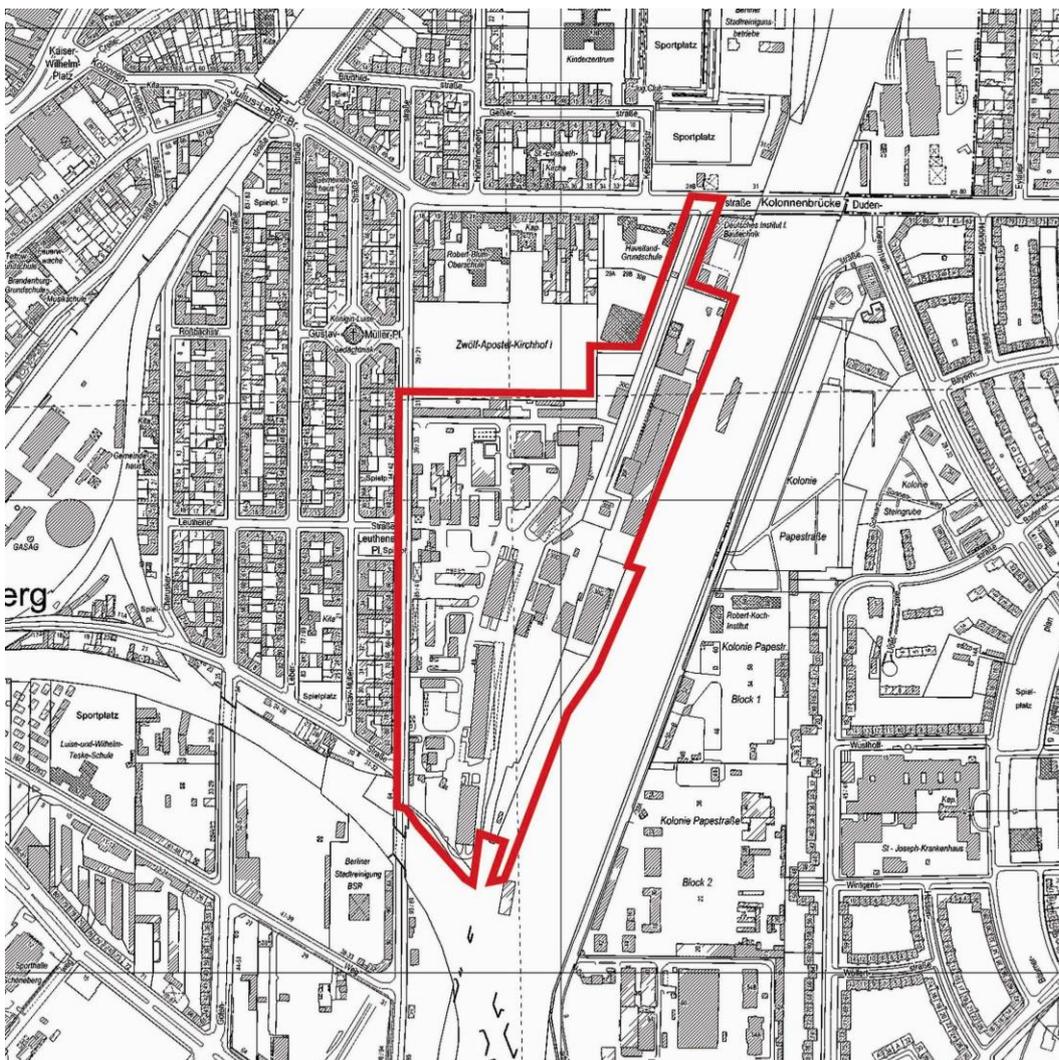


A.

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum
Bebauungsplan 7-17

für die Grundstücke Naumannstraße 31/85, Kolonnenstraße 30 C-H und Teilflächen des Grundstücks General-Pape-Straße 25 sowie der, den Grundstücken Kolonnenstraße 30 A-B und 30 K-L vorgelagerte Abschnitt der Planstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg



Inhalt	Seite
A. Begründung	
I. Planungsgegenstand	7
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	7
2. Plangebiet	7
2.1 Gebietsentwicklung	7
2.2 Bestand	7
2.2.1 Städtebauliche Struktur	8
2.2.2 Freiraumstruktur	8
2.2.3 Erschließung	9
2.2.4 Technische Infrastruktur	9
2.2.5 Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben	9
2.3.2 Flächennutzungsplan	10
2.3.3 Landschaftsprogramm	10
2.3.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)	10
2.3.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe)	10
2.3.6 Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP-Zentren 2)	11
2.3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	11
2.3.8 Baunutzungsplan	11
2.3.9 Bebauungspläne	12
2.3.10 Städtebauliches Konzept Gewerbegebiet Naumannstraße/ Stadtumbau West	12
II. Planinhalt	13
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
1.1 Geltungsbereich und Planverfahren	13
1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft	14
2. Intention des Planes	18
3. Umweltbericht	18
3.1. Einleitung	18
3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	18
3.1.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	19
3.2. Derzeitiger Umweltzustand und Beschreibung der Umweltauswirkungen	20
3.2.1 Schutzgut Mensch	21
3.2.1.1 Derzeitiger Umweltzustand	21
3.2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung	22
3.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	25
3.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	25
3.2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand	25
3.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung	26
3.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	29

