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 2 (Entwicklung der räumlichen Struktur), in § 5 (Berlin), in den §§ 9 und 10 (zentralörtliche Gliederung und Zentren), in § 16 (Siedlungsentwicklung) sowie in § 17 (Stadtentwicklung) die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für das geplante Vorhaben von allgemeiner Bedeutung sind. Im Grundsatz aus § 16 Abs. 6 LEPro heißt es, dass „großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort zuzulassen sind, wo deren Nutzung nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.“ § 17 Abs. 5 LEPro besagt, dass „der Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen gezielt als Kern zentrenbildender Funktionen zur Wiederbelebung (...) zentraler Lagen nutzbar zu machen ist“.

1.3.2 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum

Im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin LEP eV (1998) sind die Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Lan-

desplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen, bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen. Als Planungszeitraum gilt bis zur erneuten umfassenden Überprüfung der Zeithorizont 2010.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. In Siedlungsbereichen sind vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Z 1.0.1).

1.3.3 Raumordnungsverfahren

Nach der Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens durch einen an der Errichtung eines Einrichtungshauses auf dem Gelände der ehemaligen Radrennbahn Schöneberg interessierten Investor hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung am 29. April 2004 die Erforderlichkeit der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens festgestellt. Nach der Entscheidung des Liegenschaftsfonds Berlin vom 09. Juni 2004, das Grundstück an einen anderen Interessenten mit ähnlichen Nutzungsvorstellungen zu veräußern, bestand dieses Erfordernis fort. Um einen unangemessenen Aufwand zu vermeiden, wurde am 21. Juli 2004 in Anlehnung an andere Verfahrensentscheidungen in beiden Ländern entschieden, anstatt eines kompletten Raumordnungsverfahrens, ein verkürztes raumordnerisches Abstimmungsverfahren mit alleiniger Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf städtische Zentren durchzuführen. Am 09. August 2004 verständigten sich die Abteilungen gemeinsame Landesplanung und Stadt- und Freiraumplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin mit dem Träger des Vorhabens auf den Untersuchungsrahmen für eine Wirkungsanalyse, die den Kern der Verfahrenunterlage bildet. Nach Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen, insbesondere der Wirkungsanalyse vom September 2004, wurde das Verfahren mit Datum vom 07. Oktober 2004 eröffnet.

Am verkürzten raumordnerischen Abstimmungsverfahren wurden beteiligt:

- Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
- Bezirksamt Mitte von Berlin
- Bezirksamt Neukölln von Berlin
- Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- Senatsverwaltung für Wirtschaft
- Gesamtverband des Einzelhandels Land Berlin
- Industrie- und Handelskammer Berlin

Diese Träger öffentlicher Belange hatten die Möglichkeit, ihre Stellungnahme zu den Vorhaben bis zum 12. November 2004 bei der gemeinsamen Landesplanungsabteilung abzugeben. Fristverlängerungen wurden gewährt. Es sind 7 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingegangen. Ergebnis des Verfahrens ist die landesplanerische Stellungnahme vom 27. Januar 2005. Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme sind die in der Verfahrensunterlage enthaltenen Darstellungen und Bewertungen der Auswirkungen des Vorhabens auf die städti-

schen Zentren, die Hinweise der beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie eigene Ermittlungen.

In der landesplanerischen Stellungnahme wird festgestellt, dass, unter Berücksichtigung der bereits fortgeschrittenen Einzelhandelsplanungen vor allem am Sachsen-damm, das geplante Einrichtungshaus mit der geplanten Sortimentsgestaltung mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Die vom geplanten Einrichtungshaus allein – vor allem von den mitangebotenen zentrenrelevanten Randsortimenten - verursachten Umsatzumverteilungen führen bei den betroffenen städtischen Zentren zu Beeinträchtigungen, die noch unterhalb der in der Rechtsprechung gebräuchlichen Erheblichkeitsschwelle von 10 % liegen. Gemeinsam mit planerisch weiter fortgeschrittenen Vorhaben, allen voran das Einkaufszentrum „Stadtteilcenter Südkreuz“ (SCS), verursacht das Einrichtungshaus aber Umsatzumverteilungen, die die städtischen Zentren „Tempelhofer Damm“ und „Hauptstraße/ Kaiser-Wilhelm-Platz“, „Potsdamer Straße-Nord“ und „Mehringdamm“ erheblich beeinträchtigen. Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Erfordernissen der Raumordnung kann jedoch durch die Umsetzung von Maßgaben erreicht werden, die im Kapitel 3.3.2 genannt sind.

1.3.4 Flächennutzungsplan

In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), ist der Vorhabensstandort als gemischte Baufläche „M1“ dargestellt. In den Erläuterungen zur im Jahre 2004 durchgeführten Änderung heißt es: „Aufgrund der integrierten Lage im Einzugsbereich des geplanten Fernbahnhofs Papestraße soll im Bereich der ehem. Radrennbahn eine kerngebietstypische zentrenverträgliche Handelsnutzung ermöglicht werden. Dementsprechend wird hier gemischte Baufläche M1 statt Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im B-Planverfahren sind geeignete Festsetzungen für ein Möbelhaus zu treffen und die Beeinträchtigung städtischer Zentren ist zu überprüfen. (...) In diesem Zusammenhang wurde die M1 Konzentration am Südkreuz insgesamt überprüft: Die kerngebietsspezifischen Nutzungen werden aufgrund der aktuellen Entwicklung überwiegend an den Haltepunkten des ÖPNV konzentriert und in den von diesen Kernen abgewandten Bereichen mehr gewerbliche Baufläche dargestellt. Weitere Gebiete für großflächigen Einzelhandel sind nur insoweit entwickelbar, wie städtische Zentren nicht beeinträchtigt werden.“

1.3.5 Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren/Einzelhandel

Der Stadtentwicklungsplan „Zentren und Einzelhandel Teil 1: Ziele und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels – Auswirkungen auf die Berliner Zentrenstruktur“, der am 9. März 1999 vom Senat von Berlin beschlossen wurde (Senatsbeschluss Nr. 2043/99), enthält Ziele und Leitlinien und benennt die Zentren im Berliner Stadtgebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines definierten Zentrums. Sofern großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der definierten Zentren entwickelt werden sollen, ist das Ziel des § 16 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 9 Landesentwicklungsprogramm anzuwenden. In den Bebauungsplänen bzw. in Baugenehmigungen sind Sortimentsbeschränkungen festzusetzen, wenn sie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrenstruktur erforderlich sind. Die Qualifizierung der Zentren eines Stadtraums durch die Entwicklung von Fachmärkten soll nur zugelassen werden, wenn hierdurch die zentralen Lagen gestärkt werden, das heißt die Flächen in direkter struktureller und funktionaler Beziehung zu diesen stehen. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenstruktur Berlins ist im Einzelfall zu prüfen. Vom Bauherr wurde ein Einzelhandelsgutachten zu dieser Fragestellung in

Auftrag gegeben, das Bestandteil der Verfahrensunterlage zum verkürzten raumordnerisches Abstimmungsverfahren (vgl. Kapitel 3.3.2) ist, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf städtische Zentren untersucht und bewertet wurden (vgl. auch Kapitel 4.1.1).

1.3.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

Die am 11. März 1997 beschlossene räumliche Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost (BEP SCH-Ost) stellt im Nutzungskonzept das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil und der Zweckbestimmung Sportanlage dar. Im Vertiefungsbereich IV Sportgelände werden folgende Maßnahmen für das Plangebiet bzw. dessen unmittelbaren Umfeldes vorgeschlagen:

- Verlagerung der Tankstelle am Sachsendamm (bereits erfolgt)
- Untersuchung, ggf. Sanierung der Altlastenverdachtsfläche
- Entsiegelung von Verkehrsflächen und Verwendung durchlässiger Beläge
- Prüfung der Möglichkeit von Dach- und Fassadenbegrünung bei baulichen Neuanlagen und vorhandenen Gebäuden
- Neuanlage eines Großspielfeldes nach Nutzungsaufgabe der Radrennbahn
- Solitärer Neubau Sachsendamm / Vorarlberger Damm
- Neuanlage von wegebegleitenden Aufenthalts- und Spielbereichen mit Anbindung an die Grünverbindung
- Umgestaltung des Priesterweges als grünbetonte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Sachsendamm und Vorarlberger Damm
- Rückbau des Abschnitts des Priesterweges zwischen Sachsendamm und Landesleistungszentrum und Aufwertung des Straßenbegleittraums als grünbetonter Verbindungsweg
- Neuanlage einer Grünverbindung als Fuß- und Radweg in den südwestlichen Böschungsbereichen der nicht ausgebauten Ausfahrt der BAB
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Entsiegelung der Stellplatzflächen und Erhöhung des Grünvolumens vor dem Hallenbad und am Priesterweg.

1.3.7 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LAPRO, Karten 1995) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar (vgl. Kapitel 2). Dabei sind Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm jeweils eigenständige Planungen. Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LAPRO besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen“ (siehe Programmpläne zum LaPro).

1.3.8 Denkmalschutz

Die Radrennbahn mit Casino- und Verwaltungsbau, Tribüne und Richterturm (1953 von Friedrich Schrell geplant) ist als Teil des Sportzentrums Sachsendamm Bestandteil der Berliner Denkmalliste (Denkmalbereich, Gesamtanlage). In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde wurde vom Bauherren das „büro

west“ beauftragt, die Bau- und Sportgeschichte des Denkmals zu dokumentieren. Die Bewertung des Baudenkmals kommt zu folgenden Ergebnissen: Die Schöneberger Radrennbahn war zur Zeit Ihres Baus modern. Sie genügte mit ihren Maßen den internationalen Standards und wurde Austragungsort wichtiger Wettbewerbe. Aufgrund Ihrer Anlage mit umlaufendem, begrünten Tribünenwall ist die Gesamtanlage jedoch kaum wahrnehmbar und über den Kreis der Radsportinteressierten hinaus kaum bekannt. Zusätzlich und nicht zufällig wurde die Anlage durch die Aufstellung von großen Reklametafeln in den letzten 15 Jahren weiter in den Hintergrund geschoben. Wesentliches Merkmal der Anlage ist die Bahn selbst. Ihre überhöhten Kurven mit präziser Geschwindigkeitsgeometrie sind inhaltlicher und architektonischer Kern. Das Tribünengebäude ist zweckmäßig und einfach gestaltet. Der Richterturm fällt durch seine eigenwillige, trapezförmige Gestalt aus dem Rahmen und hat Wiedererkennungswert. Das Gebäude folgt in seiner Ausformung dem gebräuchlichen Formenkanon der 50er Jahre in Deutschland. Die architektonische Verbindung von Bahn und Gebäude ist nicht herausgearbeitet. Bemerkenswert sind die Uhr in ihrer asymmetrischen Ausformung und die sehr einfachen Kassenanlagen.

1.3.9 Bestehende Bebauungspläne

Bebauungsplan XI-124

Der Bebauungsplan XI-124, festgesetzt am 19. Juli 1966, setzt für den Bereich der Radrennbahn eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ fest.

Bebauungsplan XI-145

Der Bebauungsplan XI-145, festgesetzt am 04. März 1974, tangiert das Plangebiet am Sachsen-damm. Der Bebauungsplan sollte eine Verbreiterung des Sachsen-damms vorbereiten. Diese Verbreiterung ist nicht mehr vorgesehen.

Bebauungsplan XI-231 (Entwurf)

Im Entwurf des Bebauungsplans XI-231 ist die Festsetzung des dem Plangebiet nördlich des Sachsen-damms gegenüberliegenden Bereichs als Mischgebiet geplant.

2. Umweltbericht

2.1 Grundlagen

2.1.1 Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In einem Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Zum Bebauungsplan 7-16 wurde ein Gutachten zur Bewertung und Bilanzierung der Umweltauswirkungen erarbeitet (FPB GmbH 2005). Dieses Gutachten fasst die Ergebnisse für die in Auftrag gegebenen Fachgutachten zusammen, bewertet sie und integriert den Landschaftsplanerischen Fachbeitrag mit der Abhandlung der Eingriffsregelung. Der Umweltbericht als Bestandteil dieser Begründung wurde auf dieser Grundlage erarbeitet. Der Umweltbericht fasst die wesentlichen Aussagen des Gutachtens zusammen und bildet die Grundlage für die Ableitung von Festsetzungen zur möglichst umweltverträglichen Gestaltung des Bebauungsplans.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (2004) wurde die Umweltprüfung (UP) zum regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung wird nunmehr einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die Umweltprüfung hat damit zugleich folgende Funktionen:

- Umweltverträglichkeitsprüfung für nach dem UVP-Gesetz UVP-pflichtige Bebauungspläne (§ 17 Abs. 1 Satz 1 UVPG); ersatzlose Streichung der allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung für nach dem UVP-Gesetz vorprüfungspflichtige Bebauungspläne (§ 17 Abs. 1 Satz 2 UVPG),
- Prüfung, ob die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan erheblich beeinträchtigt werden können (§ 1a Abs. 4 i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- Prüfung, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan vorbereitet wird, sowie ob und wie dieser vermieden und ausgeglichen werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 1 i.V.m § 1a Abs. 3 BauGB).

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern eingebunden in das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. Sie soll das in den verschiedenen Fachgesetzen verankerte Vorsorgeprinzip zur Anwendung bringen. Die Umweltprüfung bereitet nachvollziehbar auf, welche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter (vgl. Kapitel 2.1.2) verursacht werden und ob Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, bezogen auf die bewerteten Schutzgüter, erforderlich und möglich sind. Gleichzeitig soll sie die Prozesse, die zu einer Entscheidung über das Vorhaben führen, begleiten und die verfahrenszuständige Behörde (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) in die Lage versetzen, die Planung umweltverträglich zu optimieren.

Resultat der Umweltprüfung ist ein fachliches Urteil über die Umweltverträglichkeit, jedoch keine Entscheidung darüber, ob dieses Vorhaben genehmigt wird oder nicht – die Umweltprüfung bereitet diese Entscheidung nur vor. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

2.1.2 Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts beinhaltet die Definition des Untersuchungsgegenstandes, die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum), die inhaltliche Abgrenzung (Untersuchungsumfang) und die Untersuchungsmethode. Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsumfang wurde auf einem gemeinsamen Termin am 28.09.04 mit Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange erörtert und abschließend festgelegt (§ 4 Abs. 1 BauGB) (vgl. Kap.5.2).

Der Untersuchungsgegenstand definiert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Der inhaltliche Untersuchungsumfang bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter

- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt,
- Landschaftsbild,
- Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt sowie
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die räumlichen Untersuchungsumfänge für die einzelnen Schutzgüter wurden im Sinne einer „worst-case“ Annahme (Prinzip der Obergrenzenabschätzung) sehr umfangreich gewählt. Der Untersuchungsumfang hängt von den Inhalten des Bebauungsplans und der jeweiligen örtlichen Situation ab. Die Abgrenzung erfolgt funktionsbezogen, um die unterschiedliche Reichweite möglicher Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter angemessen beurteilen zu können. Die Abgrenzungen sind in der Anlage zum Gutachten (FPB GmbH 2005) dargestellt.

Der Umweltbericht enthält weiterhin folgende Inhalte:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben,
 - die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
 - die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
 - eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Methodik), etwa im Hinblick auf die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen,
 - die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,
 - eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben,
 - eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
 - eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
-

- eine Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
- eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung), wobei die Ziel und der räumliche Geltungsbereichs des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

2.1.3 Methodik

Die Umweltprüfung dient der Vorbereitung von Entscheidungen. Sie soll ökologische Wirkungen von geplanten Vorhaben in der Planungsphase erfassen und im Hinblick auf ihre Umweltfolgen bewerten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander werden untersucht. Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand (Bestandsbeschreibung und –bewertung) beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Vorhaben werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf die Schutzgüter aufgezeigt. Die Prognose der Umweltauswirkungen beruht auf dem Prinzip, dass von einem Verursacher (bzw. einer Planung) bestimmte Wirkungen ausgehen, die auf die zu behandelnden Schutzgüter einwirken und hier Veränderungen (Beeinträchtigungen) hervorrufen können (Wirkfaktor-Beeinträchtigungsketten). Sowohl Wirkfaktoren als auch die ihnen zuordenbaren Beeinträchtigungen werden beschrieben sowie nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten der qualitativen (Sach-) Dimension dargestellt.

In Abhängigkeit von der Wirkintensität sowie der Empfindlichkeit und aktuellen Leistungsfähigkeit der betroffenen Funktionen (Berücksichtigung der Vorbelastungen des betroffenen Gebiets) erfolgt eine Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen (Konfliktpotenzial). Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen abgeleitet.

Für die Eingriffsbewertung wird die verbal-argumentative Beschreibung durch das quantitative Verfahren von Auhagen (1994) ergänzt. Grundlage für die Bewertung ist ein detailliertes Ziel- und Wertsystem, mit dessen Hilfe der Grad der Zielerreichung abgebildet werden kann (Nutzwertanalyse). Die einzelnen Ziele sind dem Landschafts- und Artenschutzprogramm Berlins entnommen. Als Wertmaßstäbe werden Bewertungskriterien formuliert, die es ermöglichen den Grad der Zielerreichung (Zielerfüllungsgrad) abzubilden. Die Bewertung des Zustands vor dem Eingriff wird der Bewertung des Zustands nach dem Eingriff zugeordnet (Wertgleichungsverfahren). Durch die Gegenüberstellung kann eine Wertzunahme, eine Wertabnahme oder eine Wertkonstanz festgestellt werden. Während eine Wertzunahme eine Aufwertung beschreibt, zeigt die Wertkonstanz, dass der Zustand vor und nach dem Eingriff gleichwertig ist. Eine Wertabnahme zeigt die Beeinträchtigung. Die ermittelte Wertdifferenz stellt den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung)

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Bearbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 21

BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen.

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (2002) sowie dem Berliner Naturschutzgesetz sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 18 BNatSchG und § 14 NatSchGBln). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 21 BNatSchG). Die Vorschriften des Berliner Naturschutzgesetzes entsprechen dieser Regelung.

Entsprechend der Entscheidungsabfolge in der Eingriffsregelung ·

- sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen
- sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (planinterne Ausgleichsmaßnahmen)
- oder in sonstiger Weise zu kompensieren (planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von Ersatzmaßnahmen).

2.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

siehe Kapitel 3.

2.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen

Die für den Bebauungsplan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes sind

- sparsamer Umgang mit Wasser und sachgerechter Umgang mit Abwässern,
- sparsamer und schonender Umgang mit Boden,
- effiziente Nutzung von Energie,
- Vermeidung von Emissionen,
- Freihalten von Luftleitbahnen.

Um die genannten Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigen zu können, wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Entwässerungskonzept (PST GmbH 2005),
- Baugrundgutachten (ABACON 2005),
- Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter 2005),
- Luftschadstoffgutachten (ALB 2005) sowie
- Schalltechnische Untersuchung (FPB 2005).

Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung beachtlich (§ 1a Abs. 3 BauGB u. § 21 Abs. 1 BNatSchG). Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (FPB GmbH 2005) erarbeitet.

2.5 Bestandserfassung und -bewertung

2.5.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt geologisch betrachtet am südlichen Rand des Berliner Urstromtals. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes treten (Geologische Über-

sichtskarte von Berlin und Umgebung, 1:100.000), bedingt durch diese Randlage, Vorschüttablagerungen durch Schmelzwasser der Weichselkaltzeit (Brandenburger Stadium) auf.

Der Boden ist bereits in der Bestandssituation durch starke Überformung geprägt und überwiegend teil- oder vollversiegelt. Gegenüber Abgrabungen und Aufschüttungen besteht daher nur eine mittlere Empfindlichkeit. Die unversiegelten Flächen haben größtenteils einen künstlichen Bodenaufbau. Bei dem Material, das zur Aufschüttung des Walles verwendet wurde, handelt es sich um Bauschutt. Bohrungen im Rahmen des Baugrundgutachtens (ABACON 2004) für den nördlichen Teil des Planungsgebietes parallel zum Sachsendamm ergaben, das sich nach einer Aufschüttungsschicht von über 1 m Mächtigkeit feine und mittlere Sande anschließen. Die Böden sind somit flächendeckend durch anthropogene Beeinflussung verändert

Ein Teil des Planungsgebietes (Nr. 2221 Bodenbelastungskataster) wird als Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG, die größtenteils saniert ist, gewertet. Die verbleibende Fläche (Nr. 14687 Bodenbelastungskataster) ist eine im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG altlastverdächtige Fläche.

Für das Planungsgebiet wurden mit dem Umweltamt Bohrungen in dem nördlichen Teil des Grundstückes vereinbart, da hier ein Altlastenverdacht vorliegt. Eine Probe zeigte aus der Tiefe 0,60–1,50 m eine erhöhte PAK-Belastung und ist daher in die Kategorie >Z2 der LAGA einzustufen.

2.5.2 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet weist im südlichen Teil des Plangebietes eine mittlere und im nördlichen Teil eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf (Umweltatlas Berlin 1993). Im südlichen Teil des Planungsgebietes beträgt der Flurabstand ca. 8-10 m (PST 2004). Für den nördlichen Teil des Planungsgebietes können Vergleichswerte aus einer Grundwassermessstelle am Sachsendamm 70/71 herangezogen werden. Bei der letzten Messung (2001) wurde ein Grundwasserflurabstand von 10 m gemessen (Umweltamt, Hühn 2004, mdl.). Die Messstelle ist ca. 50 m von der Radrennbahn entfernt und kann auf das Planungsgebiet übertragen werden. Der höchste Grundwasserstand (HGW) ist nicht ermittelt worden.

Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen liegt im Bereich der Radrennbahn bei über 50-100 mm/a (Umweltatlas 1998). Der bestehende Vegetationsbestand bedingt, dass weniger Niederschlagswasser abfließt als in stärker überbauten Bereichen. Der Anschlussgrad an die Kanalisation ist gering, so dass der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickern bzw. verdunsten kann (BWB 2004). Durch die anstehenden durchlässigen Sande kann das Niederschlagswasser direkt und vollständig zur Grundwasseroberfläche versickern und somit zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Versickerungsleistung liegt bei 250-300 mm und ist damit sehr hoch. Dies ist auf den sandigen Untergrund zurückzuführen. Die Grundwasserneubildung beträgt im Planungsgebiet 200-250 mm/Jahr. Das Regenwasser, das auf den versiegelten Tribünenbereichen und dem Holzrund anfällt, wird auf dem Sportrasen zur Versickerung gebracht.

2.5.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet zeigt bereits deutliche Überwärmungserscheinungen in der Bestandssituation. Der Bewuchs der Radrennbahn trägt jedoch zur bioklimatischen Bedeutung der Fläche bei. Durch die entstehende Verdunstungskälte wird insbesondere an heißen Tagen ein mikroklimatischer Ausgleich geschaffen. Neben dieser

klimatischen Ausgleichswirkung ist die lufthygienische Wirkung durch die staubbindenden Eigenschaften des Biovolumens von besonderer Bedeutung.

Wesentliche Bedeutung für die lufthygienischen Verhältnisse und das Klima einer Region haben die bodennahen Luftaustauschprozesse. Ein Maß für den Luftaustausch stellt die Windgeschwindigkeit dar. Die Windgeschwindigkeit ist im Bereich der Radrennbahn durch den Wall sowie durch die größere aerodynamische Rauigkeit, die eine Folge des Baumbewuchses ist, bereits deutlich herabgesetzt. Das bodennahe Windfeld ist durch einen Luftaustausch in Ost West Richtung bestimmt (Umweltatlas 1993). Das Planungsgebiet liegt großklimatisch in einem städtischen Belastungsbereich (Umweltatlas 1993). In diesem Gebiet ist mit den höchsten negativen Veränderungen im Strahlungs- und Wärmehaushalt sowie in den Luftaustauschbedingungen zu rechnen. Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ist daher sehr hoch. Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich eines der innenstadtnächsten Luftleitbahnen. Durch die Kleingartenanlagen am Priesterweg wird die Kaltluft vom Friedhof an der Bergstraße in Steglitz und vom Insulaner in Richtung Norden transportiert. Die Empfindlichkeit gegenüber Hochbauten ist daher sehr hoch, da diese die Luftleitbahn beeinträchtigen könnten. Die bisherige Beeinträchtigung der Luftleitbahn durch Relief bzw. erhöhte Oberflächenrauigkeit resultierte aus der Wallhöhe der Radrennbahn (ca. 8 m) bzw. den ausgewachsenen Säulenpappeln auf der Wallkrone (durchschnittlich 20 m).

Das Luftschadstoffgutachten zeigt, dass die lufthygienische Belastung im Untersuchungsgebiet bereits im Bestand hoch ist (ALB 2005).

2.5.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Für die Erfassung und Bewertung der Biotopausstattung wurde die Fläche von Dr. rer. nat. Jochen Halfmann und Dipl.-Biol. Yoko Rothe untersucht. Die erstellte Studie umfasst die Abgrenzung und Bewertung der betroffenen Biotope gemäß der Berliner Ausführungsvorschrift (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2000, HEMEIER 2003). Das Planungsgebiet wurde im Juli 2004 begangen. Dabei wurde eine flächendeckende Erfassung der Biotoptypen unter Heranziehung von CIR-Luftbildmaterial (Befliegung August 2000) durchgeführt. Eine flächenscharfe Abgrenzung der Biotoptypen erfolgte im Planungsmaßstab 1:1.000 auf der Grundlage der vorliegenden Vermessung.

Insgesamt handelt es sich bei den erfassten Biotoptypen um Biotope von eingeschränktem Wert. Die Flächen sind meist anthropogen stark überformt sowie floristisch und faunistisch stark verarmt. Gesetzlich geschützte Biotope liegen hierbei nicht vor (vgl. KÖSTLER et al. 2003). Aus naturschutzfachlicher Sicht wird das festgestellte Vorkommen der besonders geschützten Pflanzenart Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) nicht als wertgebend eingeschätzt, da es sich um ein sehr spärliches Einzelvorkommen (vgl. Artenliste im Anhang des Umweltgutachtens mit Häufigkeits-Einstufung „selten“) im Bereich des teilversiegelten Sportplatzes mit Verbundpflaster bzw. Betonplatten der Tribünen handelt. Mit nur wenigen Trieben konnte an dem stark überprägten Standort mit ursprünglich sehr starker Trittbelastung keine langfristige Überlebensfähigkeit der Sandstrohlume unterstellt werden. Da auch die nähere Umgebung extrem stark überprägt ist, kann weiterhin nicht sicher belegt werden, ob es sich überhaupt um ein gebietseigenes Vorkommen dieser Art handelt.

Z.T. liegt ein gewisses faunistisches Potenzial für Blüten besuchende sowie ggf. für thermophile Insekten vor (z.B. Ruderalfluren). Die Bedeutung dieser Funktionen ist indessen als vergleichsweise gering einzuschätzen, da nur relativ kleine Flächen eingenommen werden. Bei den ruderalen Halbtrockenrasen handelt es sich um

vergleichsweise wertvolle Biotope, da sie durch eine hohe Artenvielfalt gekennzeichnet sind und in den Siedlungsbereichen generell selten auftreten bzw. durch Wiederverwertung von Brachen rückläufig sind. Die unmittelbar angrenzende Autobahn bedingt indessen hohe Störungseinflüsse, so dass sich Wirbeltiere kaum einfinden dürften. Die höchste Bedeutung im Planungsgebiet haben die heimischen Gebüschbestände. Sie weisen wichtige Habitatfunktionen für Singvögel und wirbellose Tiere auf.

Da im Planungsgebiet keine geschützten Biotope und keine wertgebenden artenschutzrechtlichen Aspekte auffällig wurden, ist die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere nur durchschnittlich und korreliert mit der Empfindlichkeit gegenüber geländeklimatisch relevanten Veränderungen durch Überbauung.

Der im Gebiet vorhandene Baumbestand wurde entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.03.2004 (GVBL. S. 124), erfasst und einer Einzelbewertung unterzogen. Die separate Betrachtung der Baumschutzverordnung auf der Ebene des Zulassungsverfahrens ist im Bezirk Tempelhof-Schöneberg üblich. Dies führt auch zu einer separaten Bilanzierung. Der Ersatz der sich aus der Fällung der Bäume ergibt, wird nach den fachrechtlichen Maßgaben der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) ermittelt. Geschützt gemäß dieser Verordnung sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer, die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel mit jeweils einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Im Planungsgebiet sind gemäß Baumschutzverordnung 123 Bäume geschützt.

2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes durch heterogene Nutzungen sowie die Verkehrsadern geprägt. Der südliche Teil des Untersuchungsraumes wird durch die Kleingartenkolonie geprägt.

Zwischen Sachsendamm und dem umlaufenden Oval der Radrennbahn besteht ein Höhenunterschied von ca. acht Metern. Die Radrennbahn erscheint als ein stark bewachsener Wall. Die Nutzung ist von außen kaum zu erahnen. Sichtbar sind vor allem Teile der Treppenaufgänge sowie der Beleuchtungsanlage. Trotz des hohen Versiegelungsgrades im Bestand wirkt das Gebiet der Radrennbahn stark durchgrünt, was auf den Baum- und Strauchbestand am Wall zurückzuführen ist. Der Anteil gestalterisch wertvoller Elemente an der Gesamtfläche liegt bei über 20% und ist daher mittel.

Das Oval der Radrennbahn wird durch ausgewachsene, ca. 50 Jahre alte Säulenpappeln nachgezeichnet. Die Pappeln weisen eine Höhe von ca. 20 m auf. Durch die erhöhte Pflanzposition auf dem umlaufenden Oval bildet der Pappelring ein weithin sichtbares, prägnantes Erkennungszeichen. Der Pappelring der Radrennbahn korrespondiert mit den Pappelreihen entlang des Werdauer Weges und vor dem Gasometer.

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bezieht sich vorrangig auf die Umnutzung in eine sportfremde Nutzung sowie auf die Beseitigung des Stadtbild prägenden Pappel bestanden Walls der Radrennbahn.

2.5.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Die gesamte Schöneberger Sportinsel am Sachsendam hat überbezirkliche Bedeutung für die Sport- und Erholungsvorsorge der Bevölkerung. Von der Radrennbahn wird gegenwärtig nur die Rasenfläche im Inneren von dem Fußball-Club Internationale e.V. genutzt (250 Jugendliche / Woche). Der Priesterweg mit der Fußgängerbrücke über die Autobahn stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen den Sportnutzungen der Schöneberger Sportinsel und den Sportflächen am Vorarlberger Damm dar. In diesem Teilraum dominieren die ungedeckten Sportanlagen. In den Randbereichen zur Autobahn und zu dem Wohngebiet an der Nordmannzeile erstreckt sich eine Kleingartenkolonie. Die tief liegende Trasse der BAB 100 bildet eine erhebliche räumliche Zäsur zwischen den nutzungsstrukturell zusammengehörigen Teilräumen. Die Überquerung der Autobahntrasse ist im Bereich des Priesterweges für Fußgänger und Radfahrer durch eine Brücke möglich.

Die Kleingartengelände am Priesterweg und der Insulaner haben wichtige Erholungsfunktionen für die Wohnbereiche am Grazer Damm nördlich des Vorarlberger Damms. Der Priesterweg ist Teil einer übergeordneten Grünverbindung zwischen dem Insulaner, dem Schöneberger Südgelände, den Kleingärten am Priesterweg und den Sportnutzungen am Vorarlberger Damm und wird intensiv durch Fußgänger und Radfahrer genutzt. Nach Norden hin wird der Priesterweg bislang nicht als Grünverbindung für Erholungssuchende weitergeführt. Der Bereichsentwicklungsplan Schöneberg-Ost sieht die Weiterführung der Grünverbindung aber der Priesterwegbrücke am westlichen Rand der Schöneberger Sportinsel im Böschungsbereich vor. Ziel ist die Verlängerung der Grünverbindung durch die Schöneberger Linse, unter der Trasse der Ringbahn zum Cherusker Park.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits im Bestand stark durch Lärm vorbelastet. Die Schalltechnische Untersuchung (FPB GmbH 2005) zeigt, dass die Beurteilungspegel in allen genannten Straßenabschnitten bereits heute die Orientierungswerte für Mischgebiete zum Teil deutlich überschreiten (vgl. Kapitel 2.6.6).

2.5.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Radrennbahn mit Casino- und Verwaltungsbau, Tribüne und Richterturm ist als Teil des Sportzentrums Sachsendam Bestandteil der Berliner Denkmalliste. Das Denkmalgutachten (büro west 2005) spricht insbesondere dem Richterturm, der Uhr sowie den Kassen einen besonderen Wert zu. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist sehr hoch, da jede bauliche Umnutzung zu einem Verlust der denkmalgeschützten Anlage führen wird.

Als an das Planungsgebiet angrenzende Sachgüter sind die Wohnbebauung entlang des Sachsendamms und die anderen Bestandteile der Schöneberger Sportinsel zu nennen. Weiterhin ist auch das Grundstück der Radrennbahn selbst als Sachgut zu bezeichnen. Das Grundstück wird nicht mehr entsprechend seiner ursprünglichen Zweckbestimmung als Radrennbahn genutzt.

2.5.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen oder gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem Europäischen Vogelschutzgebiet. Das Gebiet liegt auch nicht in der Nachbarschaft von europäischen Schutzgebieten, so dass der Bebauungsplan die Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung nicht berührt.

2.5.9 Streng geschützte Arten

Bei einem Eingriff muss festgestellt werden, ob als Folge eines Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten

Arten nicht ersetzbar sind (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG). Der Eingriff ist in einem solchen Fall nur dann zulässig, wenn „er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist“. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind stets beachtlich. So ist regelmäßig davon auszugehen, dass nur in eine artenschutzrechtliche ‚Befreiungslage‘ hineingeplant werden kann und die artenschutzrechtlichen Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen.

Die streng geschützten Arten werden in § 10 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG eindeutig definiert. Es handelt sich um die Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) NR. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung), im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und in der Bundesartenschutzverordnung Anlage I, Spalte 3, aufgeführt sind.

Bei der Kartierung der Biotope durch Dr. rer. nat. Jochen Halfmann und Yoko Rothe konnten keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten ein.

2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.6.1 Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Boden vor. Im Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Grundfläche von 18.000 m² festgesetzt. Das bedeutet eine GRZ von etwa 0,5. Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf (vgl. Kapitel 3.3.7).

Mit dieser Versiegelung sind erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Zusätzlich zur oberflächlichen Versiegelung sind Störungen der anstehenden Bodenhorizonte durch den Bau von Tiefgaragen geplant. Da auf dem gesamten Grundstück jedoch keine natürliche Horizontierung des Bodens mehr vorliegt, ist die Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Abgrabungen nur mittel. Über der Tiefgarage ist kein natürlicher Bodenanschluss herstellbar. Die verbleibenden unversiegelten Bereiche mit natürlichem Bodenanschluss beschränken sich auf den Böschungsbereich an der Autobahn und einen schmalen Streifen an der westlichen Planungsgebietsgrenze. Das Grundstück ist zwar bereits im Bestand stark überformt, dennoch ist die geplante Überbauung so groß, dass von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Der anthropogene Einfluss auf den Boden ist im Nach-Eingriffs-Zustand im gesamten Plangebiet extrem hoch. Das Ergebnis der Bohrung, die im Rahmen der Altlastenerkundung im nördlichen Teilbereich auffällige PAK-Konzentrationen zeigte, ist insgesamt als unbedenklich einzuschätzen, da in diesem Teilbereich ein Bodenaushub für die Tiefgarage und eine geordnete Entsorgung des belasteten Bodens erfolgen muss.

2.6.2 Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in das Schutzgut Wasser vor. Durch die Versiegelung und den Verlust von vegetationsbestandenen Flächen werden die Verdunstung, das Rückhaltevermögen von Niederschlägen und die Grundwasserneubildung stark reduziert. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann direkt in unterirdische Versickerungsanlagen eingeleitet werden (vgl. PST 2005). Die Möglichkeit das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser direkt über die un-

belebte Bodenzone zu versickern bedingt, dass das Rückhaltevermögen für diesen Teilbereich hoch ist. Auch die Grundwasserneubildungsrate von diesem Teilbereich ist hoch, da das Wasser direkt zur Versickerung gebracht wird. Die übrigen Flächen, von denen das anfallende Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zugeführt wird, weisen kein Rückhaltevermögen von Niederschlägen auf. Der Beitrag dieser Flächen zur Grundwasserneubildung ist sehr gering.

Das Rigolenfeld soll im südlichen Teil des Planungsgebietes angelegt werden. Für diesen Teilbereich ist keine Verschmutzung des Grundwassers zu erwarten (vgl. ABACON 2005). Auch in den übrigen Teilbereichen ist durch das Bauvorhaben keine Verschmutzung des Grundwassers zu erwarten. Beim Vorliegen von belasteten Böden ist eine Bodensanierung durchzuführen, um eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen.

2.6.3 Schutzgut Klima / Luft

Die bereits belastete Klimasituation wird durch die Planungen noch verschlechtert. Durch die hohe Versiegelungsrate wird vor allem das Geländeklima maßgeblich beeinflusst. Die Verdunstungsleistungen der extensiven Dachbegrünung mindern etwas diese negativen Auswirkungen. Auf die Gesamtstadt bezogen befindet sich das Planungsgebiet im Vor-Eingriffs-Zustand in einem Belastungsbereich mit einer sehr hohen Veränderungsempfindlichkeit. Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist somit als erheblich einzuschätzen. Die geplante Stellung des Gebäudes gemäß dem Entwurf der Architekten (Albers 2005) führt zwar nur zu einer mäßigen Beeinträchtigung des in Ost-West-Richtung verlaufenden bodennahen Windfelds und des lokalen, kleinklimatisch relevanten Luftaustauschs, bedingt jedoch eine Beeinträchtigung der lokalklimatisch relevanten Luftleitbahn, die Kaltluft aus dem südlich gelegenen Schöneberger Südgelände bringt, auf 100 % der Fläche.

Im Luftschadstoffgutachten (ALB 2005) werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe im Untersuchungsgebiet beschrieben und bewertet. Die Luftschadstoffsituation¹ wurde für folgende Belastungsfälle untersucht:

Ist-Zustand 2004

Nullfall 2005: Ohne Einrichtungshaus und ohne Ausbau Autobahnkreuz (AK) Schöneberg

Planfall 2005: Mit Einrichtungshaus und ohne Ausbau AK Schöneberg

Planfall 2006: Mit Einrichtungshaus und mit Ausbau AK Schöneberg sowie mit Neueröffnung der Naumannstraße und Schließung der Verbindungsstraße zum Tempelhofer Weg

Nullfall 2015: Ohne Einrichtungshaus und ohne Ausbau AK Schöneberg

Planfall 2015: Mit Einrichtungshaus und mit Ausbau AK Schöneberg

Als wichtige Leitgrößen für verkehrsstämmige Luftverunreinigungen werden Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Ruß und Feinstaub PM-10² herangezogen. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten werden folgende Wohnhäuser als maßgebliche (höchstbetroffene) Prüfpunkte³ ausgewählt:

¹ Zur Beurteilung der Luftverunreinigungen dienen insbesondere die „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft- 22. BImSchV“ und eine Reihe von EU-Richtlinien. Es gelten Grenz- und Schwellenwerte, die zum Teil nach einer Übergangsfrist spätestens ab 2010 einzuhalten sind (vgl. ALB 2005)

² Feinstaub mit Partikeldurchmessern von 10 µm und darunter, PM = particulate matter

³ im Sinne des Anhangs 2 der 22. BImSchV

- Wohnhäuser Sachsendamm Nr. 65 bis 75
Abstand Straßenmitte bis zu den Fassaden minimal ca. 15 m
- Wohnhäuser Gotenstraße Nr. 34 - 42
Abstand Straßenmitte bis zu den Fassaden minimal ca. 13,5 m

Das zusätzliche durch das Einrichtungshaus erzeugte Verkehrsaufkommen wird in der Verkehrsuntersuchung (Hoffmann-Leichter 2005) auf ca. 3.700 Fahrbewegungen/d an Werktagen und 5.300 Fahrbewegungen/d an Samstagen geschätzt. Sonntags ist das Möbelhaus in der Regel geschlossen. Damit ergibt sich im Wochenmittel eine Verkehrsstärke DTWVt von 1.900 Kfz/24 h des zu- und abfließenden Verkehrs. Die Vorbelastung und Hintergrundbelastung durch verkehrsstämmige Luftverunreinigungen ist im Untersuchungsgebiet als mittel bis hoch einzustufen. Die höchste vorhabensbezogene Zunahme der Schadstoffimmissionen tritt an dem Straßenabschnitt 1 - Sachsendamm westlich der BAB 103 - auf⁴, da hier auch der höchste durch die Kundenfahrzeuge verursachte Anstieg der Verkehrsmenge erwartet wird.

Im Planfall 2005 nehmen die Ruß- und PM-10-Konzentrationen im Vergleich zum Ist-Zustand örtlich geringfügig zu. Bei den Schadstoffen Benzol und Schwefeldioxid wird die Zunahme der Verkehrsmenge in allen Fällen durch die im Jahr 2005 geringeren Emissionen je Fahrzeug kompensiert. Der Planfall 2006 zeigt im Vergleich zum Planfall 2005 geringfügig höhere Schadstoffbelastungen im Bereich des Grundstücks, die jedoch nicht durch das Bauvorhaben Einrichtungshaus verursacht werden.

Die Immissionsbelastung durch die Luftschadstoffe Benzol, PM-10 und NO₂ nimmt im Untersuchungsgebiet bis 2015 ab, obwohl sich die Verkehrsmenge – bedingt durch die allgemeine Verkehrsentwicklung und Bauprojekte im Umfeld des untersuchten Bauvorhabens – zum Teil deutlich erhöht. Die Belastung durch Ruß bleibt im Nahbereich des Bauvorhabens nahezu unverändert hoch.

Die Fälle Nullfall 2015 und Planfall 2015 unterscheiden sich nur geringfügig. Diese geringfügigen Unterschiede liegen im Unsicherheitsbereich des Screening-Verfahrens. Das Bauvorhaben trägt somit an den angrenzenden Straßen nicht relevant zu den Luftschadstoffimmissionen bei.

Der ab 2010 geltende Immissionsgrenzwert für Benzol wird im Untersuchungsgebiet auch nach Realisierung des Vorhabens eingehalten. Der Vorsorgewert für Ruß, der rechtlich ohne Relevanz ist, wird am Sachsendamm in allen Belastungsfällen überschritten. Das Bauvorhaben trägt nur sehr geringfügig zur Rußbelastung bei.

Der seit dem 1.1.2005 geltende Jahresmittelwert für PM-10 wird an allen Prüfpunkten eingehalten. Kritischer ist der Kurzzeitwert für PM-10 zu bewerten. Der Immissionsanteil des Vorhabens ist jedoch gering (vgl. ALB 2005). Die NO₂-Konzentrationen sind im Untersuchungsgebiet hoch, überschreiten aber in keinem Belastungsfall den ab 2010 geltenden Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³.

Zur Einschätzung der von dem Kfz-Verkehr auf dem Grundstück des Einrichtungshaus verursachten Schadstoffimmissionen wurde eine Ausbreitungsrechnung gemäß TA Luft Anhang 3 durchgeführt. Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung ist festzustellen, dass die durch das Bauvorhaben verursachten Luftschadstoffimmissionen auch an der nächstgelegenen Wohnbebauung vernachlässigbar gering sind.

⁴ Die Zunahme der Immissionskonzentrationen beträgt hier: bei Benzol 1 %, bei Ruß 1 %, bei PM-10 0,5 % und bei NO₂ 1 %

Die Irrelevanzschwelle gemäß der TA Luft wird in allen Fällen deutlich unterschritten.

Zusammenfassend ist im Ergebnis der Luftschadstoffuntersuchung festzustellen, dass das geplante Einrichtungshaus nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen an den maßgeblichen Beurteilungspunkten beiträgt.

2.6.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Durch die Planung ist von einem nahezu vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Die Planung hat somit auch einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere zur Folge. Das festgestellte Vorkommen vereinzelter Individuen der besonders geschützten Pflanzenart Sandstrohlblume wird beseitigt.

Nach dem Eingriff wird das Planungsgebiet durch den hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt. Das Einrichtungshaus selbst orientiert sich nach Süden. Die Stellplätze sind im nördlichen Grundstücksteil angeordnet und orientieren sich zum Sachsendamm. Unter den Stellplätzen befindet sich die Tiefgarage. Die verbleibenden gärtnerisch gestalteten Freiflächen zwischen den Stellplätzen sind Tieftrogbepflanzungen, die auf Grund ihrer isolierten Lage und wegen des fehlenden Anschlusses an den gewachsenen Boden nur einen sehr geringen Wert haben. Von besonderer Bedeutung für den Nach-Eingriffs-Zustand ist die sehr große Dachbegrünung auf 14.500 m² Fläche. Diese Dachbegrünung kann insbesondere für Insekten aus den Kleingartenkolonien einen Lebensraum bieten.

2.6.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind als erheblich einzuschätzen. Durch die Planungen wird die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert und neu geordnet. Dabei werden insbesondere die Abtragung des Walls, die Fällung der Bäume, der Abriss der Radrennbahn und der Baukörper des Einrichtungshauses zu einer neuen Wahrnehmung des Standortes führen. Durch den Verlust des Pappelringes verliert die Umgebung eine markante Landmarke. Nach dem Eingriff überwiegen durch das Einrichtungshaus und die Stellplatzanlagen die landschaftsuntypischen Elemente.

Die Planung sieht die Errichtung eines Werbepylons mit einer Gesamthöhe von 35 m in der südlichen Grundstücksecke zwischen dem Gebäude und der Autobahn vor. Eine großräumige visuelle Beeinträchtigung geht von diesem Werbepylon nicht aus, da er nicht aus allen Richtungen sichtbar ist und im Verhältnis zu dem dahinter stehenden massiven Baukörper kaum ins Gewicht fällt.

2.6.6 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Im Mittelpunkt der Betrachtungen zu den Schutzgütern Mensch, Bevölkerung und Gesundheit des Menschen stehen die Auswirkungen der Planung auf gesunde Lebensbedingungen und die öffentliche Erholungsvorsorge. Die Planung führt zum Verlust einer Sportfläche, die intensiv durch einen Fußballverein genutzt wird. Das Ziel des BEP Schöneberg (Ost), eine übergeordnete Grünverbindung von den südlich der Autobahn gelegenen Kleingartengebieten über den Priesterweg hin zum Cheruskerpark zu schaffen, wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Qualität für Erholungssuchende, die die Sportinsel durchqueren, wird durch die Planung eingeschränkt, weil die Beseitigung des grünen Wallrings den Landschaftsgenuss für Spaziergänger beeinträchtigt.

Schalltechnische Untersuchung

In der Schalltechnischen Untersuchung (FPB GmbH 2005) werden die Auswirkungen der Planungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen z.B. am Sachsen-damm durch mögliche zusätzliche Lärmimmissionen untersucht.

Um die Auswirkungen der Planungen abgrenzen zu können, werden die Betrachtungsfälle ‚Analyse 2004‘, ‚Zukunft 2005 ohne Vorhaben Einrichtungshaus‘, ‚Zukunft 2005 mit Vorhaben Einrichtungshaus‘, ‚Zukunft 2015 ohne das Vorhaben Einrichtungshaus‘ und ‚Zukunft 2015 mit Vorhaben Einrichtungshaus‘ gegenübergestellt. Als "worst case" wird der Fall 2015 mit Vorhaben ohne Direktrampe (vgl. Kapitel 4.1.2) am AK Schöneberg qualitativ erörtert. Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung bildet die Verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann-Leichter 2005).

Die Schalltechnische Untersuchung stellt sowohl für den Straßenverkehrslärm als auch für den Gewerbelärm die Auswirkungen der Planung dar. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen grundsätzlich gemäß DIN 18 005 Teil 1 vorgenommen. Die DIN 18 005 enthält Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Bauleitplanung. Die im Beiblatt enthaltenen Werte sind keine Grenzwerte. Ihre Einhaltung ist jedoch wünschenswert, um für Gebiete mit schutzbedürftiger Nutzung einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu gewährleisten. Zudem ist die DIN 18005 in der Regel nur in den Fällen hinreichend aussagekräftig, in denen es um eine Planung für nicht erheblich vorbelastete Bereiche geht. In anderen Fällen ist ihre Aussagekraft hingegen gering.

Ebenfalls Bedeutung für die Bauleitplanung hat die TA Lärm, die allerdings unmittelbar nur für das Anlagenzulassungsrecht, also für Genehmigungsverfahren im Rahmen des Planvollzuges gilt. Sie hat jedoch für die Bauleitplanung mittelbare Bedeutung, da ein Bebauungsplan auch tatsächlich vollziehbar sein muss. Allerdings enthält auch die TA Lärm nur Richtwerte, die keine strikte Verbindlichkeit entfalten. In Bezug auf die Einklagbarkeit von Rechtsansprüchen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm jedoch Grenzwerten gleichzusetzen. Im Gegensatz zu Grenzwerten dürfen Richtwerte allerdings nicht ohne weiteres von Anlagenbetreibern „voll ausgeschöpft“ werden, sondern es gilt unabhängig von der Einhaltung der Richtwerte das Minimierungsgebot des § 22 Abs. 1 BImSchG. Die TA Lärm, die hier auch bezüglich des Gewerbelärmes einschl. der Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück zu beachten ist, berücksichtigt u. a. bei allgemeinen Wohngebieten für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu bestimmten Tageszeiten. Darüber hinaus werden Zuschläge für Ton- bzw. Impulshaltigkeit der Geräusche angesetzt. Als weiteres Prüfkriterium formuliert die TA Lärm wie folgt: "Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6,1 Buchstaben c bis f (... hier zutreffend: in Mischgebieten (siehe unten) ...) sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit - sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden." Insofern ist eine Beurteilung gemäß der 16. BImSchV durchzuführen.

Die Berechnung der Schallemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs erfolgt unter Anwendung der RLS-90. Die künftige Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte wird den bereits durchgeführten verkehrlichen Untersuchungen entnommen. Die mit Realisierung des Einrichtungshauses entstehenden

Schallemissionen der Anliefer- und Kundenverkehre sowie die resultierenden Immissionen, die maßgeblich für die Vorhabensgenehmigung nach Baugesetzbuch und im Sinne des § 50 BImSchG sind, werden mit verschiedenen Verfahren berechnet. Die resultierenden Schallimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen werden durch Berechnung der Schallausbreitung bestimmt. Die Schalleistungspegel der privaten Stellplatzanlagen werden gemäß Parkplatzlärmstudie 03 ermittelt. Dabei wird die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Die Schallemissionen der Zu- und Abfahrten auf privater Fläche bis zur öffentlichen Straße werden gemäß RLS-90 bestimmt. Die resultierenden Schallimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen werden durch Berechnung der Schallausbreitung bestimmt. Maßgebliche Immissionsorte werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten an den Fassaden der vorhandenen Bebauung mit schutzwürdiger Nutzung festgelegt, um die resultierenden Immissionswerte bestimmen zu können. An signifikanten Gebäuden werden Immissionsorte für mehrere Geschosse angeordnet. Angenommen wird nach RLS-90 die Höhe der Geschossdecke über Gelände.

Straßenverkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung werden zunächst die Fälle "Belastung Analyse 2004" und "Belastung aufgrund der Verkehrsprognose für die Zukunft 2015 ohne das Vorhaben Einrichtungshaus" gegenübergestellt, um die vorhabenbezogenen Belastungen abgrenzen zu können. Diese Gegenüberstellung zeigt, dass die Beurteilungspegel in allen Straßenabschnitten bereits heute die Orientierungswerte für Mischgebiete (der betreffende Bereich nördlich des Sachsendamms ist sowohl die Bestandsnutzung (vgl. Kapitel 1.2.2) als auch die beabsichtigte planerische Intention (vgl. Kapitel 1.3.9) betreffend als Mischgebiet zu bewerten) zum Teil deutlich überschreiten. Aus den Werten und Vergleichen ergibt sich, dass das Umfeld des Planungsgebietes bereits stark durch Straßenverkehrslärm vorbelastet ist.

Auf Grund des Vorhabens Einrichtungshaus sind durch den motorisierten Individualverkehr und durch Anlieferverkehre erhöhte Verkehrsbelastungen am Standort zu erwarten. Auf Grund der geplanten Verkehrserschließung und des beabsichtigten Neubaus der direkten Verbindungsrampe im Nordostquadranten des Schöneberger Autobahnkreuzes⁵ stellen sich insbesondere auf dem Abschnitt des Sachsendamms im Bereich des Planungsgebietes auch unter Berücksichtigung des Verkehrs des Einrichtungshauses zwar geringfügig geringere Verkehrsbelastungen zu den Zeitschnitten 2006 und 2015 ein. Die resultierenden Veränderungen der Lärmpegelwerte liegen jedoch unter der Herheblichkeitsgrenze (sie sind durch die Rundungsvorschriften nicht sichtbar) (vgl. FPB GmbH 2005 – Anhang 9).

Durch die gemäß Verkehrsuntersuchung erforderliche Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) an der Parkplatz-Zufahrt, die als Fußgänger-LSA ausgebildet wird, werden in diesem Abschnitt (auf rund 200 m Länge) höhere Beurteilungspegel ermittelt. Nachts wird vorhabenbezogen kein Verkehr und somit auch kein zusätzlicher Straßenverkehrslärm erzeugt. Durch die Abschaltung der LSA während der Nacht kann deren zusätzliche Störwirkung unterbunden werden.

Somit steigt die Verkehrslärmbelastung der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen am Sachsendamm gegenüber der Lärmbelastung des Falles „Zukunft 2015 ohne Einrichtungshaus“ im Bereich der LSA (Standort an der Parkplatz-Zufahrt) um bis zu 3 dB(A) (nicht aufgerundet: 2,6 dB(A)) an.

⁵ Das Plangenehmigungsverfahren für diese Maßnahme ist eingeleitet. Ein Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Realisierung ist für 2006 geplant.

Die Anlage eines Abbiegestreifens auf dem Sachsendamm (aus Richtung Osten links in die Parkplatz-Zufahrt) als „erheblicher baulicher Eingriff“ in Kombination mit der Einrichtung der LSA als „nicht erheblicher baulicher Eingriff“⁶ führt zur Erhöhung des Beurteilungspegels von 72 auf 75 dB(A). Damit kommen die in der 16. BImSchV zum Schutz der Nachbarschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte zur Anwendung, die nicht überschritten werden dürfen. Für die hier vorhandene Schutzkategorie „Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete“ gelten nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV folgende IGW: tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Werden die Immissionsgrenzwerte überschritten, besteht gemäß § 42 Abs.1 Anspruch auf Entschädigung für passive Schallschutzmassnahmen.

Die Immissionsgrenzwerte werden im Bereich nördlich des Sachsendamms deutlich überschritten. Daher sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen. Art und Umfang der notwendigen Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen regelt die 24. BImSchV. Maßnahmen eines effektiven Lärmschutzes für bauliche Anlagen des Außenwohnbereichs (Balkone) sind möglich und ebenfalls vorzusehen. Es werden erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Gesundheit des Menschen erzeugt.

Gewerbelärm

Die Schallauswirkungen des geplanten Vorhabens werden mit dem Ziel untersucht, eine konfliktfreie Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Nutzung mit den im Umkreis befindlichen bzw. künftigen Nutzungen zu ermöglichen.

Der Gewerbelärm wird beim geplanten Vorhaben emittiert von den Stellplatzanlagen⁷, von den Zu- und Abfahrten und den internen Verbindungswegen, vom zu- und abfahrenden Anlieferverkehr sowie von haustechnischen Anlagen wie Ventilatoren, Kühlaggregaten.

Aus den Lärmberechnungen sind in Bezug auf die gegenüberliegende Bebauung - als der nächsten sensiblen Nutzung - keine relevanten Werte festzustellen: An den Immissionsorten des Sachsendamms 72 werden Pegel von bis zu 51,1 dB(A) tagsüber erreicht, also Pegel weit unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB (A) (Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sowie TA Lärm).

Damit ergeben sich aus dem zukünftigen gewerblichen Betrieb des Einrichtungshauses keine spürbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen, die weitere besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machten. Durch den Straßenverkehrslärm werden erhebliche Umweltauswirkungen erzeugt. Die Belastung aus Gewerbelärm ist so niedrig, dass sie sich nicht auf die Lärmbeeinträchtigung insgesamt auswirkt. Die Umweltauswirkungen des grundstücksbezogenen Gewerbelärms sind nicht erheblich.

Belichtung, Besonnung

Für den Standort wurden Verschattungsanalysen erarbeitet, um die Auswirkungen des Baukörpers auf die Sportschule des Landessportbundes prognostizieren zu können. Ergebnis der Analyse ist, dass für das Sommerhalbjahr das Gebäude ab 10h bzw. einzelne Gebäudeteile ab 10:30h nicht mehr durch den geplanten Neubau verschattet werden. Im Winter ist ca. eine Stunde später die Sportschule nicht mehr durch das Gebäude verschattet. Auf Grund der nur morgendlich stattfindenden Verschattung sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nutzer der

⁶ Gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinien 10.1. Die VLärmSchR 97 sind im Land Berlin nicht eingeführt, es wird jedoch entsprechend verfahren.

⁷ Die Schallemissionen der Stellplatzanlage werden nach der Parkplatzlärmstudie 03 berechnet.

Sportbildungsstätte und der dort arbeitenden und wohnenden Bevölkerung zwar geringfügig tangiert, jedoch nicht beeinträchtigt.

2.6.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kulturgüter ist zusammenzufassen, dass die Planungen zu einem vollständigen Verlust der denkmalgeschützten Radrennbahn führen. Das Grundstück als Sachgut, das nicht in seiner eigentlichen Zweckbestimmung als Radrennbahn genutzt wird, wird durch die Planungen in Wert gesetzt. Teile des Zielrichterturm der Radrennbahn werden in das Restaurant des Möbelhauses integriert. Dort wird auch die Geschichte der Radrennbahn fotografisch dokumentiert werden.

2.6.8 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die sog. Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne dass die Planung umgesetzt wird. Der Nullvariante wird die Annahme zu Grunde gelegt, dass der gegenwärtige Zustand der Fläche auch mittelfristig erhalten bleibt. Unter dieser Annahme würde sich am bestehenden Gesamtwert des Planungsgebietes für Natur und Landschaft nur wenig ändern. Die positiven Wirkungen, die gegenwärtig vom Planungsgebiet auf Natur und Landschaft ausgehen, blieben bei Nichtdurchführung der Planung erhalten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die aktuelle Bedeutung des Plangebiets als Bestandteil der Luftleitbahn von dem großen Koloniengebiet im Bereich des Priesterwegs Richtung Innenstadt zu nennen.

Bei Nichtdurchführung des Plans würde die bereits wegen Einsturzgefahr geschlossene Radrennbahn weiter verfallen. Die unversiegelten Bereiche würden bei Nichtnutzung der Sukzession unterliegen. Die vorhandene Vegetation würde sich in ihrer Artenzusammensetzung natürlicherweise wandeln und das Landschaftsbild geringfügig verändern. Möglicherweise würde die im Moment geringe Anzahl der Neophyten gerade auf diesen Pionierstandorten steigen und die Artenzusammensetzung weiter verändern. Die Pappeln des markanten Pappelringes, der das Oval der Radrennbahn nachzeichnet, haben durch ihr hohes Alter ihren vollen Umfang erreicht. Teile des Bestandes würden mit der Zeit altersbedingt ausfallen bzw. aufgrund der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden. Der markante Pappelring würde also auch bei Nichtdurchführung der Planung mittelfristig verloren gehen. Bei einem Bruchfallen der Fläche könnte es insgesamt zu einer Ausdehnung der Gehölze auf die jetzt noch offenen Flächen außerhalb des Walls kommen. Die Parkplätze würden weiterhin für temporäre Nutzungen wie Weihnachtsbaumverkauf bzw. Schaustellerei genutzt werden. Es wird jedoch deutlich, dass im Plangebiet bei Beibehaltung der Nutzung im bisherigen Umfang nur geringfügige Weiterentwicklungspotenziale von Natur und Landschaft bestehen.

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

Die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Umweltprüfung nach der Anlage zu § 2 Abs.4 BauGB sowie des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sowie der Kultur- und Sachgüter finden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine Berücksichtigung.

2.7.1 Vermeidung und Verringerung

Die Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen sind auf Grund der Ziele der Planungen und der damit verbundenen Dichte und Nutzungsintensität im Wesentlichen auf folgende Punkte beschränkt:

Schutzgut Boden

- Keine

Schutzgut Wasser

- Durch die extensive Dachbegrünung wird Niederschlag zurückgehalten und verdunstet, wodurch sich eine Entlastung der Vorflut ergibt. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein unterirdisches Rigolenfeld über die unbelebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht, um die Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

Schutzgut Klima/Luft

- Durch die extensive Dachbegrünung wird Niederschlag gespeichert und verdunstet, wodurch sich eine Verbesserung des Lokalklimas ergibt (enge Wechselwirkung mit Schutzgut Wasser).
- Die großen Parkplatzflächen sollten durch Strauchpflanzungen intensiv gegliedert werden, um verkehrsbedingte stoffliche Emissionen möglichst nah am Ort der Entstehung zu binden und zu filtern.
- Zur geringst möglichen Beeinträchtigung der Luftleitbahn, die Kaltluft vom Friedhof an der Bergstraße und vom Insulaner über das südlich am Priesterweg gelegene Kleingartengebiet in die Innenstadt transportiert, wird die Höhe des Baukörpers auf 22 m über Geländeoberkante (gründerzeitliche Berliner Traufhöhe) beschränkt. Die bisherige Beeinträchtigung der Luftleitbahn durch Relief bzw. durch erhöhte Oberflächenrauigkeit resultierte aus der Wallhöhe der Radrennbahn (ca. 8 m) bzw. aus den ausgewachsenen Säulenpappeln auf der Wallkrone (durchschnittlich 20 m Wuchshöhe).

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des verbleibenden Baumbestandes entlang des Priesterweges sind während der Bauarbeiten die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Beachtung der Vorschriften bereits direkt durch die Bauordnung bzw. die Baugenehmigung geregelt wird.
 - Die extensive Begrünung der Dachflächen wirkt positiv, da sie als Nahrungs- und sonstiges Habitat für Vögel und Insekten dient und ein Ersatzlebensraum für die beseitigten vereinzelt Sandstrohlumenindividuen geschaffen wird. Unterstützend soll bei der Dachbegrünung auch ein Einsatz der Sandstrohlume erfolgen.
 - Die großen Parkplatzflächen sollten durch Strauchpflanzungen intensiv gegliedert werden, um die große Fläche mit gleicher gestalterischer Sorgfalt zu behandeln wie das Gebäude, für das ein Wettbewerb durchgeführt wurde.
 - Im Böschungsbereich ist der bestehende Vegetationsbestand zu erhalten.
 - Durch die räumliche Nähe zu den Kleingartenanlagen und dem Schöneberger Südgelände ist von einer vielfältigen Insektenfauna auch im Plangebiet auszugehen. Zur Schonung von Insektenpopulationen sollen sämtliche Beleuchtungsanlagen mit Natrium-Hochdrucklampen (Kaltlichtlampen) ausgerüstet werden, da diese Lampentypen eine relativ geringe
-

Anziehungswirkung auf nachtaktive Insektenarten ausüben und daher in besonderer Weise zu ihrem Schutz beitragen können.

Schutzgut Landschaftsbild

- Freistehende, mastartige Werbeanlagen wie der geplante Pylon sind auf den rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu verlegen, da sie hinter dem Baukörper vom Sachsendamm aus nicht sichtbar sind und auf diese Weise das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Der geplante Pylon wäre dann nur von der sehr stark frequentierten Autobahn BAB 100 sichtbar und an dieser Stelle wesentlich stadtbildverträglicher.

Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

- Für die Gebäude Sachsendamm 72 – 80 sind eventuell zusätzliche schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich, soweit die vorhandenen Schallschutzfenster nicht bereits ausreichen. Der Umfang der Schallschutzmaßnahmen ermittelt sich gemäß vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen – 24. BImSchV).

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

- Die Geschichte des Standorts soll fotografisch im Restaurant des Möbelkaufhauses dokumentiert werden. Dort werden auch Teile des Zielrichterturms innenarchitektonisch integriert.