4		
3.2.3	Schutzgut Boden	29
3.2.3.1	Derzeitiger Umweltzustand	29
3.2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	34
3.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	39
3.2.4	Schutzgut Wasser	39
3.2.4.1	Derzeitiger Umweltzustand	39
3.2.4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	40
3.2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	41
3.2.5	Schutzgut Luft und Klima	41
3.2.5.1	Derzeitiger Umweltzustand	41
3.2.5.2	Prognose bei Durchführung der Planung	42
3.2.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	43
3.2.6	Schutzgut Landschaft	44
3.2.6.1	Derzeitiger Umweltzustand	44
3.2.6.2	Prognose bei Durchführung der Planung	44
3.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	44
3.2.7.1	Derzeitiger Umweltzustand	44
3.2.7.2	Prognose bei Durchführung der Planung	45
3.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	45
3.2.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	45
3.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	47
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
3.5	Zusätzliche Angaben	48
3.5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	48
3.5.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	49
3.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	50
4.	Wesentlicher Planinhalt	53
4.1	Flächenübersicht	54
4.2	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	55
4.2.1	Gewerbegebiet	55
4.2.1.1	Art der Nutzung	55
4.2.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise, Gebäudehöhen	57
4.2.2	Öffentliche Grünfläche	59
4.2.2.1	Erweiterung Leuthener Platz	59
4.2.2.2	Nord-Süd-Grünzug	60
4.2.3	Verkehrsfläche	61
4.2.3.1	Straßenverkehrsfläche	61
4.2.3.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	62
4.2.4	Altlasten	62
4.2.4.1	Abwägung der zulässigen Nutzungsarten	62
4.2.4.2	Kennzeichnungen	65
4.2.5	Immissionsschutz	66
4.2.5.1	Flugverkehrslärm	66
4.2.5.2	Gewerbeimmissionen	66
4.2.5.3	Straßenverkehrsimmissionen	66
4.2.6	Grünfestsetzungen	70
4.2.7	Flächen mit Geh- und Fahrrechten	71

5		
4.2.7.1	Fläche mit einem Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit	71
4.2.7.1	Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Berliner Feuerwehr	72
4.2.8	Außerkräftreten verbindlicher Festsetzungen	72
5	Nachrichtliche Übernahmen	72
5.1	Anflugbereich Flughafen Tempelhof	72
5.2	Bauschutzbereich Flughafen Tempelhof	72
5.3	Schutzbereich Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof	72
6	Eintragung als Vorschlag - Geplante Fuß- und Radwegbrücke	73
7.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	73
III.	Auswirkungen	74
1.	Auswirkungen auf die Wirtschaft	74
2.	Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse	74
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	74
4.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	75
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	75
IV.	Verfahren	77
1.	Aufstellung des Bebauungsplans	77
2.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden	77
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	77
4.	Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	77
5.	Beteiligung der Behörden	78
6.	Geltungsbereichsänderung	100
7.	Beteiligung der Öffentlichkeit	100
8.	Erneute Beteiligung der Behörden	111
9.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	124
10.	Erneute Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	125
B.	Rechtsgrundlagen	127
C:	Anlagen	129
I.	Textliche Festsetzungen	129
II.	Nachrichtliche Übernahmen	129
	Pflanzliste zum Bebauungsplan 7-17	130

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Wesentliche Voraussetzung zur Sicherung und Profilierung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes Naumannstraße ist die Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung des Gewerbegebietes durch den Neubau einer öffentlichen Straße zwischen Naumannstraße (Höhe Torgauer Straße) und Kolonnenstraße. Das zur Realisierung der Straße erforderliche Planungsrecht wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans 7-17 geschaffen.

Erforderlich ist der Bebauungsplan 7- 17 außerdem auch, um die Entwicklung der Gewerbenutzung im Plangebiet unter Beachtung der Entwicklungschancen im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich steuern und hierbei auch die Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen durch geeignete Regelungen bewältigen zu können. Gleichzeitig wird die defizitäre Freiflächenversorgung des westlich angrenzenden Wohngebiets "Schöneberger Insel" durch Ausweisungen neuer öffentlicher Grünflächen im Plangebiet verbessert und das Wohngebiet durch Festsetzung neuer straßenunabhängiger Wegeverbindungen an das übergeordnete Grünverbindungsnetz angeschlossen.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung¹

Ursprünglich dienten die Flächen des Plangebietes als Endpunkt der Militäreisenbahn Berlin-Zossen-Jüterbog, die 1875 eröffnet wurde. Die Anlage diente dem Transport des Militärs in die südlich Berlins gelegenen Übungsplätze, war aber auch für den Zivilverkehr nutzbar.

Nach 1918 endeten der Militär- und der separate zivile Personenverkehr auf der Strecke. Die Anlage in Schöneberg wurde für andere bahninterne Zwecke genutzt. Müll- und Kohleverkehr bildeten in den Zwischenkriegsjahren Schwerpunkte. Bereits ab den 1920er Jahren setzte sukzessiv die gewerbliche Entwicklung des Plangebietes ein.

Im Zweiten Weltkrieg erlitt auch der ehemalige Militärbahnhof Schäden. Das alte Empfangsgebäude des Personenverkehrs wurde zerstört und 1955 abgerissen. Die Anlage blieb aber weiterhin im Betrieb der Bahn. Allerdings zog sich die Bahn im Zuge des allgemeinen Niedergangs des Bahnverkehrs in Berlin (West) schrittweise zurück, was zu einer weiteren Verfestigung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet führte.

2.2 Bestand

Das ca. 16 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Osten des Ortsteils Schöneberg.

Das Plangebiet liegt nördlich der durch die Ringbahntrasse begrenzten so genannten "Schöneberger Linse" zwischen Naumannstraße im Westen und der Trasse der Nord-Süd-Bahn (S- und Fernbahn) im Osten. Im Norden wird das Plangebiet durch den Zwölf-Apostel-Kirchhof sowie die an der Kolon-

¹ Peter Bley: Königlich Preußische Militäreisenbahn 125 Jahre Berlin-Zossen-Jüterbog; Düsseldorf 2000

nenstraße gelegenen Grundstücke der Havellandgrundschule und des Instituts für Bautechnik, bzw. durch die Kolonnenstraße selbst begrenzt.

Westlich der Naumannstraße schließt sich die so genannte "Schöneberger Insel" an, ein Wohngebiet mit zumeist gründerzeitlicher Blockbebauung. Es wird durch parallel zur Naumannstraße verlaufende Straßenachsen (Nord/Süd) gegliedert. Diese sind in Höhe des Plangebietes durch eine Querachse (Leuthener Straße) miteinander verbunden, die am Mündungsbereich zur Naumannstraße mit der platzartigen Aufweitung des Leuthener Platzes endet. Auf der Grünanlage des Leuthener Platzes befindet sich ein Spielplatz mit Spielangeboten vor allem für kleine Kinder. Nördlich davon, in einer Baulücke (Naumannstraße 42-44) befindet sich ein weiterer öffentlicher Spielplatz und ein Bolzplatz.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Kirchhof der Zwölf-Apostel-Gemeinde an. Der sonstige Bereich zwischen Plangebiet und Kolonnenstraße wird durch die Blockrandbebauung entlang der Kolonnenstraße geprägt. Die gründerzeitlichen Wohngebäude enthalten in den zur Kolonnenstraße gelegenen, vier- bis fünfgeschossigen Vorderhäusern teilweise Läden, die der Nahversorgung der angrenzenden Wohnnutzung dienen. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich zwei Schulen, von denen die Havellandgrundschule (Kolonnenstraße 30 A) direkt an das Plangebiet grenzt.

Das Plangebiet selbst wird mit Ausnahme des Hauses Kolonnenstraße 30 E, einem Wohnhaus ehemals ausschließlich für Bahnbedienstete, gewerblich genutzt. Ansässig sind Kleingewerbe wie Schreiner/Tischlerei, Autohandel, Autowerkstätten und -lackierereien, Sanitärausstatter, Kleingastronomie (Imbiss) sowie kleine Dienstleistungsunternehmen. Teilweise befinden sich zwischen den gewerblich genutzten Gebäuden einzelne Garagenanlagen. Größere Gebäude werden als Lager genutzt.

2.2.1 Städtebauliche Struktur

Geprägt wird das Plangebiet durch eine heterogene, kleinteilig gewachsene Bau- und Nutzungsstruktur, die sich deutlich von der westlich angrenzenden fünf- bis sechsgeschossigen, geschlossenen Blockrandbebauung der "Schöneberger Insel" absetzt. Bestimmend sind ein-, zwei- und dreigeschossige Verwaltungs- Produktions- und Lagergebäude aus massivem Mauerwerk oder aus Holzständerwerk mit Wellblechverkleidung. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind die Gebäude überwiegend orthogonal zur Naumannstraße ausgerichtet. Die Bausubstanz der einzelnen Gebäude ist unterschiedlich. Einige Bauten wirken durch die Leichtbauweise eher desolat und ungenutzt. Andere wirken durch die Bauweise aus Mauerwerk massiv und hinterlassen dadurch einen städtebaulich soliden Eindruck. Der östliche Bereich des Plangebietes wird durch dreigeschossige massive Gebäude dominiert, die sich entlang einer internen Erschließungsstraße (Stichstraße) mit Anschluss an die Kolonnenstraße ausrichten.

2.2.2 Freiraumstruktur

Analog zur städtebaulichen Struktur ist die Freiraumstruktur durch kleinteilige, gewerblich genutzte Flächen bestimmt. Prägend sind versiegelte Freiflächen, die als Lagerflächen, Verkehrs- oder Stellplatzflächen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken genutzt werden.

2.2.3 Erschließung

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird durch die leistungsfähige Ost-West-Achse Kolonnenstraße direkt an das übergeordnete Berliner Straßennetz angebunden. Die restlichen Flächen sind über die Naumannstraße an das Straßennetz angebunden, die im Norden in die Kolonnenstraße und im Süden an den Sachsendamm (mit Anschluss an das Autobahnkreuz Schöneberg) mündet. Sowohl Kolonnenstraße als auch Sachsendamm haben die Funktion einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße.

Das Plangebiet ist gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Aufgrund der Lage nahe dem Bahnhof Südkreuz ist es mit der S-Bahn sowohl von der Ringbahn- als auch der Nord-Süd-Bahnstrecke erreichbar. Seit Mai 2006 ist der Bahnhof Südkreuz auch an die Fernbahn angeschlossen. Zusätzlich ist das Plangebiet mit mehreren Buslinien, die über die Kolonnenstraße und den Sachsendamm verkehren, erreichbar. Eine weitere Buslinie verkehrt über die westlich der Naumannstraße gelegene Leberstraße.