2.7.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Eingriffsregelung)

Für die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes ist kein Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes möglich. Die mögliche vollständige Versiegelung des Grundstückes bedingt, dass die erheblichen Beeinträchtigungen auf den Boden, den Wasserhaushalt und das Geländeklima nicht auf dem Grundstück ausgleichbar sind. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist im Planungsgebiet durch die großflächige Dachbegrünung ausgleichbar. Der Eingriff in den Bestand an geschützten Bäumen wird nach Baumschutzverordnung Berlin kompensiert. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind nicht im Planungsgebiet ausgleichbar.

Aus der Gegenüberstellung des Vor- und Nach-Eingriffs-Zustands ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, der auf dem Grundstück selbst nicht gedeckt werden kann (vgl. FPB GmbH 2005). Ziel des Ausgleichs ist es, am Ort des Geschehens den Ausgleich zu schaffen. Erst wenn am Ort des Geschehens dieser Ausgleich nicht gewährleistet werden kann, sind in zweiter Priorität andere Flächen für den Ausgleich zur Verfügung zu stellen. In direkter Nachbarschaft des Plangebietes konnten für den planexternen Ausgleichsbedarf keine geeigneten und verfügbaren Flächen gefunden werden. Der verbleibende planexterne Ausgleichsbedarf wird daher durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung bestehender Teichanlagen im Alten Park gegenüber dem Rathaus Tempelhof gedeckt. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr.2 BauGB.

Nach § 200a BauGB sind Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen auch Ausgleichsmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Diese Vereinbarkeit ist gegeben, weil die planexternen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den naturschutzfachlichen Zielsetzungen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg und entsprechend der gegebenen tatsächlichen Verfügbarkeit im Alten Park gegenüber

vom Rathaus Tempelhof durchgeführt werden. Eine zuvor in Betracht gezogene naturhaushaltliche und landschaftsästhetische Aufwertung anderer Flächen, die in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (Ergänzung zum Landschaftsprogramm 2004) dargestellt sind (Fläche Nr. 04/Ost-West-Grünzug; Fläche Nr. 10/Wannseebahngraben; Fläche Nr. 12/Nord-Süd-Grünzug „Flaschenhals“), ist nicht möglich, weil diese Flächen nicht verfügbar sind. Der in Betracht gezogene und näher gelegene „Cheruskerpark“ ist auf Grund der nicht herstellbaren Verfügbarkeit der weitgehend planfestgestellten Bahnflächen ebenfalls nicht geeignet. Die tatsächlich-materiell durchführbaren Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Klaren Sees (6.280 qm) und des Wilhelmteichs (1.700 qm) im Alten Park bewirken eine komplexe Aufwertung biotischer, abiotischer und landschaftsästhetischer Funktionen. Insbesondere über die Aufwertung der abiotischen und landschaftsästhetischen Funktionen wird ein schutzgutbezogener Eingriffsausgleich bewirkt. Die geplanten Maßnahmen (Teichentschlammung, Verbesserung der Sauerstoffversorgung, Uferrenaturierung einschl. Bepflanzung) haben nach dem Auhagen-Verfahren die Verringerung des anthropogenen Einflusses auf den Boden von Wertstufe mittel auf Wertstufe sehr gering bis gering, die biotische Aufwertung vom eutrophen bis hypertrophen, naturfernen Weiher (Biototyp 2.5.2.4) zum eutrophen, beeinträchtigten Weiher (BT 2.5.2.2) sowie die Beseitigung der geruchlichen Beeinträchtigung der Parkbesucher durch Faulgase zur Folge und sorgen für eine Verringerung des Ausgleichsdefizits (509 Wertpunkte) um 120 Wertpunkte. Das Ausgleichsdefizit von 509 Wertpunkten wurde hilfsweise nach Auhagen monetarisiert. Wenn die Kosten für die oben genannten Maßnahmen das monetarisierte Ausgleichsdefizit unterschreiten, wird der verbleibende Differenzbetrag für weitergehende Aufwertungsmaßnahmen (insb. Bepflanzung) im Bereich der GASAG-Nordspitze in Schöneberg verwendet, nachdem dort eine in Aussicht stehende Einigung mit der GASAG stattgefunden hat. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. Diese Regelung wurde vereinbart, weil die Kosten für die Maßnahmen an den beiden Teichen erst nach limnologischen und bodenkundlichen Voruntersuchungen (insbesondere zur Schlammmächtigkeit) konkretisiert werden können. Das nach Auhagen monetarisierte Ausgleichsdefizit wurde im städtebaulichen Vertrag als Maximalbetrag für die Durchführung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen vereinbart, um die wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit des planexternen Ausgleichs zu wahren.

2.7.3 Fachrechtlicher Ausgleich nach BaumschVO

Im Planungsgebiet sind gemäß Baumschutzverordnung 123 Bäume geschützt. Aufgrund der Beseitigung der Bäume ist der Verursacher zur Entrichtung einer Ausgleichsabgabe verpflichtet, soweit der Verpflichtete nicht Ersatzpflanzungen auf seinem Grundstück vornimmt (Ökologischer Ausgleich). Im direkten Umfeld des Vorhabens werden 96 Laubbäume neu gepflanzt, wodurch eine bessere Einbindung in den Stadt- und Landschaftsraum angestrebt wird. Für die zur Fällung beantragten Bäume (Fällantrag vom 04.02.2005) wären 1036 Bäume (bei einem Stammumfang von 12-14cm) neu zu pflanzen. Die Höhe der Ausgleichsabgabe wird nach BaumschVO Berlin errechnet.

2.7.4 Fachrechtlicher Ausgleich nach 24. BImSchV

Die Anlage eines Abbiegestreifens führt zur Erhöhung des Beurteilungspegels von mindestens 70 dB(A) (hier: 72) auf 75 dB(A) (vgl. Kapitel 2.6.6). Damit kommen die in der 16. BImSchV zum Schutz der Nachbarschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Die Immissionsgrenzwerte werden deutlich überschritten. Daher sind entsprechende Schutzmaßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern zu treffen. Art und Umfang der notwendigen

Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen regelt die 24. BImSchV.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ergeben sich aus dem zukünftigen Betrieb des Einrichtungshauses keine spürbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen, die weitere besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen (vgl. Kapitel 2.6.6).

2.8 Alternativenprüfung

Eine generelle Alternativenprüfung muss nicht durchgeführt werden, da das Abgeordnetenhaus Berlin die Standortentscheidung in seiner Plenarsitzung vom 17. Juni 2004 mit der Aufgabe des Sportstandortes "Radrennbahn Schöneberg" gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz zwecks Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – Möbelhaus – beschlossen hat.

Die standortbezogene Alternativenprüfung (Anordnung auf dem Grundstück) ist durch den Städtebaulichen Wettbewerb erfolgt.

2.9 Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Durch die Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB und nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB soll die Gemeinde verpflichtet werden, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt zu überwachen. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist als Träger der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Überwachung zuständig. Die betriebsbedingten Umweltauswirkungen durch schall- und lufthygienisch relevante Emissionen sind in jeweiligen Fachgutachten prognostiziert worden.

Zur Überwachung der Luftreinhalteung besteht bereits ein Berlin weites Messnetz des Senats für Stadtentwicklung, das prinzipiell für Monitoringzwecke geeignet erscheint. Allerdings werden im Ergebnis des lufthygienischen Fachgutachtens (ALB 2005) keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet, so dass ein lufthygienisches Monitoring nicht erforderlich ist.

Die Umweltauswirkungen im Bereich von vorhabenbedingten Schallimmissionen sind jedoch auf Grund der erheblichen Vorbelastung und der damit verbundenen Veränderungsempfindlichkeit erheblich. Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Berechnung der Schallimmissionen an den nächstgelegenen empfindlichen Immissionspunkten hat als prognostische Methode den Zweck zu prüfen, ob voraussichtlich erhebliche Lärmbelastungen in der Nachbarschaft auftreten können. Im Ergebnis der prognostischen Berechnung ist festgestellt worden, dass Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) an den Gebäuden Sachsendamm 72 – 80 erforderlich werden können, wenn die bereits vorhandenen Schallschutzfenster nicht ausreichen sollten.

Ordnungsrechtliche Anforderungen oder Kriterien (d.h. einschlägige Grenz- oder Richtwerte) sind übliche Maßstäbe zur Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen von Plänen oder Vorhaben. Im Rahmen des zum Bebauungsplan durchgeführten Schallgutachtens wurden solche Werte zugrundegelegt. Nach dem Abschichtungsprinzip sollen in der Umweltprüfung die Umweltauswirkungen des jeweiligen Plans oder Programms in einer dem Konkretisierungsgrad der Planung angemessenen Tiefe ermittelt werden, um nach dem Vorsorgeprinzip bereits frühzeitig negative Umweltauswirkungen und geeignete Abhilfe- oder Vermeidungsmaßnahmen für folgende, konkretere Planverfahren erkennen zu können. Der Bebauungsplan mit der Umweltprüfung als unselbständigem Verfahrensbestandteil ersetzt also nicht umweltbezogene Zulassungs- oder Prüfverfahren, sondern liefert Hinweise und Materialien, die die

Verfahrensführung auf der nachfolgenden Zulassungsebene erleichtern oder Anhaltspunkte für Kontrollmessungen, z.B. auf der Grundlage von § 26 BImSchG, liefern sollen. Es ist der ausdrückliche Wille des Gesetzgebers, dass Doppelarbeit vermieden wird und dass die Kommunen (hier Bezirk) im Rahmen des Umweltmonitoring durch Fachbehörden auf erhobene umweltrelevante Daten aufmerksam gemacht werden. Die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Das Umweltmonitoring wird maßgeblich, wenn im Rahmen der Umweltprüfung erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, die Prognoseunsicherheiten beinhalten. Hierzu können im konkreten Fall keine im Detail erhobenen Daten vorliegen. Der Vorhabenträger wird deshalb verpflichtet, sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages nach dem Einbau der Fenster und zusätzlich nach einem halben Jahr nach Eröffnung des Einrichtungshauses mit der Fachbehörde abgestimmte Messungen zu veranlassen. Die Ergebnisse der Überwachung können dazu führen, dass die Gemeinde den Plan ergänzt, ändert oder aufhebt und ist deshalb auf der Ebene der Planung notwendigerweise richtig festgelegt. Darüber hinaus sind bei etwa eingehenden Beschwerden und über den Zeitpunkt nach dem festgelegten Umweltmonitoring hinaus, die die einschlägigen Rechtsnormen des ordnungsbehördlichen Handelns des Umweltamtes betreffen, selbständige Handlungen vorzunehmen, die nicht durch das Monitoring tangiert werden.

2.10 Zusammenfassung

Die Bestandserfassung und –bewertung zeigt, dass das Planungsgebiet bereits durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet ist. Diese Vorbelastungen bedingen, dass das Planungsgebiet für einige Schutzgüter sehr empfindlich gegenüber weiteren Nutzungsintensivierungen ist.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit dem Bebauungsplan 7-16 vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und einer verringerte Grundwasserneubildungsrate, die Beeinträchtigung der Luftleitbahn durch Hochbauten, der Verlust der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die Beseitigung des ortsbildprägenden Landschaftsbildes durch Überbauung, die Verkehrslärmbelastung sowie der Verlust der denkmalgeschützten Anlage Radrennbahn zu nennen.

Auf Grund der äußerst intensiven Ausnutzung des Grundstücks beschränken sich die Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Erhalt des prägenden Baumbestandes am Priesterweg, die Gliederung der Stellplatzanlagen durch Strauchpflanzungen, die Versickerung des Regenwassers von der Dachfläche in einer Tiefenrigole und die Begrünung der großen Dachfläche des Möbelhauses. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild sind im Planungsgebiet nicht ausgleichbar. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind im Planungsgebiet durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung ausgleichbar. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird planextern gedeckt (ökologische Teichaufwertung im Alten Park) und wird durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für den Verlust der nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume (BaumschVO) hat der Verursacher eine Ausgleichsabgabe zu entrichten, soweit keine oder nur partielle Ersatzpflanzungen erfolgen (Ökologischer Ausgleich).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die wegen der Anlage eines Abbiegestreifens in Verbindung mit der Lichtsignalanlage anzuwenden sind, werden im baulich geänderten Bereich deutlich überschritten und machen daher Schutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV notwendig. Im Ergebnis der Schalltechnischen

Untersuchung ist festgestellt worden, dass Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) an der Wohnbebauung am Sachsendamm 72 – 80 erforderlich werden, soweit die vorhandenen nicht schon ausreichend sind.

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages nach dem Einbau der Fenster und zusätzlich nach einem halben Jahr nach Eröffnung des Einrichtungshauses mit der Fachbehörde abgestimmte Messungen zu veranlassen.

Eine generelle Alternativenprüfung muss nicht durchgeführt werden, da das Abgeordnetenhaus Berlin die Standortentscheidung in seiner Plenarsitzung vom 17. Juni 2004 mit der Aufgabe des Sportstandortes "Radrennbahn Schöneberg" gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz zwecks Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – Möbelhaus – beschlossen hat. Die standortbezogene Alternativenprüfung (Anordnung auf dem Grundstück) ist durch den Städtebaulichen Wettbewerb erfolgt.

3. Planinhalt

3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Vereinigung Deutschlands und Berlins rückte der Bereich „Schöneberger Linse“ im Zusammenhang mit dem „Ringbahnkonzept“ des Berliner Senats in den Blickpunkt der Stadtentwicklungsplanung. Am S-Bahnring sollten danach Entlastungszentren für die Citybereiche geschaffen werden. Gleichzeitig wurde entschieden, den S-Bahnhof Papestraße zum „Südkreuz“ und nach dem „Pilzkonzept“ der Bahn zum zweitwichtigsten Fernbahnhof Berlins zu entwickeln. Das Gebiet ist somit auf Grund seiner Verkehrslage an der Stadtautobahn, dem Sachsenamm, mehrerer S-Bahnlinien und dem geplanten Fernbahnhof sowie der vorhandenen Flächenpotenziale ein wichtiger Baustein für die Umsetzung des landesplanerischen Konzepts der dezentralen Konzentration von Dienstleistungsfunktionen in der Stadt. Diese Überlegungen haben bereits 1994 Eingang in die Darstellungen des Berliner Flächennutzungsplans gefunden.

Dem zur Zeit städtebaulich unstrukturierten Gebiet soll im Sinne des Ringstadtkonzeptes und der städtebaulichen Idee des 1993 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes eine der zukünftigen Funktion des Gebietes entsprechende Stadtgestalt und Bedeutung verliehen werden. In Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes soll das Gebiet eine differenzierte Nutzungsmischung von Kern- und Mischgebieten, Wohnbereichen sowie Standorten für Gemeinbedarfseinrichtungen, mit einem hohen Grünanteil aufweisen. Die städtebauliche Leitidee des neuen Stadtteils ist eine Platzfolge entlang der Achse des Tempelhofer Weges, die eine großzügige Verbindung zwischen den beiden Bahnhöfen und zwischen den Stadtquartieren in Schöneberg und Tempelhof ermöglichen soll. An den Bahnhöfen – Fernbahnhof Papestraße und Schöneberger Bahnhof – ist eine Konzentration zentraler Einrichtungen des Handels, der Verwaltung und der Wirtschaft geplant. An der Verbindung zwischen den zentralen Standorten der Bahnhöfe sind am Tempelhofer Weg Mischgebiete vorgesehen. Ein Wohnanteil von mindestens 25 Prozent soll auf der Schöneberger Linse nordöstlich des Sachsenamms zur Belebung des Plangebietes beitragen. Die Versorgung des geplanten neuen Stadtquartiers wird durch neue Standorte für soziale Infrastruktur und öffentliche Grünflächen nachhaltig unterstützt.

An diesen städtebaulichen Zielvorstellungen wird festgehalten, auch wenn sich die zeitliche Umsetzungsperspektive gegenüber den Anfang/Mitte der 90er Jahre unterstellten Annahmen gedehnter darstellt. Wesentlicher Entwicklungsimpuls ist dabei die unmittelbare Nachbarschaft des Gebietes zum Bahnhof Papestraße, dessen Ausbau zum Fernbahnhof derzeit in vollem Gange ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans südwestlich des Sachsenamms war ursprünglich für Sportnutzungen vorgesehen. Mit dem Verkauf des Grundstücks der ehemaligen Radrennbahn wurde diese Planung aufgegeben. Das Abgeordnetenhaus Berlin hat in seiner Plenarsitzung vom 17. Juni 2004 die Aufgabe des Sportstandortes "Radrennbahn Schöneberg" gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz zwecks Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel – Möbelhaus – beschlossen. Der geplante Baukörper des Einrichtungshauses soll als Solitär im Stadtraum erkennbar sein. Der Sachsenamm bildet damit eine Grenze zwischen der Bebauung der Schöneberger Linse als verdichteten Stadtraum und den südlich in die Kleingärten übergehenden Sportanlagen.

Für die aufgegebenen Sportflächen soll ein adäquater Ersatz geschaffen werden. Es ist vorgesehen, einen Teil des Erlöses aus dem Verkauf des Grundstücks der ehemaligen Radrennbahn für die Bereitstellung eines Ersatzstandortes zu verwenden. Der Ersatzstandort liegt am Vorarlberger Damm am Rande des

Schöneberger Südgeländes. Derzeit wird der Sportstandort mit dem Bebauungsplan XI-194aa planerisch vorbereitet.

In Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Architekturwerkstatt und dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement wurde im Oktober 2004 vom Bauherr Krieger Grundstück GmbH ein Einladungswettbewerb durchgeführt. In der Jury waren u.a. die Bezirksstadträtin für Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg und der Senatsbaudirektor Herr Dr. Stimmann vertreten. Erster Preisträger wurde das Architekturbüro Prof. Benedict Tonon. Der Entwurf von Tonon ordnet das Einrichtungshaus im vom Sachsendamm aus hinteren Grundstücksteil in Ost-West-Ausrichtung an. Dadurch erreicht der Baukörper des Möbelhauses mit der Ausbildung eines Vorplatzes zum Sachsendamm eine klar definierte, mittig orientierte Eingangsfassade und damit die gewünschte Adressbildung für Fußgänger und PKW. Der Baukörper passt sich im nordwestlichen Teil den Grundstücksgrenzen an und erinnert durch hier abgerundete Ecken entfernt an die ehemalige Radrennbahn. Vor dem Gebäude befinden sich ebenerdige Stellplatzflächen, die um eine Tiefgarage ergänzt werden. Die Anlieferung des Einrichtungshauses erfolgt über den Vorplatz von der Nordseite. In der Beurteilung des Preisgerichtes wird empfohlen zu prüfen, ob die Anlieferung vom rückwärtigen Teil aus erfolgen kann. Die Lagerflächen sind in den Baukörper integriert. Der Entwurf setzt mit dem individuellen und unverwechselbaren Baukörper ein markantes städtebauliches Zeichen.

Der Bauherr entschied im weiteren Planungsfortschritt, das Büro Bernd Albers Architekten, welches ebenfalls am Einladungswettbewerb teilgenommen hatte, mit der künstlerischen Leitung für die Errichtung des Einrichtungshauses zu beauftragen. Die räumliche Anordnung und das funktionelle Konzept der Entwürfe von Tonon und Albers sind sich dabei in ihren Grundaussagen ähnlich; sowohl die Lage des Baukörpers als auch Höhenentwicklung sind von ihren Entwurfsprinzipien vergleichbar. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Erschließungslösung im Entwurf Albers entsprechen den Empfehlungen des Preisgerichts für den Entwurf Tonon. Der überarbeitete Beitrag von Bernd Albers Architekten bildet die Grundlage für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans.

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele wird zwischen dem Land Berlin und dem Bauherrn ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

3.2 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan 7-16 werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Der Plan soll die Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Einrichtungshauses mit 40.000 m² Verkaufsfläche einschließlich auf 8.000 m² begrenzten zentrenrelevanten Randsortimenten schaffen. Durch diese Begrenzung soll erreicht werden, dass die bestehenden Zentren im Auswirkungsbereich des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden.
- Ziel des Plans ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes unter Berücksichtigung der bestehenden raumordnerischen und städtebaulichen Ziele.

Entsprechend der Intention des Bebauungsplanes soll der Bereich der ehemaligen Radrennbahn als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festgesetzt werden.

3.3 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

3.3.1 Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Das geplante Einrichtungshaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Randsortimenten. Die „Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ vom 06. August 2001 (ABl. Nr.49 / 20.09.2001) enthalten inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben für die Aufstellung eines Bebauungsplans für großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen über die stets geltenden Anforderungen wie städtebauliche Rechtfertigung, Entwicklungsgebot aus dem FNP und Abwägungsgebot hinaus dem konkreten Standort und der städtebaulichen Einpassung des Vorhabens besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Dementsprechende Untersuchungen, etwa Einzelhandelsgutachten (vgl. Kapitel 4.1.1), Verkehrsuntersuchung (vgl. Kapitel 4.1.2), und Einladungswettbewerb (vgl. Kapitel 3.1), wurden erarbeitet. Die Ergebnisse bilden Abwägungsmaterial für die Begründung der einzelnen Festsetzungen. Die weiteren inhaltlichen Vorgaben der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen beziehen sich auf die Ziele der Raumordnung, das Raumordnungsverfahren, den Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel und den Flächennutzungsplan. Sie werden in den folgenden Kapiteln dar- und in die Abwägung eingestellt.