2.2.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die, in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Straßen liegenden, Versorgungsleitungen erschlossen. Die Erschließungsanlagen umfassen Elektrizität, Gas, Trink- und Abwasser und Telekommunikationsanlagen.

Die Regenentwässerung erfolgt über die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind weitere Erschließungen erforderlich. Die Berliner Wasserbetriebe teilten mit, dass hinsichtlich der Einleitung des auf Dachflächen und leicht verschmutzten Hofflächen in die Mischwasserkanalisation aufgrund des überlasteten Netzes mit Einleitungsbeschränkungen zu rechnen ist. Für das Jahr 2009 ist durch die Berliner Wasserbetriebe der Neubau von Entwässerungsanlagen und ggf. von Trinkwasserversorgungsanlagen im Rahmen der Straßenbaumaßnahme zur Planstraße vorgesehen.

2.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke 13, 14, 15, 16, 26 und 28, Flur 66 sind Privateigentum. Die Flurstücke 11, 18, 21, Flur 66 sind im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Das Flurstück 19, Flur 66 befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn. Die Flurstücke 12, 12/3 und 29 Flur 66 sowie die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teilflächen der Kolonnenstraße und Naumannstraße sind Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

Der Baunutzungsplan weist entlang der Naumannstraße einen 25 m breiten Bereich als allgemeines Wohngebiet aus. Der restliche überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines ausgewiesenen beschränkten Arbeitsgebietes. (vgl. 1.2.3.8 "Baunutzungsplan"). Ein Teilbereich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Baunutzungsplan als Nichtbaugelände sowie als Bahnfläche ausgewiesen. Die Bahnflächen wurden aus der Widmung „eisenbahnrechtliche Zweckbestimmung“

entlassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird hier wie auch auf den Flächen des Nichtbaugebietes nach § 34 BauGB beurteilt.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 4. Dezember 2007 (ABl. S. 3292) wird entlang der Nord-Süd-Bahn ein Grünzug dargestellt. Das Plangebiet wird als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit Ausnahme eines straßenbegleitenden Streifens entlang der Naumannstraße, der als gemischte Baufläche M2 dargestellt ist. Die Kolonnenstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

2.3.3 Landschaftsprogramm

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (Kap. II 3.1.2 "Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen").

2.3.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)²

Im StEP Verkehr ist die Naumannstraße im übergeordneten Straßennetz, Planung 2015 als örtliche Straßenverbindung der Stufe III (Bestand und Planung) dargestellt, die Kolonnenstraße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II (Bestand und Planung). Die Planung des S-Bahnnetzes sieht eine Verschiebung des S-Bahnhofes Papestraße vor (bereits umgesetzt im Rahmen des Ausbaus des Bahnhofs Südkreuz) sowie eine Grunderneuerung der Nord-Süd-Trasse zwischen den Bahnhöfen Yorkstraße und Schöneberg. Außerdem ist die Wiederinbetriebnahme des S-Bahnhofes Kolonnenstraße geplant.

2.3.5 Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe)³

Der StEP Gewerbe setzt sich vor allem mit der Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen auseinander. Die Flächen des Plangebietes werden im StEP Gewerbe als Bereich mit einer Häufung gewerblicher Produktionsstandorte in Streulagen außerhalb gewerblicher Bauflächen dargestellt.

Im StEP Gewerbe werden sieben Ziele und Leitbilder aufgeführt. In diesen Zielen wird u.a. benannt, dass gewerbliche Bauflächen, auf denen sich bereits Gewerbe angesiedelt haben, grundsätzlich erhalten bleiben sollen. Die Wiederverwendung und bessere Ausnutzung hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Wachstumsreserven. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der Funktionsmischung auf gesamtstädtischer und teilräumlicher Ebene. Das räumliche Nebeneinander von Arbeitsstätten und Wohnungen trägt zur Reduzierung des Verkehrs bei, gewährleistet eine kunden- und wohnungsnahе Versorgung und mindert den Flächenverbrauch. Zur Vermeidung oder Minderung von Konflikten sollen bei gleicher Schutzwirkung Immissionsschutzmaßnahmen baulicher Art Vorrang vor flächenbeanspruchenden Abstandsregelungen haben. Beispielsweise wird eine Gliederung der Baugebiete nach Störungsgrad empfohlen. Die Auswirkungen des Wirtschaftsverkehrs als

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Verkehr, mobil 2010; Berlin, Juli 2003

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Gewerbe, Gewerbestandorte Berlin; Berlin, 2000

größtes von gewerblichen Nutzungen ausgehendes Störpotenzial, sind durch sachgerechte Logistikkonzepte zu mindern.

2.3.6 Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP-Zentren 2)⁴

Die Entwicklungen im Einzelhandels- und Freizeitsektor sind von großer Bedeutung für die Zentrenstruktur und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung. Das Themenfeld "Zentrenentwicklung" gehört deshalb zu den Schlüsselaufgaben stadtentwicklungsplanerischen Handelns. Herausragende stadtentwicklungsplanerische Ziele sind dabei,

- die Sicherung der Grundversorgung,
- die Erhaltung und Stärkung der Zentren sowie
- die stadtverträgliche Integration neuer großflächiger Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen.

Im StEP-Zentren 2, Zentrenkonzept gibt es für das Plangebiet keine direkten Aussagen zur Zentrennutzung. Südwestlich an das Plangebiet anschließend ist der Schwerpunkt für Fachmarkttagglomeration "FMA Südkreuz/Radrennbahn" (Neustandort abgestimmte Planung) dargestellt.

2.3.7 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Hauptplan Nutzungskonzept (1997) sieht für das Plangebiet im westlichen Teil zwei allgemeine Wohngebiete mit einer maximalen GFZ von 2,0 vor. Im östlichen Bereich sind zwei Gewerbegebiete mit einer GFZ von 2,4 dargestellt. Der Leuthener Platz soll nach Osten hin als Grünzug erweitert werden. Südlich des Zwölf-Apostel-Kirchhofs sind eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz dargestellt. Eine Erschließungsstraße führt von der Kolonnenstraße in südlicher Richtung parallel zur Bahnanlage und wird auf Höhe der Torgauer Straße mit der Naumannstraße verbunden. Eine Verbindungsstraße ist ferner zwischen der Naumannstraße und der neuen Erschließungsstraße auf Höhe des Leuthener Platzes dargestellt. Von hier aus führt wiederum eine Stichstraße nach Norden bis zu dem hier vorgesehenen Spielplatz. Im Süden des Geltungsbereiches, beiderseits der neuen Erschließungsstraße, sind Mischgebiete mit einer GFZ von 2,4 dargestellt. Die Hauptpläne Stadtgestalt und Maßnahmenkonzept befassen sich nicht mit dem Planbereich.

Das Nutzungskonzept der BEP Schöneberg-Ost wurde im März 1997 vom dem damaligen Bezirk Schöneberg beschlossen. Die Darstellungen der BEP sind grundsätzlich nur behördenintern zu berücksichtigen. Die Abweichungen ergeben sich aus den unter Kap. II.1.1 "Geltungsbereich und Planverfahren" genannten, veränderten städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die damaligen Planungsziele sind heute teilweise nicht mehr begründbar, die BEP ist gegebenenfalls anzupassen.

2.3.8 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan weist neben einem Streifen „allgemeines Wohngebiet“ entlang der Naumannstraße ein "beschränktes Arbeitsgebiet", beide Gebiete mit der Baustufe V/3 aus. Das „beschränkte Arbeitsgebiet“ dient im Wesentlichen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen sowie für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser. Die ausgewiesene Baustufe V/3 ermög-

⁴ SenStadt: Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Berlin

licht die Realisierung von Gebäuden mit maximal fünf Vollgeschossen, d.h. eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,5. Die bebaubare Fläche der Grundstücke darf gemäß § 7 Nr. 15 BauO Bln 58 im „allgemeinen Wohngebiet“ 0,3 und im „beschränkten Arbeitsgebiet“ 0,5 nicht überschreiten. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Teilbereich im Baunutzungsplan als Bahnfläche ausgewiesen. Östlich an den Zwölf-Apostel-Kirchhof grenzt eine Fläche an, die als Nichtbaugelände ausgewiesen ist.

Da aufgrund des Bebauungsplans XI-A zur Änderung von Bebauungsplänen des Bezirks Schöneberg vom 09.07.1971 die Berechnung der GRZ nach § 19 BauNVO in der Fassung von 1968 erfolgt, ist wegen der damals geltenden Nichteinrechnung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie ansonsten unbeschränkt zulässiger versiegelter Bewegungs- und Abstellflächen eine vollständige Überbauung der Baugrundstücke zulässig.

2.3.9 Bebauungspläne

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans XI -186 an, der am 26.11.1992 festgesetzt wurde, nordöstlich der am 30.5.2006 festgesetzte Bebauungsplan XI-208.

2.3.10 Städtebauliches Konzept Gewerbegebiet Naumannstraße/ Stadtumbau West

Im Rahmen des durch die EU geförderten Projektes Interreg III B - Metropolitan Areas - lokales Projekt Berlin Tempelhof-Schöneberg wurden verschiedene Varianten zur Entwicklung des Gewerbegebietes untersucht⁵. Die Vorzugsvariante (Variante C) diente als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf. Sie sieht eine neue Erschließungsstraße durch das Gewerbegebiet vor. Diese orientiert sich an der im nördlichen Bereich bereits vorhandenen privaten Erschließungsstraße und verbindet die Kolonnenstraße mit der südlichen Naumannstraße in Höhe der Einmündung der Torgauer Straße. Entlang der Bahntrasse verläuft ein Grünzug, der im Gewerbegebiet durch die Grünfläche des Leuthener Platz und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" angebunden ist.

Das Plangebiet ist als "Gewerbegebiet Naumannstraße" Teilgebiet des mit Senatsbeschluss vom 29.11.2005 beschlossenen Stadtumbaugebietes Schöneberg-Südkreuz. Die Entwicklungschancen des neuen Fernbahnhofs Südkreuz nutzend, sollen die umliegenden Teilgebiete aufgewertet, verknüpft und ihre wirtschaftliche Entwicklung gesteuert werden. Hierbei werden die bestehenden städtebaulichen Konzepte für die einzelnen Teilgebiete aufgenommen, weiterentwickelt und die Umsetzung wichtiger Projekte koordiniert. Für das Plangebiet relevante Maßnahmen sind die Planung und Umsetzung der neuen öffentlichen Erschließungsstraße im Plangebiet und die langfristige Planung Wegeverbindungen "Schöneberger Schleife" und "Ost-West-Spange". Letztere beinhaltet auch die Erweiterung des Leuthener Platzes im Plangebiet.