3.3.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung, Raumordnungsverfahren

Eine aktuelle, ausführliche und abgewogene Einordnung des Standortbereichs in die polyzentrische Struktur Berlins beinhaltet die landesplanerische Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27. Januar 2005 (vgl. Kapitel 1.3.3). Diese kommt zu folgenden Bewertungen und Ergebnissen:

Zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins sind gemäß § 3 Abs. 3 LEPro städtische Zentren festzulegen und in ihrer Funktion zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Dieser Auftrag ist in Ziel 4.2.4 LEP eV durch Auflistung der landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentren in Berlin und durch Ziel 1.1 FNP Berlin durch Ergänzung und räumliche Konkretisierung der raumordnerisch relevanten städtischen Zentren erfüllt. Der in Ziel 4.2.4 LEP eV ebenfalls genannte Innenstadtentlastungsbereich zählt raumordnerisch nicht zu den städtischen Zentren; ihm wird auch im stadtplanerischen Zentrenkonzept StEP I - Zentren I und Einzelhandel keine Einzelhandelsfunktion zugewiesen. Der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren ist gemäß dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Die vom Höffner-Einrichtungshaus allein verursachten Umsatzabzüge überschreiten bei vier städtischen Zentren 5 % und erreichen ihr Maximum mit 8,6 % im Sortimentsbereich „Haushaltswaren, Glas / Keramik / Porzellan, Geschenke“ beim Tempelhofer Damm. Im Möbel-Symposium der GL vom 29. August 2002 war als Entscheidungskriterium für einen noch zu akzeptierenden Kaufkraftabzug aus zentralen Orten und städtischen Zentren in Berlin ein Grenzwert von 5 % herausgearbeitet worden. Durch diesen - gegenüber der einschlägigen Rechtsprechung strengeren - Grenzwert sollten auch Beeinträchtigungen von Zentren durch aufeinander folgende Einzelfallbetrachtungen verhindert werden. Da in diesem Verfahren bereits die gemeinsamen Auswirkungen des Höffner-Einrichtungshauses und weiterer Ansiedlungsvorhaben ermittelt wurden, ist dieser Ansatz nicht erforderlich und es kann der in der Rechtsprechung gebräuchliche Grenzwert von 10 % zur Bewertung herangezogen werden. Unter Berücksichtigung der oben betrachteten, weiter fortgeschrittenen Einzelhandelsplanungen sind höhere Umsatzumverteilungen zu Lasten städtischer Zentren zu erwarten. Dabei

erhöhen die anderen Einrichtungshäuser in den Bezirken Spandau und Lichtenberg sowie in der Stadt Ludwigsfelde die Auswirkungen auf die am stärksten betroffenen städtischen Zentren nur geringfügig. Entscheidend sind die gemeinsamen Auswirkungen mit dem benachbarten Einkaufszentrum SCS. Gemeinsam verursachen die geprüften Ansiedlungsvorhaben erhebliche Umsatzabzüge aus den städtischen Zentren „Tempelhofer Damm“, „Hauptstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz“, „Potsdamer Straße-Nord“ und „Mehringdamm“ und gefährden damit die geplante Zentrenstruktur. Im Sortimentsbereich „Haushaltswaren, Glas / Keramik / Porzellan, Geschenke“ sind beim Tempelhofer Damm Umsatzabzüge von 13,6 % zu erwarten. Wegen der Beeinträchtigung der Zentren mit hohem Anteil nicht motorisierter Kunden, wie des Zentrums „Hauptstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz“ und ggf. Geschäftsaufgaben in Streulagen, wird durch das Vorhaben auch die wohnungsnaher Versorgung gefährdet. Soweit das Angebot Zentren relevanter Sortimente beim Höffner-Einrichtungshaus und den weiteren betrachteten Vorhaben bestehende Angebotslücken ausfüllt, stehen die Vorhaben auch im Widerspruch zu § 17 Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm, dem zufolge der Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen gezielt als Kern Zentren bildender Funktionen zur Wiederbelebung [...] zentraler Lagen nutzbar zu machen ist.

Eine Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den genannten Erfordernissen der Raumordnung kann durch eine Begrenzung der Verkaufsflächenzunahme für zentrenrelevante Sortimente erreicht werden, durch die den betroffenen städtischen Zentren die Erfüllung ihrer Versorgungsaufgabe ermöglicht wird. Bei Berücksichtigung der relativen und der absoluten Umsatzabzüge ist die stärkste Betroffenheit für das - entsprechend seiner Versorgungsaufgabe ausgebaute - besondere Stadtteilzentrum „Tempelhofer Damm“ zu erwarten. Dieses zu stabilisierende Zentrum ist durch die Eröffnung und Erweiterung der Gropiuspassagen und das Angebot zentrenrelevanter Sortimente im Fachmarktzentrum an der Alboinstraße bereits geschwächt. Damit eine Minderung des nach Ausbau dieses Zentrums erwarteten Umsatzes in den betreffenden Sortimenten nicht mehr als 10 % beträgt, ist die Zunahme der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente beim Höffner-Einrichtungshaus zu begrenzen. Bei einer Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf 8.000 m² kann der erwartete Umsatzabzug aus dem Zentrum „Tempelhofer Damm“ auf unter 10 % verringert werden. Auch die Stadtteilzentren „Hauptstraße/ Kaiser-Wilhelm-Platz“, „Potsdamer Straße-Nord“ und „Mehringdamm“ sind von den geprüften Vorhaben erheblich betroffen. Die Verkaufsflächenbegrenzungen, die eine Minderung der Umsatzerwartung des Zentrums „Tempelhofer Damm“ bei betroffenen Sortimenten von mehr als 10 % verhindern, reduzieren ebenfalls bei den städtischen Zentren „Hauptstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz“, „Potsdamer Straße-Nord“ und „Mehringdamm“ die Umsatzabflüsse in den betroffenen Sortimenten auf weniger als 10 %. Die Begrenzung der Verkaufsflächen des Höffner-Einrichtungshauses reduziert nicht nur den Umsatzabzug in den am stärksten betroffenen städtischen Zentren sondern auch in den weiteren betroffenen städtischen Zentren und verringert das Risiko von Geschäftsaufgaben.

Unter Berücksichtigung der bereits fortgeschrittenen Einzelhandelsplanungen und mit der geplanten Sortimentsgestaltung ist das Höffner-Einrichtungshaus mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar. Gemeinsam mit den weiteren geprüften Ansiedlungsvorhaben, allen voran dem Einkaufszentrum SCS, verursacht das Höffner-Einrichtungshaus Umsatzumverteilungen, die die städtischen Zentren „Tempelhofer Damm“, „Hauptstraße/ Kaiser-Wilhelm-Platz“, „Potsdamer Straße-Nord“ und „Mehringdamm“ erheblich beeinträchtigen. Eine bedingte Vereinbarkeit kann bei Umsetzung folgender Maßgaben erreicht werden:

- 1) Das Angebot zentrenrelevanter Sortimente gemäß der Berliner Liste (Anhang 1 der Berliner Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhan-

delseinrichtungen vom 06. August 2001) ist auf 8.000 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

- 2) Eine Umnutzung von Lagerflächen für Verkaufszwecke ist auszuschließen.
- 3) Die unter 1. und 2. genannten Maßgaben sind im Bebauungsplan 7-16 des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg von Berlin festzusetzen.

Die Maßgaben 1) und 2) werden im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr.1 umgesetzt (vgl. Kapitel 3.3.6). Daraus folgt auch die Umsetzung der Maßgabe 3). Eine zusätzliche Sicherung der Maßgaben wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Planungsgebiet ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans durchgeführt worden (vgl. Kapitel 1.3.4). In der Änderung (Teilbereich Sachsen-damm / Priesterweg,) wird das Planungsgebiet als gemischte Baufläche „M1“ dargestellt. Mit der Zustimmung des Abgeordnetenhauses vom 14.04.2005 ist Planreife gegeben. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 06.05.2005; damit wurde die Änderung wirksam.

Der Bebauungsplan 7-16 ist entsprechend den „Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen“ (überarbeitet gem. Senatsbeschluss 802/01 vom 16. Januar 2001) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Nach Grundsatz 1 dieser Grundsätze können aus den Bauflächen des FNP die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Hinsichtlich der Entwicklung der beabsichtigten Nutzung aus dem FNP sind die „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) des Flächennutzungsplans Berlin (RL – FNP)“ vom 23. Januar 2001 (Abl. Nr. 16 / 29.03.2001) maßgeblich. In Abbildung A „Entwicklungsrahmen FNP (Übersicht)“ ist die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes (§ 11 Abs. 3 BauNVO) aus einer gemischten Baufläche M1 als Regelfall dargestellt.

Weiterhin heißt es in den RL-FNP unter Nr. 6.5 Abs. 1: „Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. entsprechende Kerngebiete können grundsätzlich nur in den mit dem Symbol ‘Einzelhandelskonzentration’ dargestellten Zentrenbereichen oder aus gemischten Bauflächen M 1 entsprechend der generalisierten Darstellungssystematik des FNP entwickelt werden.“ Bei der Entwicklung aus gemischten Bauflächen M 1 (Regelfall) sind die Ziele der Landesplanung zu beachten. Die maßgeblichen Ziele der Landesplanung finden sich in § 16 Abs. 6 LEPpro (vgl. Kapitel 1.3.1). Die Anpassung an die Ziele der Landesplanung wurde im Kapitel 3.3.2 dargestellt.

In den Erläuterungen der durchgeführten FNP-Änderung wird ausgeführt, dass im Bereich der ehemaligen Radrennbahn eine kerngebietstypische zentrenverträgliche Handelsnutzung ermöglicht werden soll. Dementsprechend wird hier gemischte Baufläche M1 statt Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Im Bebauungsplanverfahren sollen geeignete Festsetzungen für ein Möbelhaus getroffen und die Beeinträchtigung städtischer Zentren überprüft werden (vgl. Kapitel 1.3.4). Damit entspricht die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einrichtungshaus im Zusammenhang mit den sich an der landesplanerischen Stellungnahme orientierenden Sortimentsbeschränkungen der durchgeführten Änderung des FNP.

Der Bebauungsplan ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3.4 Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel definierten Zentren (vgl. Kapitel 1.3.5). Sofern großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der definierten Zentren entwickelt werden sollen, sind die Ziele der Landesplanung zu beachten. Durch die festgesetzten Sortimentsbeschränkungen (vgl. Kapitel 3.3.6) werden negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur vermieden und die Planung den Zielen der Landesplanung angepasst (vgl. Kapitel 3.3.2).

3.3.5 Entwicklung aus der Bereichsentwicklungsplanung

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost (BEP SCH-Ost) stellt im Nutzungskonzept das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlage dar. Nach der Nutzungsaufgabe der Radrennbahn wird die Neuanlage eines Großspielfeldes empfohlen (vgl. Kapitel 1.3.6). Diese Ziele sind durch die Aufgabe des Sportstandortes "Radrennbahn Schöneberg" und den Verkauf der Fläche als Standort für ein Einrichtungshaus durch den Liegenschaftsfonds obsolet (vgl. Kapitel 3.1). Daher ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung hier nicht erforderlich.

Einige der in der BEP SCH-Ost empfohlenen Maßnahmen, wie die bereits erfolgte Verlagerung der Tankstelle am Sachsendamm, die Sanierung der Altlastenverdachtsfläche und die vorgesehene Dachbegrünung des Einrichtungshauses, sind dagegen Bestandteil der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Planung.

3.3.6 Art der baulichen Nutzung

Um die Ansiedlung eines großflächigen Einrichtungshauses zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan nach § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ fest. Ausschlaggebend für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO als ein sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 der BauNVO wesentlich unterscheidendes Baugebiet ist die geplante bauliche Erscheinung der Einrichtungshauses selbst als gebietsprägende monostrukturierte Großform sowie die Notwendigkeit von differenzierten Regelungen für die zulässigen Sortimente und die maximal zulässige Verkaufsfläche.

Bei der Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen ist es zulässig, nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche zu treffen. Eine Bindung an vorgegebene Anlagentypen besteht nicht. Weiterhin kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, welche Sortimente zulässig und welche unzulässig sind. Auch die Größe der Verkaufsfläche der zulässigen Sortimente sowie Festlegungen zum „Kernsortiment“ und zum „Randsortiment“ können im Einzelnen bestimmt werden, sofern dies aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen nach §11 Abs. 3 BauNVO, erforderlich ist („Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ vom 06. August 2001).

Die genauere Bestimmung der Art der Nutzung erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 1:

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einrichtungshaus" ist ein Einzelhandelsbetrieb für das unter a) und b) genannte Warensortiment zulässig. Außerdem sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 40.000 m². Die maximal zulässige Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente beträgt 8.000 m².

a) Kernsortiment
- Möbel

b) Zentrenrelevante Randsortimente

- Teppiche
- Haushaltswaren, Geschenkartikel
- Lampen, Leuchten
- Elektrogroß- und -kleingeräte
- Heimtextilien (Bettwaren / Gardinen)
- Glas, Keramik, Porzellan

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO

Damit werden die Maßgaben 1 und 2 (vgl. Kapitel 3.3.2) erfüllt. Die eindeutige Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche beinhaltet, dass eine nachträgliche Umnutzung von Lagerflächen für Verkaufszwecke (und damit eine Erhöhung der Verkaufsfläche) nicht zulässig ist.

Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsflächen. Freiflächen zählen zu den Verkaufsflächen, soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig für den Verkauf genutzt werden („Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin“ (Anhang 2) vom 06. August 2001).

Die Beschränkung der zulässigen Warensortimente soll zwischen dem Interesse des Vorhabenträgers an der eigenen wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit und dem Ziel, die Zentren in der näheren und weiteren Umgebung des Standortes zu schützen, vermitteln. Durch die festgesetzten Begrenzungen wird gewährleistet, dass das bestehende polyzentrale Zentrensystem Berlins nicht in seiner Existenz gefährdet wird (vgl. Kapitel 3.3.2).

Die Randsortimente ermöglichen dem Vorhabenträger, sein Warenangebot innerhalb eines noch zentrenverträglichen Rahmens an aktuelle Marktbedingungen anzupassen. Für Fachmärkte sind Randsortimente eine wichtige Voraussetzung für ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit. Der Kunde erwartet von modernen Fachmärkten ein ergänzendes Warenangebot. Bei Ausschluss oder zu deutlicher Beschränkung von Randsortimenten wäre angesichts der realen Marktbedingungen ein konkurrenzfähiges Wirtschaften des Fachmarktbetriebes nicht möglich. Das zulässige zentrenrelevante Randsortiment wird flächenmäßig begrenzt und durch die getroffenen Festsetzungen bestimmt. Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente beschränken sich auf typische, das Kernsortiment von Einrichtungshäusern ergänzende Branchengruppen. Ausgeschlossen sind wichtige in Zentren verkaufte Sortimente für den periodischen und aperiodischen Bedarf wie Bekleidung, Schuhe, Drogerie und Kosmetik.

Der Bebauungsplan lässt Schank- und Speisewirtschaften zu, um den modernen Ansprüchen der Einzelhandelsunternehmen, durch zusätzliche Dienstleistungen die Attraktivität der Einrichtungshäuser zu steigern, Rechnung zu tragen.

3.3.7 Maß der baulichen Nutzung

Der überarbeitete Entwurf von Bernd Albers Architekten bildet die Grundlage für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet „Einrichtungshaus“ wird durch die Festsetzung der Grundfläche, der Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) und der Festsetzung der Oberkante des Gebäudes bestimmt. Weiterhin sind Textliche Festsetzungen für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO sowie für Zulässigkeit von einzelne Dachaufbauten, die der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, erforderlich.

Grundfläche

Das festzusetzende maximal zulässige Maß der Grundfläche von 18.000 m² belässt einen angemessenen Spielraum für die Planung des Möbelhauses. Das festzusetzende Grundflächenhöchstmaß bleibt dabei deutlich unter der Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 Abs.1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 (GR 18.000 m² / Baugebietsgröße 35.500 m²).

Nach § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden. Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist eine Überschreitung des Regelfalls nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unter den ebenerdigen Stellplätzen im vorderen Grundstücksteil, die städtebaulich gewünschte Wirkung des Solitärbaus sowie die betrieblich notwendigen Erschließungs- und Umfahungsflächen determinieren das städtebauliche Konzept des Entwurfs von Bernd Albers Architekten und erfordern die Regelung der textlichen Festsetzung Nr.2. Die vom Bauherren für die wirtschaftliche Tragfähigkeit notwendig erachtete Größenordnung des Einrichtungshauses in Verbindung mit dem durch den Einladungswettbewerb entwickelten und mit dem Bezirksamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmten städtebaulichen Konzept bedingen die beinahe komplette Ausnutzung des Grundstücks durch den Baukörper und die Erschließungsflächen. Negative Auswirkungen auf Klima und Naturhaushalt durch stärkere Flächenaufheizung und durch fehlende Versickerungsflächen für anfallendes Oberflächenwasser werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert. Die Maßnahmen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und durch Regelungen des städtebaulichen Vertrages gesichert. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 (vgl. Kapitel 3.3.12) des Bebauungsplans wird eine Dachbegrünung auf mindestens 14.500 m² Fläche (was ca. 40 Prozent des gesamten Baugebietes ausmacht) verbindlich vorgeschrieben. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird planextern durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt (vgl. Kapitel 2.7.2).

In die Abwägung der Überschreitung des Regelfalls des § 19 Abs.4 BauNVO ist weiterhin einzustellen, dass in der Änderung des Flächennutzungsplans das Plangebiet als M1 Fläche dargestellt ist (vgl. Kapitel 1.3.4 und 3.3.3). Die vorbereitende Bauleitplanung hat damit eine hohe Ausnutzung des Baugebietes bereits in der Darstellung des FNP angelegt. Aus M1 Flächen lassen sich nach den „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) des Flächennutzungsplans Berlin (RL – FNP)“ vom 23. Januar 2001 (Abl. Nr. 16 / 29.03.2001) in der verbindlichen Bauleitplanung als Regelfall Kerngebiete entwickeln. Für Kerngebiete gilt nach § 17 Abs.1 BauNVO eine maximal zulässige

Grundflächenzahl von 1,0. Bei einer Festsetzung der Nutzungsart Kerngebiet wäre also die Festsetzung einer GRZ von 1,0 bezüglich § 17 Abs.1 BauNVO unproblematisch und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO würde in diesem Fall gar nicht zu Geltung kommen (eine GRZ von 1,0 kann nicht mit einer GRZ von 0,8 begrenzt werden).

Mit dem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ beabsichtigt, die kerngebietstypische Nutzung „großflächiger Einzelhandel“ festzusetzen (vgl. Kapitel 3.2). Das sonstige Sondergebiet soll vor allem auf Grund der Notwendigkeit von differenzierten Regelungen für die zulässigen Sortimente und die maximal zulässige Verkaufsfläche festgesetzt werden (vgl. Kapitel 3.3.6). Auf Grund der vorgesehenen kerngebietstypischen Nutzung können daher auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bereits erwähnten Grenzwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für Kerngebiete in die Abwägung eingestellt werden: die beabsichtigte Ausnutzung des Baugebietes würde in einem dem festzusetzenden Sondergebiet (was die Nutzungsart betrifft) vergleichbaren Kerngebiet den Regelfall darstellen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der textlichen Festsetzung Nr. 2 nicht entgegen.

Baumassenzahl (BMZ)

Die maximal zulässige BMZ von 10,5 ist städtebaulich erforderlich, um die im Einladungswettbewerb (vgl. Kapitel 3.1) von der Jury für den Ort und für die vorgesehene Nutzung als am geeignetsten bewerteten Entwurfsgedanken umzusetzen. Das Einrichtungshaus soll als Solitärbau auf der Schöneberger Sportinsel eine räumliche Wirkung entfalten können, die der besonderen Lage im Stadtraum gerecht wird. Eine geringere Höhe des Baukörpers etwa im rückwärtigen Teil würde die gewünschte städtebauliche Präsenz an der exponierten Seite hin zur tief gelegenen Bundesautobahn erheblich einschränken. Die festgesetzte maximal zulässige BMZ von 10,5 liegt über der Obergrenze der BMZ nach § 17 Abs.1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 10,0. Die Größe des Einrichtungshauses überschreitet trotz der hohen BMZ keineswegs bekannte räumliche Dimensionen des modernen großflächigen Einzelhandels. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der BMZ nicht beeinträchtigt. Die ohnehin nicht sehr beträchtliche Überschreitung der BMZ-Obergrenze nach § 17 Abs.1 BauNVO um 0,5 wird durch die Einstellung der Geschossflächenzahl (GFZ) in die Abwägung weiter relativiert. Die durch den Entwurf erreichte GFZ liegt mit 1,91 deutlich unter der Obergrenze nach § 17 Abs.1 BauNVO für sonstige Sondergebiete von 2,4. Die Überschreitung der BMZ ist also ausschließlich durch die hohen Geschosshöhen bedingt, aus der sich keine tatsächliche überhöhte Nutzung der Flächen ergibt. Die Überschreitung der BMZ-Obergrenze ist somit, sowohl was ihre Intention als auch was die Auswirkungen betrifft, rein städtebaulich zu beurteilen. Die städtebaulichen Auswirkungen sind Bestandteil des durch den Einladungswettbewerb entwickelten und mit dem Bezirksamt und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmten städtebaulichen Konzepts. Durch die Überschreitung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt oder die Bedürfnisse des fließenden Verkehrs. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin-Tempelhof. Bauvorhaben unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 14.01.1981 (Bundesgesetzblatt I S. 61) ergebenden Beschränkungen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Sondergebiet bauliche Anlagen eine Höhe von OK

64,0 m ü. NHN nicht überschreiten dürfen. Dies entspricht einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 22,0 m über Gelände. Dadurch soll sich der Baukörper des Einrichtungshauses in den städtebaulichen Kontext der Umgebung einordnen. Für einzelne Dachaufbauten, die der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von OK 64,0 m ü. NHN erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 70,0 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Technische Aufbauten sind auf maximal 10 Prozent der Dachfläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Die Festsetzung soll eine wirtschaftliche und zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten. Auf Grund der geringen Größe dieser Anlagen und der Beschränkung, dass technische Aufbauten nur auf maximal 10 Prozent der Dachfläche zulässig sind, ist mit keiner weiteren wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbildes zu rechnen. Die flächenmäßige Begrenzung für die Dachaufbauten korrespondiert auch mit der Festsetzung Nr. 6, durch die eine Teilbegrünung der Dachflächen festgesetzt wird (vgl. Kapitel 3.3.12).