⁵ BRSS Architekten: Gewerbegebiet Naumannstraße, Städtebauliches Konzept; Berlin, August 2004

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.1 Geltungsbereich und Planverfahren

Im Auftrag des damaligen Bezirksamtes Schöneberg wurde 1994 ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachten⁶ zur Entwicklung der Naumannstraße einschließlich des Nord-Süd-Grünzuges in Schöneberg erarbeitet. Darin wurde die städtebauliche Situation des Plangebietes analysiert und dokumentiert sowie Entwicklungsmodelle vorgeschlagen. Auf Grundlage dieser Untersuchungen hat das Bezirksamt am 10.10.1995 und am 7.11.1995 die Aufstellung der beiden Bebauungspläne XI-233 (für Teilflächen der Grundstücke Kolonnenstraße 30 D-H und General-Pape-Straße 25) und XI-234 (für Teilflächen der Grundstücke Naumannstraße 31/85, Kolonnenstraße 30 C-H und General-Pape-Straße 25) beschlossen. Diese beiden Bebauungsplanentwürfe sahen entlang der Naumannstraße ein allgemeines Wohngebiet, eine Kindertagesstätte und dahinter liegend ein Gewerbegebiet, das bis an die Bahn heran reicht, vor. Darüber hinaus war in dem Gebiet eine öffentliche Parkanlage mit integriertem Kinderspielplatz und für die Erschließung des Gewerbegebietes eine 14 m breite, teilweise verkehrsberuhigte Straßenverkehrsfläche geplant.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu den Bebauungsplänen XI-233 und XI-234 wurde durchgeführt und in der Sitzung des Bezirksamtes am 28.10.1998 beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 5.6.1998.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen sind diese vorgestellten Planinhalte jedoch überholt. Wohnbauflächen werden für den Bereich nicht mehr nachgefragt. Auch die in den 1990er Jahren verfolgte Absicht, hier Wohnraum für Bundesbedienstete zu schaffen, wurde aufgegeben. Mit dem Verzicht der Ausweisung eines Wohngebietes kann ebenso auf die Festsetzung einer Kindertagesstätte verzichtet werden. Aufgrund einer notwendigen Anpassung an die lokalen und wirtschaftlichen Gegebenheiten erschien es angeraten, die laufenden Verfahren der Bebauungspläne XI-233 und XI-234 einzustellen und durch ein neues Bebauungsplanverfahren zu ersetzen. Daher beschloss das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 11.1.2005 mit der Beschlussnummer 10/05 die Einstellung der Bebauungspläne XI-233 und XI-234.

Bei der Bearbeitung des von der EU im Rahmen des Programms Interreg III B Metropolitan Areas geförderten lokalen Projekts Berlin Tempelhof-Schöneberg, wurde für den Bereich Gewerbegebiet Naumannstraße jedoch weiterhin Planungserfordernis festgestellt, so dass mit dem Beschluss Nr. 10/05 vom 11.1.2005 gleichzeitig auch die Neuaufstellung des Bebauungsplans 7-17 beschlossen wurde. Die Planungsziele sehen vor, dass die gesamten Flächen entsprechend der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Durch die Entwicklung einer neuen öffentlichen Straße wird das Gewerbegebiet erheblich besser erschlossen und zudem eine verkehrliche Entlastung im Umfeld, insbesondere der Naumannstraße ermöglicht. Damit wird den wirtschaftlichen Belangen und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von Grünflächen die defizitäre Freiflächenversorgung des benachbarten Wohngebiets verbessert.

Die Realisierung dieses städtebaulichen Konzepts wird mit Hilfe des Bund-Länder-Programms zum Stadtumbau West erfolgen, mit Senatsbeschluss vom 29.11.2005 ist das Plangebiet des Bebauungsplans 7-17 Teil des Stadtumbaugebiets Schöneberg-Südkreuz. Prioritäres Projekt im Rahmen des Stadtumbau ist die Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung des Gewerbe- und Dienstleis-

⁶ Büro Eichstädt in Zusammenarbeit mit dem Büro Fugmann/Janotta

tungsstandorts Naumannstraße durch die kurzfristige Umsetzung der neuen öffentlichen Erschließungsstraße. Weitere für das Plangebiet relevante Schlüsselprojekte sind die Realisierung des Wegeverbindungen "Schöneberger Schleife" und "Ost-West-Spange", die als Wegeverbindung für Radfahrer, Skater und Fußgänger langfristig die einzelnen Teilgebiete des Standorts Schöneberg-Südkreuz untereinander wie auch mit umliegenden Parkanlagen und übergeordneten Grünzügen verbinden soll. Voraussetzung für die Umsetzbarkeit dieser Projekte ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts durch den Bebauungsplan 7-17.

In seiner Sitzung am 27.2.2007 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-17 um eine Teilfläche des Grundstücks Naumannstraße 31/85 und um eine Teilfläche des Grundstücks General-Pape-Straße 25 (Flurstück 19) zu erweitern.