Der städtebauliche Entwurf von Bernd Albers Architekten sieht für die Betonung und Rahmung des Haupteingangs die Ausformung der Fassade mit einem Portal vor. Dieses Portal hat eine Höhe von maximal 29,5 m über Gelände. Um die Zulässigkeit dieses für den Entwurf wichtigen architektonischen Elementes zu gewährleisten, ist eine textliche Festsetzung erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 4:

Auf der mit den Buchstaben ABCDA gekennzeichneten Fläche ist eine Fassadenelement (Portal) mit einer maximalen Höhe von 71,5 m über NHN zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

3.3.8 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird im Sondergebiet „Einrichtungshaus“ mit Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen richten sich nach dem überarbeiteten Wettbewerbsbeitrag von Bernd Albers Architekten (vgl. Kapitel 3.1). Die Lage des Baukörpers wird hinreichend bestimmt, für die technische und gestalterische Ausformulierung des Vorhabens wird jedoch ein angemessener Spielraum belassen. In der Berliner Bauordnung wird geregelt, welche Abstandsflächen von den Außenwänden von Gebäuden von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, zu öffentlichen Verkehrsflächen und in Kerngebieten 0,5 H sowie in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H. In Sondergebieten können geringere Tiefen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt mindestens 3 m. Den Abstandsflächen kommt zur Hälfte ihres Maßes, mindestens jedoch zu 3 m, nachbarschützende Wirkung zu. Zum Sachsendamm wird mit den Baugrenzen ein Abstand von mindestens 60,0 m festgesetzt, um die gewünschte Solitärwirkung des Baukörpers zu betonen. Im vorderen Grundstücksbereich soll der ruhende Verkehr in ebenerdigen Stellplätzen untergebracht werden. Zum Vorarlberger Damm wahren die Baugrenzen einen Abstand von 9,0 m, zur Böschung und zum Grundstück der A 100 BAB Stadtring wird ein Abstand von 6,5 m eingehalten. Zum hinteren Teil des Priesterweges beträgt der durch die Baugrenzen festgesetzte minimale Abstand

11,0 m, zum vorderen Teil 10,3 m. Durch die Festsetzungen mittels Baugrenzen werden im vorderen Teil des Priesterweges die Tiefe der Abstandflächen von 0,5 H geringfügig unterschritten (10,3 m Abstand / Höhe baulicher Anlagen 22,0 m). Westlich des Priesterweges erstreckt sich das Schöneberger Sportzentrum am Sachsen-damm mit der Sportschule des Landessportbundes Berlin. Das Gebäude zieht sich als ein- bis viergeschossige Straßenrandbebauung am Priesterweg entlang. In der Sportschule wird ein Seminarbetrieb sowie sportpraktische Ausbildungen durchgeführt. Auf Grund der Art der benachbarten Nutzung ist die vorgesehene geringfügige Unterschreitung einer Abstandfläche von 0,5 H städtebaulich vertretbar. Für den Standort wurden Verschattungsanalysen erarbeitet, um die Auswirkungen des Baukörpers auf die Sportschule des Landessportbundes prognostizieren zu können (vgl. Kapitel 2.6.6). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass vom geplanten Einrichtungshaus keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzer der Sportschule erwartet werden.

Nach § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40,0 m neben Bundesautobahnfahrbahnen, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Nach § 9 Abs.7 Bundesfernstraßengesetz gilt § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Für die geplante Bebauung im 40 m Abstand zu Fahrbahnen der Bundesautobahn A 100 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X P S E 1, eine Ausnahme nach § 9 FStrG in Aussicht gestellt. Die Ausnahme wird im Rahmen der Bescheidung des Bauantrages erteilt.

3.3.9 Verkehrliche Erschließung

Die interne Organisation der Stellplätze ist so zu gestalten, dass kein Rückstau auf öffentlichem Grund erfolgen wird. Für das Einrichtungshaus wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter, Februar 2004, überarbeitet im Januar 2005) durchgeführt und unterschiedliche Erschließungsvarianten geprüft und mit der Verkehrsverwaltung abgestimmt. Die Stellplätze sind parallel zum Sachsen-damm vorgesehen und können nur vom Sachsen-damm aus über eine Zufahrt angefahren werden. Die Zufahrt liegt fast mittig zwischen der Kreuzung Sachsen-damm/Vorarlberger Damm und der Aus-/abfahrt zum Stadtring. Die Ausfahrt erfolgt ausschließlich über den Vorarlberger Damm. Damit ist in jeder Hinsicht eine optimale Verknüpfung zum vorhandenen Straßennetz gegeben. Der anführende Kunde sieht so unmittelbar, auf welchen Flächen Parkmöglichkeiten bestehen und kann die Stellplätze auf kurzem Wege erreichen. Auf dem Gelände sind ca. 730 Kundenstellplätze vorgesehen. Auf Grund der Lage des Gebietes mit unmittelbarem Anschluss an die Autobahn ist mit einem erheblichen Aufkommen an Kraftfahrzeugen zu rechnen. Die Anzahl von 730 Kundenparkplätzen liegt dennoch deutlich unter der Anzahl der Kundenparkplätze anderer Einrichtungshäuser in vergleichbarer Größe.

Zum Teil sollen die Stellplätze in einer abgesenkten Parkpalette untergebracht werden, die unterhalb der oberirdischen Stellplätze angeordnet ist. Die Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen wird zeichnerisch festgesetzt. Zum Sachsen-damm wird (mit Ausnahme der geplanten Zufahrt) von der festzusetzenden Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen ein Abstand von zwei Metern eingehalten, da hier im Zuge der geplanten Neuordnung des Sachsen-damms von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII eine Bepflanzung mit Bäumen geprüft wird.

Um eine ausreichende Flexibilität bei der Ausgestaltung des Bereichs zwischen Baukörper des geplanten Einrichtungshauses und Sachsen-damm zu gewährleisten,

werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 dort Nebenanlagen als zulässig festgesetzt:

Auf der Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen sind auf einer Fläche von maximal 500 m² auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen hat eine Größe von ca. 12.000 m². Mit der Begrenzung der darin zulässigen Fläche für Nebenanlagen auf maximal 500 m² wird gewährleistet, dass Nebenanlagen hier nur in untergeordneter Bedeutung zulässig sind. Im städtebaulichen Entwurf von Albers Architekten sind auf der als Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzten Fläche der Fußweg vom Sachsendamm zum Eingang des Einrichtungshauses, Vitrinen und Grünstreifen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8) vorgesehen.

Das Möbelhaus soll mit einer separaten Einfahrt über den Sachsendamm und einer separaten Ausfahrt über den Vorarlberger Damm verkehrlich erschlossen werden. Die Zufahrt wird direkt neben dem Priesterweg entstehen und mit einer Lichtsignalanlage geregelt werden. Für die aus Richtung Ost einfahrenden Kunden wird ein Linksabbiegefahrstreifen benötigt. Dieser kann durch einen Mittelinselumbau auf dem Sachsendamm realisiert werden. Die Zufahrt Priesterweg wird in nordwestliche Richtung verlegt. Der ebenfalls über den Sachsendamm einfahrende Lkw-Verkehr gelangt über eine Umfahrung an die im südwestlichen Grundstücksbereich vorgesehene Lieferzone und hierüber auch zur Ausfahrt am Vorarlberger Damm. Die unsignalisierte Ausfahrt vom Gelände des Möbelhauses liegt nahe der Hermann-Ganswindt-Brücke. Der erforderliche Abstand zu den Brückenwerken wurde mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. X OI abgestimmt. Die Grundstücksausfahrt auf den Vorarlberger Damm wird einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Hermann-Ganswindt-Brücke einhalten. Die konkrete Festlegung der Zufahrtsbereiche erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages und auf der Grundlage straßenverkehrsbehördlicher Entscheidungen im Rahmen des Planvollzuges. Damit sollen Spielräume für eine nachträgliche Änderung der Zu- und Abfahrten in Folge von Änderungen des Verkehrsaufkommens im übergeordneten Straßennetz bestehen bleiben, um so die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dauerhaft zu gewährleisten. Im Bereich der Einmündung Vorarlberger Damm / Sachsendamm wird jedoch auf einer Strecke von jeweils 40,0 m durch zeichnerische Festsetzung die Zulässigkeit von Zufahrten ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs zu verhindern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VII B die für den Sachsendamm zu berücksichtigen verkehrlichen Vorgaben konkretisiert. Dabei wird davon ausgegangen, dass künftig für die Verkehrsabwicklung des motorisierten Verkehrs 2 Fahrspuren je Richtung außerhalb der Knotenpunkte notwendig sind. Für die Führung des Radverkehrs auf dem Sachsendamm im Bereich zwischen Autobahnanschlussstelle Sachsendamm und dem Knotenpunkt Sachsendamm / Vorarlberger Damm / Gotenstraße wurde die Entscheidung getroffen, künftig ein sicheres Angebot auf der Fahrbahn vorzusehen. Dabei ist noch in Abhängigkeit von Busbeschleunigungsmaßnahmen zu klären, ob die Führung des Radverkehrs durch die Anordnung von Radfahrstreifen (Angebotsstreifen) bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung von Bussonderfahrstreifen erfolgen soll. Mit der Verlagerung des Radverkehrs von den Seitenbereichen auf die Fahrbahn werden Möglichkeiten zur funktionalen und gestalterischen Neuordnung der Seitenbereiche geschaffen, mit dem Ziel, ein dem Aufkommen entsprechendes Angebot für den Fußgängerverkehr herzustellen (5m breit) und eine anspruchsvolle straßenraumprägende Gestaltung und Verbesserung

der Aufenthaltsqualität umzusetzen. Zur Gewährleistung der o.g. künftigen verkehrlichen und gestalterischen Anforderungen wird im Geltungsbereich des B-Planes südlich des vorhandenen Mittelstreifens des Sachsendamms ein 15 m breiter Verkehrsraum notwendig, der durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gewährleistet wird. Die Gestaltung des Fußgängerbereichs wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Senat, Bezirk) durchgeführt). Hierzu ist eine Regelung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

3.3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Belastung von Flächen privater Grundstücke nach § 9 Abs. 4 Nr. 21 BauGB schafft die Möglichkeit, die notwendige Inanspruchnahme notfalls auch gegen den Willen des Eigentümers für Erschließungszwecke zu regeln. Die Festsetzung selbst im Bebauungsplan gibt noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die Belastung erfolgt in der Regel durch grundbuchliche Sicherung (Grunddienstbarkeit), durch Baulast oder durch Vertrag. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Leitungen verschiedener Leitungsträger (vgl. Kapitel 1.2.4). Für die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten im Bebauungsplan besteht kein städtebauliches Erfordernis. Die Festsetzungen berücksichtigen durch die Wahl der Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche den Leitungsbestand.

Der Eigentümer des Grundstücks Radrennbahn Sachsendamm hat der BEWAG Aktiengesellschaft & Co. KG das Recht eingeräumt, an der nordöstlichen und der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Trasse für unterirdische Elektroenergieleitungen nebst Zubehör und Nebeneinrichtungen zu erstellen und zu betreiben. Weiterhin hat sich der Eigentümer vertraglich verpflichtet, dieses Recht durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Daher ist hier keine Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten im Bebauungsplan erforderlich.

Im Planbereich befinden sich entlang des Priesterweges Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Sie dienen der Versorgung der anliegenden Grundstücke auch jenseits der BAB A 100. Auf der betroffenen Fläche sind keine Hochbauten vorgesehen, die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen durch die Wahl der Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche den Leitungsbestand. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan besteht auch in diesem Falle nicht.

Es wurde angeregt, die Nutzung der im Sondergebiet entstehenden Parkplätze durch die Nutzer der angrenzenden Sportnutzung zu ermöglichen. Für die Nutzung der entstehenden Parkplätze im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ durch die Nutzer der angrenzenden Sportnutzung besteht kein städtebauliches Erfordernis. Eine Festsetzung dieser Nutzung im Bebauungsplan ist daher nicht vorgesehen. Die Öffnung der Parkplätze durch den Betreiber des Einrichtungshauses bleibt demselben überlassen. Die Mitbenutzung wird nicht abgelehnt.

3.3.11 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind im Baugebiet überall zulässig. Im südwestlichen Teil des Baugebietes ist eine Werbeanlage des Betreibers des Einrichtungshauses vorgesehen. Der Werbepylon besteht aus einem dreiteiligen Schleuderbetonmast mit einer freien Höhe von 35 m über Gelände. Am Kopf wird eine Stahlkonstruktion aus drei Werbetafeln als gleichschenkeliges Dreieck angebracht. Die Tafeln haben eine Abmessung von 16 x 5 m und werden mit selbstleuchtenden Werbeanlagen versehen. Die Höhe des Pylons

überschreitet die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 64,0 m über NHN (vgl. Kapitel 3.3.7). Für die Sichtbarkeit der Werbeanlage ist nach städtebaulichen Untersuchungen von Bernd Albers Architekten eine Höhe der Werbeanlage von 35,0 m über Gelände erforderlich, was einer Höhe von 77,0 m über NHN entspricht. Durch die Lage der Werbeanlage hinter dem Baukörper des Möbelhauses ist die Werbeanlage vom Sachsendamm aus nicht sichtbar. Wahrnehmbar ist der geplante Pylon dagegen von der Autobahn BAB 100. Dadurch sind von der nördlichen „städtischen“ Seite aus durch die Werbeanlage keine negativen städtebaulichen Wirkungen zu erwarten; der städtebauliche Kontext des Berliner Stadtrings ist, was die Störanfälligkeit betrifft, dagegen deutlich robuster zu bewerten. Um die Zulässigkeit der Werbeanlage zu gewährleisten, ist die textliche Festsetzung Nr. 6 erforderlich:

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Auf der mit den Buchstaben EFGE gekennzeichneten Fläche ist eine Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 77,0 m über NHN zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Bei Errichtung einer Werbeanlage mit der Höhe von 77,0 m ü. NN liegt die Abstandsfläche $\frac{1}{2} H$ auf dem Nachbargrundstück. In diesem Fall ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Zustimmung des benachbarten Eigentümers einzuholen.

Vom Träger der Straßenbaulast der Bundesautobahn wurde gefordert, dass die Werbeanlage einen Abstand zum Rand der befestigten Fahrbahn der BAB von mindestens 40,0 m einhält. Die mit den Buchstaben EFGE gekennzeichnete Fläche wahrt diesen Abstand.

3.3.12 Grünfestsetzungen

Im Umweltbericht (vgl. Kapitel 2) werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet und die Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffswirkungen als Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan zusammengefasst.

Baumschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des verbleibenden Vegetationsbestandes, insbesondere des erhaltungsfähigen Baumbestandes, sind während der Bauarbeiten die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Beachtung der Vorschriften bereits direkt durch die Bauordnung bzw. die Baugenehmigung geregelt wird. Gemäß § 2 (Anwendungsbereich) der Baumschutzverordnung Berlin (BaumschVO) vom 11. Januar 1982, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 04. März 2004 (GVBl. 124), sind Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm sowie mehrstämmige Einzelbäume mit einem Stammumfang von einem der Stämme ab 50 cm, jeweils gemessen in 130 cm Höhe über Gelände, geschützt. Gemäß § 6 (Ersatzpflanzung) BaumschVO sind im Falle einer Fällung bzw. einer Fällgenehmigung folgende Ersatzpflanzungen zu leisten: je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes ein Ersatzbaum (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, handelsübliche Baumschulware, gebietstypisch und standortgerecht).

Dachbegrünung

Im Sonstigen Sondergebiet „Einrichtungshaus“ sind Dachflächen in einer Größe von mindestens 14.500 m² zu begrünen. Organisch belebte nicht intensiv genutzte Dachflächen bieten das weitaus größte Flächenpotenzial zum Ausgleich der hohen baulichen Ausnutzung des Plangebietes und des geringen Grün- und Freiflächen-

anteils. Dachbegrünungen tragen zudem durch eine Wasserrückhaltung zur Entlastung der Vorflut und zu einer geringen Dimensionierung der Oberflächenentwässerung bei. Dachbegrünungen begünstigen das Kleinklima und die lufthygienische Situation durch Reduzierung der Aufheizungseffekte und Staubfilterung und tragen mit ihrer Vegetationsbedeckung zur Bereicherung der Biotopqualitäten insbesondere für Insekten und Vögel bei.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ sind Dachflächen in einer Größe von mindestens 14.500 m² zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Stellplatzgliederung

Die Stellplatzflächen sollen durch Pflanzflächen gegliedert werden, um verkehrsbedingte stoffliche Emissionen möglichst nah am Ort der Entstehung zu binden und zu filtern. Die Strukturierung und Bepflanzung der Stellplatzanlagen dient zudem der visuellen Belebung und Gliederung der großflächigen Stellplatzanlage. Die Anpflanzung von Grünsubstanz im Bereich von versiegelten Flächen erhält die klimaökologischen und lufthygienischen Verhältnisse wie Temperatenausgleich durch Schattenwurf und Verdunstungskälte, Luftfeuchtigkeit, Windschutz sowie Staub- und Schadstoffminderung und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Da unter der oberirdischen Stellplatzanlage eine Tiefgarage vorgesehen ist, kann die Gliederung der Stellplätze nicht durch die Anpflanzung von Bäumen aufgewertet werden. Anstatt dessen sollen die entsprechenden Flächen durch das Anpflanzen von Sträuchern gestaltet werden. Die Qualität der Sträucher wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn geregelt.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 Buchst. a BauGB

Zusammenfassung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert (vgl. Kapitel 2.7). Die Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind u.a. die Minimierung der überbaubaren Fläche, der teilweise Erhalt des geschützten Baumbestandes, die Gliederung der Stellplatzanlagen durch Grünflächen. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild sind nicht im Planungsgebiet ausgleichbar. Die erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind im Planungsgebiet durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung ausgleichbar. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird planextern durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt (vgl. Kapitel 2.7.2).

3.3.13 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird, dessen Umsetzung zu Geräuschemissionen führt, sind diese grundsätzlich in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Entscheidend ist dabei die in den Blick zu nehmende Gesamtsituation. Dies schließt insbesondere die Lärmvorbelastung ein. Für die Abwägungsrelevanz von auch nur geringfügigen Immissionserhöhungen ist nicht

entscheidend, ob diese innerhalb oder außerhalb des vorgesehenen Bebauungsplangebietes auftreten. Es sind auch Belange von Personen außerhalb des Planbereichs abwägungsrelevant, wenn sie im konkreten Planungsfall einen städtebaulichen Bezug haben. Der Bebauungsplan muss also die durch ihn hervorgerufenen Konflikte sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planbereichs in der gebotenen Weise bewältigen. Für die Bewertung und Behandlung von Geräuschimmissionen in der Bauleitplanung existieren keine verbindlichen normativen Regelwerke, die bei Überschreitung bestimmter Grenzwerte der Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend entgegenstehen. Die Zumutbarkeit von Geräuschimmissionen, die auf eine bestimmte städtebauliche Planung zurückzuführen sind, ist vielmehr Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Oberhalb der Schwelle zu Gesundheitsgefährdungen wäre eine Planung generell ausgeschlossen, wenn keine Minderungsmaßnahmen möglich sind.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Verkehrslärms ausführlich beschrieben und bewertet (Kapitel 2). Das Umfeld des Plangebietes ist als vorbelastet einzuordnen. In der Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel 2.6.6) werden sowohl für den Straßenverkehrslärm als auch für den Gewerbelärm die Auswirkungen der Planung dargestellt.

Im Kapitel 3.3.9 ist das im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung von Hoffmann / Leichter erarbeitete Verkehrskonzept des Einrichtungshauses beschrieben. Durch die Trennung von Ein- und Ausfahrt zum Gelände des Einrichtungshauses ist die Planung hinsichtlich der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm weitestgehend optimiert. Weitere betriebsorganisatorische Maßnahmen, die zu einer Vermeidung bzw. Verringerung der Immissionsbelastungen führen könnten, sind nicht möglich.

Das geplante Einrichtungshaus soll mit seinem individuellen und unverwechselbaren Baukörper ein markantes städtebauliches Zeichen am Sachsendamm setzen. Der Entwurf erreicht mit der Ausbildung eines Vorplatzes zum Sachsendamm eine klar definierte, mittig orientierte Eingangsfassade und damit die gewünschte Adressbildung für Fußgänger und PKW. Daher sind hier aktive Schallschutzmassnahmen (zum Beispiel die Errichtung einer Lärmschutzwand) nicht möglich. Die schutzbedürftige Bebauung nördlich des Sachsendamms grenzt direkt an den Straßenraum. Aus diesem Grunde ist es auch hier nicht möglich, eine Verringerung der Immissionsbelastungen durch aktive Schallschutzmassnahmen zu erreichen.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden allerdings eventuell erforderlich, soweit die vorhandenen Schallschutzfenster nicht ausreichen sollten. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch den Umbau des Sachsendamms mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur und die Anordnung einer Lichtsignalanlage die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV im Bereich der Bestandsbebauung nördlich des Sachsendamms deutlich überschritten werden. Darüber hinaus ist grundsätzlich im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung die Entwicklung oder Verstärkung städtebaulicher Missstände zu vermeiden. Daher sind Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen und für die Außenwohnbereich zu treffen, deren Art und Umfang die 24. BImSchV regelt. Als Schutzmaßnahmen kommen hier bauliche Minderungsmaßnahmen an Umfassungsbauteilen in Frage, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm verringern. Die Durchführung der Maßnahmen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherren und dem Bezirk ist die Durchführung der Maßnahmen bzw. die Übernahme der entsprechenden Entschädigungen durch den Begünstigten der Baumaßnahmen (nämlich den

Bauherren des Einrichtungshauses) vertraglich zu sichern. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Vertrag vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in rechtsverbindlicher Form abgeschlossen werden.