- Die Teilfläche des Grundstücks Naumannstraße 31/85 befand sich bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-213, der durch Beschluss des Bezirksamtes am 27.2.2007 um diese Teilfläche eingeschränkt wurde. Im Rahmen der Rechtsprüfung des Bebauungsplans XI-213 wurde durch die Senatsverwaltung festgestellt, dass zur beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebietes auf dieser Teilfläche kein Planerfordernis besteht und zudem die Erschließung der Fläche im Plangebiet des Bebauungsplans XI-213 nicht gewährleistet war. Um den Planungszusammenhang zu wahren, ist stattdessen eine Festsetzung im Bebauungsplan 7-17 geboten. Hier wird die Fläche dem Gewerbegebiet GE 3 zugeordnet und unter Berücksichtigung der Entwicklung des Bahnhofs Südkreuz, entsprechend dem Planungsziel einer der raumbildenden Bebauung im Gewerbegebiet GE 3 vorgelagerten Freifläche folgend, als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Da die Fläche auch der Erschließung des Nordausgangs des Bahnhofs Südkreuz und der Verbindung mit den geplanten, überörtlichen Grünverbindungen entlang der Bahnfläche dient, werden in beschränktem Maße auch Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert.
- Bei der Teilfläche des Grundstücks General-Pape-Straße 25 (Flurstück 19) handelt es sich um eine im Südosten an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahnfläche. Sie ist jedoch für Bahnbetriebszwecke entbehrlich und wurde mit Bescheid vom 16.7.07 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs um diese Flächen wird sowohl das Gewerbegebiet GE 3 sinnvoll arrondiert, als auch eine öffentliche Grünverbindung entlang der Bahnflächen vom Nordausgangs des Bahnhofs Südkreuz bis zum Fuß- und Radweg in östlicher Verlängerung des Leuthener Platzes ermöglicht.

1.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG sind im Plangebiet entsprechend der unterschiedlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zwei Bereiche zu unterscheiden (vgl. Kap. I 2.3.1 "Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben").

- Flächen, die im Baunutzungsplan als Baugebiete ausgewiesen sind:

Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan lässt hier in Verbindung mit der BO 58 eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,3 bis höchstens 0,5 zu (siehe Ausführungen unter I.2.3.8 "Baunutzungsplan"). Aufgrund des Bebauungsplanes XI-A, der durch Verordnung vom 9. Juli 1971 festgesetzt wurde und die Umstellung aller früheren Bebauungspläne des Bezirkes Schöneberg und des Baunutzungsplanes beinhaltet, erfolgt die Berechnung der GRZ nach § 19 BauNVO

in der Fassung von 1968. Aufgrund der damals geltenden Nichteinrechnung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie ansonsten unbeschränkt zulässiger versiegelter Bewegungs- und Abstellflächen ist eine vollständige Überbauung der Baugrundstücke zulässig. Demnach erlaubt die mit dem Bebauungsplan 7-17 beabsichtigte Ausweisung einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet keine zusätzlichen überbaubaren Flächen und somit keinen planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB, der Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen würde.

Im Bebauungsplan werden im GE 1 entlang der Naumannstraße max. drei Geschosse festgesetzt. Die Höhenbegrenzung im GE 2 erfolgt über die Festsetzung einer Oberkante OK von 55 m über NHN. Diese Höhebegrenzung ermöglicht die Realisierung einer Gebäudehöhe von ca. 10 m über Geländeoberkante (GOK), womit sich drei Geschosse verwirklichen lassen. Die Anzahl der möglichen Geschosse liegt somit im GE 1 und GE 2 noch unter der laut Baunutzungsplan zulässigen Geschosshöhe von fünf Geschossen, so dass kein planbedingter Eingriff in Natur und Landschaft besteht.

Im GE 3, das anteilig auch im hier betrachteten Bereich liegt, wird eine Mindesthöhe von 60 m über NHN und eine maximale Gebäudehöhe von 93 m über NHN festgesetzt. Die Mindesthöhe ermöglicht die Realisierung einer Gebäudehöhe von ca. 16,5 m, das entspricht etwa vier bis fünf Geschossen und entspricht der gemäß Baunutzungsplan zulässigen Geschosshöhe. Die Festsetzung der Maximalhöhe von 93 m über NHN ermöglicht die Realisierung einer Gebäudehöhe von ca. 49 m, womit sich bis zu 14 Geschosse verwirklichen lassen. Hinzu kommt, dass mit der Festsetzung einer GFZ von 2,4 in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 die nach derzeit geltendem Planungsrecht zulässige Geschossflächenzahl von 1,5 überschritten wird. Damit lässt der Bebauungsplan im GE 2 und in dem hier betrachteten Bereich des GE 3 gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine höhere Geschossflächenzahl sowie im GE 3 auch eine maximal um 9 Geschosse höhere Bebauung zu. Diese Überschreitung der Geschossfläche und teilweise der Gebäudehöhe ermöglicht einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, konkret des Schutzguts Klima. Der Eingriff kann jedoch im Plangebiet kompensiert werden, so dass im Ergebnis insgesamt keine planbedingten, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Klimas und damit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Der mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche in Kauf genommene Verlust in den vorhandenen, gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand, stellt keinen planbedingten Eingriff dar, da der Bebauungsplan keine Veränderungen zulässt, die gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht eine Erhöhung des Nutzungsmaßes im Plangebiet bedeuten würden. Die Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes in den hier betrachteten Teilbereichen des Plangebiets rechtfertigt auch keinen besonderen Schutz durch die Festsetzung von Vegetationsflächen. Es handelt sich im Wesentlichen um als Abstandsgrün gepflanzte Einzelbäume. Der Ausgleich für konkrete Eingriffe in den geschützten Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung ausreichend geregelt. Es besteht deshalb kein Regelungsbedarf im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