Als Abwägungsergebnis ist festzuhalten, dass die Planung erhebliche Lärmbelastungen verursacht und eventuell passive Schutzmaßnahmen gemäß 24. BImSchV erforderlich werden. Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherr und Bezirk werden die eventuell erforderlichen Schutzmaßnahmen gesichert.

Gewerbelärm

Aus dem zukünftigen gewerblichen Betrieb des Einrichtungshauses selbst ergeben sich keine spürbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen, die weitere besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machten (vgl. Kapitel 2.6.6).

Verwendung von Brennstoffen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächenutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Dieser Bereich weist auf Grund der hohen Nutzungsdichte eine Vielzahl von unterschiedlichen Emissionsquellen auf, von denen Hausfeuerungsanlagen zu etwa 50 Prozent an der Verunreinigung der Luft beteiligt sind. Maßnahmen zur Senkung dieses Teils der luftverunreinigenden Emissionen wirken sich nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans aus, sondern betreffen vor allem die direkte und indirekte Nachbarschaft und führen zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und im Innenstadtbereich. Aus diesen Gründen wird folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera-Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

3.3.14 Altlasten

Die Grundstücke Sachsendamm 15 bzw. Sachsendamm 16-21 (ehem. Radrennbahn) werden unter den Nr. 2221 bzw. 14678 im Bodenbelastungskataster geführt (vgl. Kapitel 1.2.6). Für beide Standorte gilt, dass im Zuge des genehmigten Abrisses der Radrennbahn bzw. der nachfolgend anstehenden Baumaßnahmen eine sachgerechte Behandlung und Entsorgung des anfallenden Bodenmaterials vorzusehen ist. Entsprechende Auflagen des Fachbereichs Umwelt sind bereits Bestandteil der Abrissgenehmigung. Für den nachfolgenden Bauantrag ist entsprechend zu verfahren. Zudem wird die Verpflichtung der ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodens im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Durch den Bauträger ist die Erlaubnisfreiheit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen in eine Rigolenfeld entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 24.08.2004 (GVBl. Nr. 37, S. 502) eigenverantwortlich zu prüfen. Ist bei der Errichtung der Tiefgarage einer Wasserhaltung erforderlich, so ist hierfür eine erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Wasserbehörde – VIII D 1 – zu beantragen.

3.3.15 Sonstige Festsetzungen

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist zwischen dem Vorarlberger Damm und dem Priesterweg an der Böschungskante zur Bundesautobahn zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die zeichnerische Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ist in diesem Bereich daher nicht eindeutig möglich. Aus diesem Grunde wird die Straßenbegrenzungslinie hier textlich festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten H, J, K und L ist zugleich Straßenbegrenzungslinie

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Planunterlage der Planzeichnung des Bebauungsplans stellt die vorhandene Einteilung des Sachsendamms und des Vorarlberger Damms dar. Die textliche Festsetzung Nr. 11 dient der Klarstellung, dass diese Darstellung nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans ist.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind planungsrechtliche Festsetzungen vorhanden. Daher wird festgesetzt, dass diese außer Kraft treten:

Textliche Festsetzung Nr. 12:

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

Diese textliche Festsetzung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan 7-16 schafft die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Umsetzung seiner Festsetzungen und damit die Voraussetzung für die Errichtung des geplanten Einrichtungshauses.

4.1.1 Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren

Die Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungszentren wurden innerhalb des raumordnerischen Abstimmungsverfahrens ausführlich untersucht und bewertet (vgl. Kapitel 3.3.2). Durch die Reduzierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf 8.000 m² (vgl. Kapitel 3.3.6) kann der erwartete Umsatzabzug aus den am stärksten betroffenen Zentren „Tempelhofer Damm“, „Hauptstraße/ Kaiser-Wilhelm-Platz“, „Potsdamer Straße-Nord“ und „Mehringdamm“ auf unter 10 % verringert werden. Die Begrenzung der Verkaufsflächen des Einrichtungshauses reduziert den Umsatzabzug auch in den weiteren betroffenen städtischen Zentren und verringert das Risiko von Geschäftsaufgaben.

4.1.2 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Zur verkehrlichen Erschließung des Projektes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter, Februar 2004, überarbeitet im Januar 2005) durchgeführt. Dabei wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen für die geplante Nutzung sowie dessen zeitliche und räumliche Verteilung ermittelt. Durch die Überlagerung des Kunden,- Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehrs wird in der Untersuchung das Gesamtverkehrsaufkommen für den Werktag und für den Samstag ermittelt und im tageszeitlichen Verlauf dargestellt. Die räumliche Verteilung der Verkehre wurde im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsgutachten (vgl. Kapitel 4.1.1), dem geplanten Bau der Verbindungsfahrbahn am Autobahnkreuz Schöneberg sowie weiteren im Umfeld geplanten Vorhaben ermittelt. Für den Zielverkehr wird prognostiziert, dass, auf Grund des in südöstlicher Richtung stark ausgedehnten Einzugsgebietes und der Reisevorteile der Autobahnen A100 und A103, der Großteil der Kunden das Möbelhaus über das Autobahnkreuz Sachsendamm anfahren werden. Für den Quellverkehr (vom Gelände des Möbelhauses ausfahrender Verkehr) wird angenommen, dass weniger Kunden diese Route für den Rückweg nehmen und zum Teil über den Vorarlberger Damm direkt in das Autobahnkreuz Schöneberg einfahren. Anhand von Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für das umliegende Straßennetz und für die betroffenen Lichtsignalanlagen wurden in der Untersuchung die verkehrlichen Auswirkungen ermittelt. Als Ergebnis wird festgestellt, dass die durch das Möbelhaus verursachte Verkehrszunahme im umliegenden Straßennetz und an den betroffenen Knotenpunkten gut bewältigt werden kann. Das ermittelte Verkehrsaufkommen kann als verträglich bezeichnet werden und führt zu nur geringen Verschlechterungen im Verkehrsablauf des umliegenden Straßennetzes.

Die fehlende Verbindungsfahrbahn der A 100 Anschlussstelle Sachsendamm liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-16. Sie soll jedoch im Rahmen der Erstellung des Möbelhauses mitgebaut werden und hat dann unmittelbare Auswirkungen auf die umliegenden Straßenzüge. Diese Auswirkungen werden im Rahmen des für die Erstellung der Verbindungsfahrbahn erforderlichen Plangenehmigungsverfahrens nach § 17 FStrG untersucht und das Ergebnis mit den beteiligten Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirks Tempelhof-Schöneberg abgestimmt.

4.1.3 Belange des Denkmalschutzes

Die Radrennbahn ist Bestandteil der Berliner Denkmalliste. Der Erhalt des Bau- denkmals ist mit den Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar (vgl. Kapitel 3.1). Zur Vorbereitung des geplanten Abrisses der Radrennbahn und in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde und dem Landesdenkmalamt wurde vom Bauherren das „büro west“ beauftragt, die Bau- und Sportgeschichte des Denkmals zu dokumentieren (vgl. Kapitel 1.3.8). Am Priesterweg wird ein an die ehemalige Radrennbahn erinnernder Gedenkstein aufgestellt. Weiterhin soll der ehemalige Zielrichterurm in Teilen in das Restaurant des Einrichtungshauses eingebaut werden.

4.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft sind im Umweltbericht erläutert.

Die Bestandserfassung und –bewertung zeigt, dass das Planungsgebiet bereits durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet ist. Diese Vorbelastungen bedingen, dass das Planungsgebiet für einige Schutzgüter sehr empfindlich gegenüber weiteren Nutzungsintensivierung ist.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind der Verlust von Boden durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und einer verringerte Grundwasserneubildungsrate, die Beeinträchtigung der Luftleitbahn durch Hochbauten, der Verlust der Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die Beseitigung der ortsbildprägender Landschaftsbildes durch Überbauung, die Verkehrslärmbelastung sowie der Verlust der denkmalgeschützten Anlage Radrennbahn zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind u.a. die Minimierung der überbaubaren Fläche, der teilweise Erhalt des geschützten Baumbestandes, die Gliederung der Stellplatzanlagen durch Grünflächen. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild sind nicht im Planungsgebiet ausgleichbar. Die erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind im Planungsgebiet durch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung ausgleichbar. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird planextern durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für den Verlust der nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume (BaumschVO) hat der Verursacher eine Ausgleichsabgabe zu entrichten, soweit keine Ersatzpflanzungen erfolgen (Ökologischer Ausgleich).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die wegen der Anlage eines Abbiegestreifens in Verbindung mit der Lichtsignalanlage anzuwenden sind, werden im baulich geänderten Bereich deutlich überschritten und machen daher Schutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV notwendig. Die Möglichkeit eines effektiven Lärmschutzes für bauliche Anlagen des Außenwohnbereichs (Balkone) ist ebenfalls zu prüfen.

Eine generelle Alternativenprüfung muss nicht durchgeführt werden, da das Abgeordnetenhaus Berlin die Standortentscheidung in seiner Plenarsitzung vom 17. Juni 2004 mit der Aufgabe des Sportstandortes "Radrennbahn Schöneberg" gemäß § 7 Abs. 2 Sportförderungsgesetz zwecks Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel –

Möbelhaus – beschlossen hat. Die standortbezogene Alternativenprüfung (Anordnung auf dem Grundstück) ist durch den Städtebaulichen Wettbewerb erfolgt.

4.3 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Ausgaben für den Landeshaushalt zu erwarten. Alle unmittelbaren und mittelbaren Kosten der Planung und Durchführung sind vom Investor zu tragen. Die Übernahme der Kosten notwendiger Maßnahmen im öffentlichen Raum (Umbau öffentlicher Straßenverkehrsflächen, Lichtsignalanlagen) wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg geregelt. Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt das Land Berlin diese in seine Verwaltung und Unterhaltung.

4.4 Auswirkungen auf Grund von Übernahme- und Entschädigungsansprüchen

Durch die Planung entstehen Entschädigungsansprüche in Bezug auf passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 3.3.13). Im städtebaulichen Vertrag zwischen Bezirk und Investor wird die Übernahme der Entschädigungsansprüche durch den Investor geregelt.

5. Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 21. September 2004 beschlossen, für das Gelände zwischen Sachsendamm, Vorarlberger Damm, Bundesautobahn (A 100) und Priesterweg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-16 aufzustellen (ABl. Nr.46 / 08.10.2004).

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz – Fachbereich Planen – beauftragt.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 14.09.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan 7-16 aufgefordert. In diesem Rahmen wurden insgesamt 36 Stellen beteiligt, von denen 20 geantwortet haben. In 6 Fällen wurden keine Bedenken genannt oder zum Teil Hinweise gegeben, die jedoch für den Planinhalt nicht von Bedeutung waren. Insgesamt waren daher im Rahmen der Abwägung 13 Stellungnahmen zu berücksichtigen. Zudem fand am 28. September 2004 ein Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden statt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und stellen Abwägungsmaterial für das weitere Bebauungsplanverfahren dar. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ergab sich kein Erfordernis, das Bebauungsplankonzept zu ändern. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde am 22.02.2005 beschlossen.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 7-16 fand in der Zeit vom 15. November 2004 bis einschließlich 14. Dezember 2004 in den Räumen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement, Fachbereich Planen statt. Gleichzeitig wurden die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs zu dem Möbelhausprojekt vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zuvor durch Aushang im Stadtplanungsamt und durch Anzeige in zwei Berliner Tageszeitungen ortsüblich bekannt gemacht. Ca. 48 Bürger ließen sich die Planung erläutern bzw. sahen sich die ausgestellten Entwürfe an. Es wurden sieben schriftliche Äußerungen vorgebracht. Unter den Einsichtnehmenden waren u.a. Anwohner aus den Wohnhäusern am Sachsendamm, mehrere Kleingärtner, eine Schulklasse mit Leistungsfach Geographie sowie Vertreter von Sportvereinen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und stellen Abwägungsmaterial für das weitere Bebauungsplanverfahren dar. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ergab sich kein Erfordernis, das Bebauungsplankonzept zu ändern. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 22.02.2005 beschlossen.

5.4 Änderung des Geltungsbereichs

Am 22.02.2005 wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Streifen von ca. 176 m² am Böschungsrand der Bundesautobahn geringfügig zu erweitern (vgl. Kapitel 1.2.5). Diese Erweiterung hat keine Auswirkung auf den Titel des Bebauungsplanes.

5.5 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie die Nachbargemeinde wurden mit Schreiben vom 31.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 7-16 aufgefordert. In diesem

Rahmen wurden insgesamt 59 Stellen beteiligt, von denen 27 geantwortet haben. Der Inhalt der Stellungnahmen wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

In einer Stellungnahme von SenStadt Abt. I E wird bemängelt, dass der Artenschutz nach BNatSchG nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Am 24.02.2005 wurde für die Radrennbahn eine Abbruchgenehmigung erteilt. Die Radrennbahn ist inzwischen abgerissen worden, so dass bezüglich des Artenschutzes bereits vollendete Tatsachen geschaffen wurden. Die Abrissgenehmigung erfolgte auf Grund von Informationsdefiziten in Unkenntnis des festgestellten Vorkommens von wenigen Individuen der besonders geschützten Pflanzenart Sandstrohlume (vgl. Kapitel 2.5.4, 2.5.9, 2.6.4 und 2.7.1). Hinsichtlich der Beseitigung werden die Verbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG berührt, so dass es der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG bedurft hätte. Nach Rücksprache wird von SenStadt Abt. I E für die ehemalige Radrennbahn (ausnahmsweise im Nachgang zu den bereits erfolgten Maßnahmen) die Befreiungsfähigkeit nach § 62 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG bestätigt, wonach überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit (an der Planung) vorliegen. Weder hätte ein Versagungsersuchen bestanden noch verlangen Art und Umfang der Beeinträchtigung in Abwägung gegenüber den im weiteren zu berücksichtigenden Belangen des Gemeinwohls eine spezielle, über die im Plan vorgesehenen Maßnahmen hinausgehende Kompensation.

In Auswertung der während der Beteiligung der Behörden vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine Änderungen des Bebauungsplanes.

5.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 7-16 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 04.04.2005 bis einschließlich 04.05.2005 stattgefunden (Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 vom 24. März 2005, Seite 994). In diesem Rahmen haben 37 Bürger Einsicht in die Planung genommen sowie Vertreter der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.. Es sind 6 schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

- Vom Landessportbund wurde eingewendet, dass durch den Bau des Möbelhauses von einer erheblichen Beeinträchtigung für den Aus- und Fortbildungs- sowie Übernachtungsbetrieb der direkt benachbarten Sportschule ausgegangen wird. Die Beeinträchtigungen werden im Wesentlichen in zwei Punkten gesehen: Erstens entstehe durch die Höhe des Gebäudes von 22 m nicht nur eine erhebliche Sichtbehinderung, sondern damit verbunden auch mehrstündige Verschattungen des Hauses. Die Attraktivität der Seminarräume, Büros, der Sporträume, der Hausmeisterwohnung und Übernachtungszimmer würde damit deutlich herabgesetzt. Zweitens würden erhebliche Störungen und Belastungen durch den Liefer- und Kundenverkehr sowie ein deutlich über dem zulässigen Grenzwert gelegenen erhöhten Lärmpegel erwartet. Als eine weitere Lärmquelle wird die Warenanlieferung der Küche auf Höhe eines Seminar- und zweier Büroräume gesehen. Ferner sei durch das in erheblichem Maße zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einer starken Belastung der Luft mit Schadstoffemissionen zu rechnen. Zusammenfassend wird vom Landessportbund festgestellt, dass durch die räumliche Nähe eines groß dimensionierten Gewerbebetriebes zur Sportschule ein erhebliches Konfliktpotential zu erwarten sei. Die Einbindung der Sportschule in ein in sich geschlossenes Sportareal stelle bisher eine besondere Qualität dar. Diese wird als nachhaltig beeinträchtigt gesehen. Bei einer veränderten Form der Bebauung würden die Störungen deutlich geringer ausfallen würden.

Hierzu wägt der Fachbereich Planen folgendermaßen ab: Die Nachbarschaft zwischen dem Aus- und Fortbildungs- sowie Übernachtungsbetrieb und dem Einrichtungshaus führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen des Bebauungsplanes weitgehend eingehalten, nur im vom Sachsendamms aus gesehen vorderen Teil des Priesterweges gibt es eine geringfügige Unterschreitung (vgl. Kapitel 3.3.8). Um die Auswirkungen des Baukörpers auf die Sportschule des Landessportbundes prognostizieren zu können, wurden für den Standort Verschattungsanalysen erarbeitet. Ergebnis der Analyse ist, dass auf Grund der nur morgendlich stattfindenden Verschattung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Nutzer der Sportbildungsstätte und der dort arbeitenden und wohnenden Bevölkerung zwar geringfügig tangiert, jedoch nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.6.6). Durch den Liefer- und Kundenverkehr werden keine besonderen Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen erwartet. In der Schalltechnischen Untersuchung (FPB GmbH 2005) werden die Auswirkungen der Planungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen durch mögliche zusätzliche Lärmimmissionen untersucht. An den Immissionsorten des Priesterweges werden Pegel von bis zu 44,8 dB(A) tagsüber erreicht, also Pegel weit unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB (A) (Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 sowie TA Lärm). Damit ergeben sich aus dem zukünftigen gewerblichen Betrieb des Einrichtungshauses keine spürbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen, die weitere besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machten (vgl. Kapitel 2.7.4). Im Luftschadstoffgutachten (ALB 2005) werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe im Untersuchungsgebiet beschrieben und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das geplante Einrichtungshaus nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen an den maßgeblichen Beurteilungspunkten beiträgt (vgl. Kapitel 2.6.3). Zur Form der Bebauung wurde im Oktober 2004 ein Einladungswettbewerb durchgeführt. In der Jury waren u.a. die Bezirksstadträtin für Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg und der Senatsbaudirektor Herr Dr. Stimmann vertreten. Die räumliche Anordnung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwurfs von Albers Architekten entspricht dem Entwurf des 1. Preisträgers Tonon; sowohl die Lage des Baukörpers als auch Höhenentwicklung sind von ihren Entwurfsprinzipien vergleichbar. Mit dem Bebauungsplan wird somit die städtebaulich als am geeignetsten beurteilte räumliche Anordnung vorbereitet (vgl. Kapitel 3.1). Den Anregungen des Landessportbundes wird daher nicht gefolgt

- ein Bürger wendet sich gegen die Beseitigung der Pappeln der Radrennbahn und eines Teiles der Akazien auf dem Mittelstreifen des Sachsendamms. Zudem wird kritisiert, dass sich die Ausgleichsflächen nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden.

Für die Errichtung des geplanten Einrichtungshauses ist jedoch der Abriss der ehemaligen Radrennbahn und daher auch die Beseitigung der Pappeln auf dem Wall unabdingbar. Die Beseitigung der Bäume auf dem Mittelstreifen des Sachsendamms ist erforderlich, da der Sachsendamm auf der Höhe der geplanten Zufahrt zum Einrichtungshauses den verkehrlichen Erfordernissen angepasst und umgebaut werden muss. Aufgrund der Beseitigung der Bäume auf dem Grundstück des Vorhabenträgers ist der Verursacher zur Entrichtung einer Ausgleichsabgabe verpflichtet, soweit der Verpflichtete nicht Ersatzpflanzungen auf seinem Grundstück vornimmt. Die Höhe der Ausgleichsabgabe wird nach BaumschVO Berlin errechnet. Entsprechend dem Fällantrag des Vorhabenträgers wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-

Schöneberg am 22.02.2005 eine Fällgenehmigung für die auf dem Grundstück des Vorhabenträgers zur Fällung beantragten Bäume erteilt. Der Vorhabenträger hat sich zur Pflanzung von 96 Bäumen im Umfeld des Vorhabens verpflichtet. Das verbleibende Ersatzerfordernis wird monetär entsprechend der BaumSchVO kompensiert. Die im Bereich des Mittelstreifens (öffentliches Straßenland) gefällten Bäume werden gesondert nach der Gehölbewertungsmethode Koch bewertet. Der erforderliche Ersatz für diese Bäume ist im öffentlichen Straßenland zu leisten.

Aus der Gegenüberstellung des Vor- und Nach-Eingriffs-Zustands ergibt sich für die Planung insgesamt ein Ausgleichsbedarf, der auf dem Grundstück selbst nicht gedeckt werden kann. Ziel des Ausgleichs ist es, am Ort des Geschehens den Ausgleich zu schaffen. Erst wenn am Ort des Geschehens dieser Ausgleich nicht gewährleistet werden kann, sind in zweiter Priorität andere Flächen für den Ausgleich zur Verfügung zu stellen. Für den verbleibenden planexternen Ausgleichsbedarf konnten in direkter Nachbarschaft des Plangebietes keine geeigneten und verfügbaren Flächen gefunden werden. Daher wird der planexterne Ausgleichsbedarf durch Maßnahmen bestehender Teichanlagen im Alten Park gegenüber dem Rathaus Tempelhof gedeckt (vgl. Kapitel 2.7.2). Für den Bebauungsplan ist keine Änderung erforderlich.

- 25 Anwohner des Sachsendamms wenden in gleichlautenden Stellungnahmen ein, dass der vorgelegte Entwurf abzulehnen sei, da erstens die Verkehrslärmbelastung – vor Baubeginn – bereits heute die zulässigen Immissionswerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV deutlich überschreite, zweitens die Lärmbelastungen und die Abgasemission noch weiter ansteigen würden und drittens Zu- und Abfahrt zum Gelände ausschließlich über den Vorarlberger Damm erfolgen sollten, da es dort keine Anwohner gibt. Die Umwidmung des Sport- und Erholungsgeländes „Radrennbahn am Sachsendamm“ in ein Gelände zur gewerblichen Nutzung sei aus Bürgersicht ein ökologisches Desaster. Wertvollen Baumbestand sowie Sträucher und Hecken unter dem Aspekt einer Baureifmachung zu zerstören sei aus Naturschutzsicht besonders negativ zu werten, die im Rahmen der Möbelhaus-Errichtung angebotene Schaffung von „Ersatz-Grünflächen“ irgendwo im Bezirk könne aus Anwohnersicht nur als untauglicher Lösungsvorschlag angesehen werden.

Vom Fachbereich Planen wird hierzu ausgeführt, dass die Überschreitung tatsächlich entsteht, jedoch auf Grund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen und für die Außenwohnbereiche zu treffen sind, deren Art und Umfang die 24. BImSchV regelt und deren finanzielle Übernahme im städtebaulichen Vertrag zwischen Bezirk und Investor geregelt wird (vgl. Kapitel 2.7.4 und 3.3.13). Im Luftschadstoffgutachten (ALB 2005) werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Immissionsbelastung durch Luftschadstoffe im Untersuchungsgebiet beschrieben und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das geplante Einrichtungshaus nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen an den maßgeblichen Beurteilungspunkten beiträgt (vgl. Kapitel 2.6.3). Eine ausschließliche Zu- und Abfahrt über den Vorarlberger Damm ist auf Grund der prognostizierten Verkehrsmengen und der betrieblichen Anforderungen des Einrichtungshauses nicht möglich. Die interne Organisation der Stellplätze ist so zu gestalten, dass kein Rückstau im öffentlichen Straßenland erfolgt, der wiederum Lärm- und Schadstoffemissionen nach sich ziehen kann. Für das Einrichtungshaus wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter, Februar 2004, überarbeitet im Januar 2005) durchgeführt und unterschiedliche

Erschließungsvarianten geprüft und mit der Verkehrsverwaltung abgestimmt. Dabei war gerade die Entzerrung des An- und Abfahrtverkehrs sowie des Lieferverkehrs gefordert. Die jetzt abgestimmte Variante geht auf diese Entzerrung ein und gibt die Möglichkeit der Verteilung des Verkehrs, ohne dabei einen Bereich besonders zu belasten (vgl. Kapitel 3.3.9). Dem Bezirk ist es bewusst, dass die Planung auch negative Auswirkungen bewirkt. Bei der Abwägung der prognostizierten negativen Umweltauswirkungen der Planung mit den erwarteten positiven wirtschaftlichen Effekten des Vorhabens überwiegen jedoch die letzteren. Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausführlich und sorgfältig geprüft (vgl. Kapitel 2). Aus der Gegenüberstellung des Vor- und Nach- Eingriffs-Zustands ergibt sich für die Planung ein Ausgleichsbedarf, der auf dem Grundstück selbst (auch nach extensiver Dachbegrünung auf dem geplanten Baukörper) nicht vollständig gedeckt werden kann. Für den verbleibenden planexternen Ausgleichsbedarf konnten in direkter Nachbarschaft des Plangebietes keine geeigneten und verfügbaren Flächen gefunden werden. Daher wird der planexterne Ausgleichsbedarf durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung bestehender Teichanlagen im Alten Park gegenüber dem Rathaus Tempelhof gedeckt. Aufgrund der Beseitigung der Bäume ist der Verursacher zur Entrichtung einer Ausgleichsabgabe verpflichtet, soweit der Verpflichtete nicht Ersatzpflanzungen auf seinem Grundstück vornimmt (vgl. Kapitel 2.7.2). Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

- ein Bürger kritisiert die Führung des Lieferverkehrs und fordert, diesen über den Vorarlberger Damm einfahren zu lassen. Zudem werden auch in dieser Stellungnahme die Beseitigung von Bäumen und die Lage der Ausgleichsflächen beanstandet.

Eine Abwicklung auch der Zufahrt des Anlieferverkehrs über den Vorarlberger Damm würde jedoch keine messbare Verbesserung der Situation am Sachsendamm bewirken. Zur Baumfällung und Lage der Ausgleichsflächen wird auf die vorangehende Stellungnahme verwiesen, die Planung muss nicht geändert werden.

- In einer umfangreichen Stellungnahme wendet sich die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) gegen den Bebauungsplan. Beanstandet werden die Beseitigung der Bäume und sonstiger Gehölze, ein nachhaltiger Verlust der Bodenfunktionsfähigkeit und der Bedeutung des Gebietes für das Ökosystem und den Wasserhaushalt, die Zerstörung des Wirkungsbereichs einer wichtigen innerstädtischen Luftleitbahn und des Kaltluftentstehungsgebietes im Süden, das Wegfallen von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen (darunter selbst Feldahorn und Sandstrohlume), die Beseitigung des durch seine Form und Erhabenheit weiträumig identitätsstiftende Landschaftsbild des ovalen Pappelringes sowie, dass lediglich unversiegelte Bereiche mit natürlichem Bodenanschluss im Böschungsbereich an der Autobahn und einem schmalen Streifen im Westen des Gebietes verbleiben. Es wird daher vom BLN gefordert, dass die Tiefgarage unter das Gebäude verlegt wird. Weiterhin wird an die Prinzipien 1. Vermeidung vor 2. Ausgleich im Geltungsbereich vor 3. Ersatz an einem anderem Ort erinnert und kritisiert, dass diese Prinzipien nicht eingehalten worden wären. Eine Festsetzung der Freihaltung der bestehenden Luftaustauschbahn von Gebäudekörpern vom Sachsendamm zum Südgelände wird gefordert und daran erinnert, dass diese Forderung (ebenso wie die Anregung, den durch die Bebauung vernichteten markanten Pappelring als Baukörper gestalterisch aufzugreifen) vom BLN bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes gestellt wurde. Es wird kritisiert, dass die Planung nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt

wird. Die Festsetzung von insektenfreundlichen Kaltlichtlampen wird gefordert und beanstandet, dass die Prognosen über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung unreell seien. Es sei sowohl falsch, dass es keine Vermeidungs- und Verringerungsmöglichkeiten für das Schutzgut Boden und die sonstigen Schutzgüter gäbe, als auch, dass durch den städtebaulichen Wettbewerb eine Alternativenprüfung zur Anordnung auf dem Grundstück erfolgt sei, da der erste Preisträger nicht beauftragt worden ist. Art, Umfang und Lage des Ausgleichs werden vom BLN bemängelt und Einsichtnahme in die entsprechende genaue Bilanzierung gefordert.

Zu den einzelnen Punkten wird vom Fachbereich Planen fest gestellt: Die Genehmigung für die Fällung der Bäume wurde am 22.02.2005 mit den Auflagen zur Pflanzung von Ersatzbäumen bzw. zur Leistung einer Ausgleichsabgabe nach § 6 BaumSchVO Berlin erteilt. Die nicht unter die BaumSchVO fallenden Bäume wurden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt (vgl. Kapitel 2.7.3).

Der Verlust von Naturhaushaltsfunktionen ist in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden. Sämtliches auf der ca. 15.000 qm großen Dachfläche auftreffendes Regenwasser wird im Plangebiet in einer Tiefenrigole zur Versickerung gebracht, um die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf den Gebietswasserhaushalt zu verringern. Die 14.500 qm große extensive Dachbegrünung leistet einen erheblichen Beitrag zur Verringerung der negativen Umweltauswirkungen des Vorhabens (vgl. Kapitel 2.7.1).

Das Plangebiet war bereits vor dem Eingriff zu ca. 60% versiegelt und damit in seiner klimatischen Funktionsfähigkeit stark eingeschränkt. Durch die extensive Dachbegrünung, die fast ein Drittel des Plangebiets einnimmt und die Regenwasser zurückhält, wird Wasser über die Pflanzen- und Substratoberfläche verdunstet. Hierdurch wird die Luftfeuchte erhöht und die Aufheizung verringert. Zudem wird durch die geplante Gebäudeausrichtung das für das lokale Kleinklima im Umweltatlas dargestellte ebenfalls bedeutsame bodennahe Windfeld, das in Ost-West-Richtung verläuft, geringer beeinträchtigt als bei einer Ausrichtung des Gebäudes in Nord-Süd-Richtung. Von einer irreversiblen Zerstörung der Luftleitbahn zu sprechen, ist nicht angemessen, weil die Luftleitbahn bereits im Voreingriffszustand durch die hohe Geländerauigkeit (8m hoher Wallring, hoher Baumbestand) und durch den direkt nördlich des Sachsendamms anschließenden vorhandenen Gebäuderiegel (Traufhöhe 22m + Dachaufbau) beeinträchtigt war (vgl. Kapitel 2.6.3).

Der Wegfall von Lebensräumen ist in der Eingriffsbilanzierung nach Auhagen-Verfahren berücksichtigt worden. Der hohe Biotopwert der extensiven Dachbegrünung, der durch das standardisierte Auhagen-Verfahren auf der Grundlage floristischer und faunistischer Daten vorgegeben ist, führt zu einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs im Schutzgutkomplex biotische Komponenten des Naturhaushalts. Streng geschützte Pflanzenarten kommen im Gebiet nicht vor, und relevante und überlebensfähige Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten wurden ebenfalls nicht festgestellt. Das festgestellte Vorkommen der Sandstrohlblume beschränkt sich auf einzelne Individuen im Bereich einer teilversiegelten Fläche und ist auf Grund der offensichtlichen Störungen durch Betreten oder Zwischennutzungen von dem Gutachter Dr. J. Halfmann als nicht wertgebend eingeschätzt worden. Geschützte Biotope kommen nicht vor, der Wertverlust der anderen Biotope kann im Plangebiet ausgeglichen werden (vgl. Kapitel 2.5.4 und 2.7.1).

Der eingriffsbedingte Verlust an landschaftstypischen oder gestalterisch wertvollen Landschaftselementen (d.h. insbesondere der bewachsene und von Säulenpappeln geprägte Wallring der Radrennbahn) ist auf Grund der

städtebaulich und wirtschaftlich begründeten Gebäudestellung und Erschließung nicht vermeidbar. Der Wertverlust ist in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden. Im direkten Umfeld des Vorhabens werden 96 Laubbäume neu gepflanzt, wodurch eine bessere Einbindung in den Stadt- und Landschaftsraum angestrebt wird (vgl. Kapitel 2.6.5, 2.7.1 und 2.7.3).

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unter den ebenerdigen Stellplätzen im vorderen Grundstücksteil, die städtebaulich gewünschte Wirkung des Solitärbaus sowie die betrieblich notwendigen Erschließungs- und Umfahungsflächen determinieren das städtebauliche Konzept des Entwurfs von Bernd Albers Architekten und erfordern die fast vollständige Überbauung des Plangebietes (vgl. Kapitel 3.3.7).

Die Anzahl der Stellplatzflächen (ober- und unterirdisch) basiert auf einschlägigen Erfahrungswerten des Vorhabenträgers zur Kundenfrequentierung sowie zum Einkaufsverhalten. Eine Reduzierung der Stellplatzflächenanzahl würde zur erheblichen Einschränkung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens führen. Das Möbelhaus ist unterkellert. Die Höhe des Kellergeschosses entspricht der eines Normalgeschosses (= 5,35 m). ‚Der Keller‘ wird für Lager, Verkauf, Technik und Tiefgarage (für die Stellplätze, die durch die Verbreiterung der Gassen und das Abrücken von der Straße verloren gegangen sind) genutzt. Die Tiefgarage hat ebenfalls eine Höhe von 5,35 m. Sie ist durch natürlichen Lichteinfall (Rampen und Treppenhäuser) teilbelichtet, was für die Benutzung von nicht unerheblicher Bedeutung ist. Ein 2. Tiefgeschoß würde wahrscheinlich im Grundwasser liegen. Dies ist nicht nur ein zusätzlicher Eingriff (Grundwasserströme können beeinflusst werden), sondern erhöht auch noch mal zusätzlich die erforderlichen Aufwendungen: Zu den Aufwendungen für die doppelte Rampenlänge kämen auch noch die Aufwendungen für eine wasserdichte Bauausführung. Die Stellplatzfläche würde auch ohne Tiefgarage eine versiegelte Fläche bleiben (mit Ausnahme der evtl. Bäume). Das Oberflächenwasser kann nicht (ohne Vorbehandlung) versickert werden – hier ändert sich gegenüber Tiefgarage nichts in Bezug auf den Eingriffsumfang. Bäume hätten in erster Linie eine Bedeutung für die Verschattung der Fläche (Verhinderung der Aufheizung), dies ist in der Situation Sachsendamms aber von untergeordneter Bedeutung, da die Stellplatzfläche aufgrund ihrer Lage im Norden des Baukörpers des Möbelhauses bereits verschattet werden. Für das Stadtbild wären Bäume entlang dem Sachsendamm von größerer Bedeutung. Das Biovolumen der möglichen Bäume wird teilweise durch die Pflanztröge ersetzt. Durch die Durchleitung der Regenwässer durch die Pflanztröge wird zu einer Verdunstung beigetragen.

Die angesprochene sogenannte Prüfkaskade der Eingriffsregelung (Vermeidung – Minimierung – Ausgleich – Ersatz) ist bei der Planung berücksichtigt worden (vgl. Kap. 6 sowie Kap. 11.2 *Eingriffsbewertung und –bilanzierung in Karten und Tabellen* des Gutachtens zur Bewertung und Bilanzierung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans 7-16), so dass weder ein fachliches noch rechtliches Versäumnis besteht (vgl. ausführlich in Kapitel 2.7.2).

Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs wurden die Wettbewerbsbedingungen mit dem Senat für Stadtentwicklung abgestimmt (vgl. Kapitel 3.1). Die Vorgabe eines bestimmten Baufeldes wurde als unnötige Einschränkung der Gestaltungsfreiheit von SenStadt abgelehnt, weil eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftleitbahn nicht zu befürchten sei: die geplante maximale Bauhöhe des Möbelhauses liegt nicht über der Berliner Traufhöhe von 22 m und die nördlich des Sachsendamms liegende Bebauung

bildet einen noch höheren (Traufhöhe 22m + Dach) Gebäuderiegel. Das in Ost-West-Richtung verlaufende, für das lokale Kleinklima relevante bodennahe Windfeld würde durch einen Gebäuderiegel in Nord-Süd-Ausrichtung stärker beeinträchtigt, als dies durch die geplante Ausrichtung der Fall sein wird (vgl. Gutachten zur Bewertung und Bilanzierung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans 7-16, S. 14). Die Formulierung des Pappelringmotivs als Wettbewerbsvorgabe wurde von SenStadt und vom Bezirk als zu restriktiv abgelehnt.

Nach § 12 BauGB „kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist (...)“. Es handelt sich hierbei um eine Kann-Regelung. Der Vorhabenträger hat die Schaffung von Planungsrecht nach § 12 BauGB abgelehnt. Daher hat sich der Bezirk entschlossen, einen verbindlichen Bauleitplan nach §§ 8 und 9 BauGB aufzustellen.

Der erste Preisträger des Wettbewerbes (Büro Tonon) nimmt in seinem Entwurf nicht den Pappelring gestalterisch als Baukörper auf. Vielmehr ist die räumliche Anordnung und das funktionelle Konzept der Entwürfe von Tonon und Albers in ihren Grundaussagen ähnlich; sowohl die Lage des Baukörpers als auch die Höhenentwicklung sind von ihren Entwurfsprinzipien vergleichbar. Die Kosten des Wettbewerbs wurden durch den Investor übernommen. Der Bauherr entschied nach der Durchführung des Wettbewerbes, das Büro Bernd Albers Architekten, welches ebenfalls am Einladungswettbewerb teilgenommen hatte, mit der Vorplanung und der künstlerischen Oberbauleitung für die Errichtung des Einrichtungshauses zu beauftragen. Der Entwurf des ersten Preisträgers genügte nicht den funktionalen Anforderungen des Bauherrn und künftigen Betreibers des Einrichtungshauses. Vertragliche Vereinbarungen zwischen Investor und Bezirk sind – unabhängig von der Art des Verfahrens – nach § 11 BauGB zulässig. Zwischen dem Bauherrn und dem Bezirk wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (vgl. Kapitel 3.1).

Aus der Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. ergibt sich insgesamt kein Erfordernis, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern.

- Bürger der Dauerkolonie Vorarlberg bitten in einer mit 80 Unterschriften unterzeichneten Petition um eine Schallschutzwand, da der Lärmpegel durch die umliegende Entwicklungen stetig zunehme.

Die Kleingartenkolonien am Priesterweg sind durch die Entwicklung um den Fernbahnhof Papestraße tatsächlich verstärkten Belastungen ausgesetzt. Der Bebauungsplan 7-16 bereitet jedoch ausschließlich die Errichtung eines Einrichtungshauses auf dem Gelände der ehemaligen Radrennbahn vor. In der Schalltechnischen Untersuchung (FPB GmbH 2005) werden die Auswirkungen dieser Planung auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen durch mögliche zusätzliche Lärmimmissionen untersucht (vgl. Kapitel 2.6.6). Auf die Kleingartenkolonien am Priesterweg hat die Planung keine messbaren schalltechnischen Auswirkungen. Daher ist aus der Planung kein Anspruch auf eine Schallschutzwand ableitbar. Das Anliegen wird an die Bezirksstadträtin übermittelt.

In Auswertung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen ergaben sich somit keine Änderungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan soll in der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Version zur Festsetzung gebracht werden.

5.7 Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes vom . Mai 2005, die Vorlage zur Festsetzung des Bebauungsplans 7-16 an die BVV zu überweisen, wurde dieser dort nach der Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung am . Juni 2005 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-16 ist mit den erforderlichen Unterlagen gemäß der AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung am . 2005 zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Das Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans 7-16 ist / nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung rechtlich unbeanstandet geblieben und mit Schreiben vom . 2005 als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden. / innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von zwei Monaten von der zuständigen Senatsverwaltung unbeanstandet geblieben und gilt somit als rechtlich ordnungsgemäß aufgestellt.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224);

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1379);

Raumordnungsverordnung (ROV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921);

Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) vom 2. März 1998 (GVBl. S. 38);

Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchGBln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel XLVI des Gesetzes vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260, 271);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I S. 186, 195);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Artikel XIV des Gesetzes vom 17. Dezember 2003 (GVBl. S. 617, 618);

Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3704, 3707);

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380);

Aufgestellt: Berlin, den 25.05.2005

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement

gez. Dr. Ziemer
Bezirksstadträtin

gez. Wagner
Fachbereichsleiterin

Ergänzungen und Änderungen der Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs

zum Bebauungsplan 7-16

für das Gelände zwischen Sachsendamm, Vorarlberger Damm, Bundesautobahn (A 100) und
Priesterweg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg vom 25.05.2005

1. zu Pkt. 2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung), S. 12-13 wird durch folgenden Absatz ersetzt:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 21 BNatSchG). Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz Abs. 1 sind Eingriffe „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Die durch die Bebauungspläne XI-124 und XI-145 begründeten Baurechte und die damit zulässigen Eingriffe entsprechen den mit dem Bau der Radrennbahn bereits erfolgten Eingriffen. Daher stellt der Voreingriffszustand die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits erfolgten und zulässigen Eingriffe nach altem Baurecht dar. Diese zulässigen und bereits erfolgten Eingriffe sind bei der Eingriffsbilanzierung den durch den Bebauungsplan begründeten neuen Baurechten und den dadurch ermöglichten Eingriffen gegenübergestellt worden. Im Ergebnis dieser Bilanzierung ergibt sich unter Berücksichtigung der planinternen möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit, das durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert wird. Diese planexternen Ausgleichsmaßnahmen betreffen insbesondere die Steigerung der ökologischen Leistungsfähigkeit von Teichanlagen im Alten Park gegenüber dem Rathaus Tempelhof. Die Maßnahmen werden gem. § 11 BauGB durch städtebaulichen Vertrag gesichert (vgl. Kapitel 2.7.2).

2. zu Pkt. 5. Verfahren, S. 59-60:

Ergänzt werden die Daten	
der BA-Sitzung	vom 31. Mai 2005
der BVV-Sitzung	vom 15. Juni 2005
des Anschreibens bzgl. des Anzeigeverfahrens	vom 29. August 2005
und der Rückäußerung der SenStadt II C	vom 26. Oktober 2005, der letzte Satz entfällt.

3. zu Pkt. 6. Rechtsgrundlagen, S. 61

Zitat des Baugesetzbuchs (BauGB) wird aktualisiert:

..., zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (GVBl. S. 1818, 1824)

Zitat des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) wird aktualisiert:

..., zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 19.12. 2005

gez. Wagner
Fachbereichsleiterin