- Flächen, die im Baunutzungsplan als Bahnflächen bzw. als Nichtbaugebiete ausgewiesen sind:

Auf diesen Flächen wird die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Orientiert am umgebenden Bestand wäre somit eine GRZ von 0,35 und unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Durch die beabsichtigte Festsetzung des Gewerbegebietes GE 2 mit einer GRZ von 0,8, den Festsetzungen des hier in Teilen mit zu betrachtenden Gewerbegebietes GE 3 mit einer GRZ von 0,6 sowie der Auswei-

sung der Planstraße im Bebauungsplan erhöht sich die zulässige Grundfläche. Somit werden hier in Bezug auf den Naturhaushalt planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB zugelassen, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen.

Angesichts der im betrachteten Bereich derzeit vorhandenen Gebäudehöhe von maximal vier Geschossen wird mit der Festsetzung einer GFZ von 2,4 sowie der im GE 3 geplanten Gebäudehöhe ebenfalls das Nutzungsmaß überschritten, welches sich nach dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ergeben würden. Somit werden auch hier planbedingte Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG in die Funktionsfähigkeit des Schutzguts Klima ermöglicht. Der Eingriff kann jedoch im Plangebiet kompensiert werden, so dass im Ergebnis insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Klimas und damit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Die Festsetzungen von überbaubaren Flächen ermöglichen in dem hier betrachteten Bereich, besonders im südöstlichen GE 2, Verluste von vorhandenen, nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten, Bäumen. Aufgrund der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Flächen ist derzeit jedoch nicht vorhersehbar, ob die dort vorhandenen Bäume bei Neubebauungen wirklich gefällt werden müssen oder ob Einzelbäume bei einer Neubebauung berücksichtigt und erhalten werden können. Der Ausgleich für konkrete Eingriffe in den geschützten Baumbestand innerhalb der überbaubaren Flächen ist durch die Baumschutzverordnung in einem dann eigenständigen Verfahren ausreichend geregelt. Zusätzlich wirken dann neben dem allgemeinen Naturschutz durch § 29 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) ggf. auch die Verbote des § 42 BNatSchG, sofern z.B. vorhandene Baumhöhlen als Lebensstätte für besonders oder streng geschützte Höhlenbrüter vorhanden sind. Es besteht deshalb kein zusätzlicher Regelungsbedarf im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der durch die Festsetzung der Planstraße verursachte Eingriff in den Baumbestand wird im Rahmen der Straßenbaumaßnahme ermittelt und entsprechend den Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung kompensiert.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind, unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, im Rahmen der Umweltprüfung untersucht worden und im Umweltbericht (Kap. II.3) dargestellt. Beim vorliegenden Bebauungsplan können die durch das Vorhaben bewirkten Eingriffe in den Naturhaushalt vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.



Bebauungsplan 7-17
Naturschutzrechtliche Eingriffsfläche

 Fläche mit Eingriff
 (Bebauungsplan: Bahnfläche oder "Nichtbaugelände")



2. Intention des Planes

Den Zielen des städtebaulichen Konzepts für das Gewerbegebiet Naumannstraße entsprechend werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur verbesserten infrastrukturellen Erschließung, Entwicklung und städtebaulichen Aufwertung des bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts Naumannstraße vorbereitet.

Mit den Festsetzungen werden auf bestehenden Gewerbeflächen sowie ehemaligen Bahnflächen unter Berücksichtigung der Entwicklungen zum Gesamtstandort Schöneberg-Südkreuz entsprechend dem örtlichen Bedarf Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, eine neue Straße zur öffentlichen Erschließung des Gebietes sowie Grünflächen und öffentliche Wegerechte gesichert. Durch entsprechende Festsetzungen wird die städtebauliche Entwicklung des Gebietes gesteuert und die Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe bewältigt.

Weiterhin wird mit der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet die stark defizitäre Freiraumsituation der "Schöneberger Insel" verbessert. Die Grünflächen werden zudem der Aufwertung und Identitätsprägung des innerstädtischen Gewerbegebietes und somit ebenfalls zur Standortprofilierung beitragen. Mit der Sicherung von öffentlichen Wegeflächen bzw. -rechten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Plangebiet vorgesehenen Teilbereiche der langfristig geplanten Wegeverbindungen "Schöneberger Schleife" sowie "Ost-West-Spange" geschaffen, die eine Verknüpfung der einzelnen Teilgebiete um den Bahnhof Südkreuz sowie die Anbindung des Gebiets an das überörtliche Grünverbindingssystem schaffen.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Flächen des ehemaligen Militärbahnhofs an der Dresdener Bahn, die seit 1945 vor allem gewerblich genutzt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung, Entwicklung und Profilierung des bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts Naumannstraße geschaffen werden. Grundlage bildet ein städtebauliches Konzept, welches im Rahmen des europäischen Interreg II B-Programms Metropolitan Areas - lokales Projekt Berlin Tempelhof erstellt und abgestimmt wurde. Die Umsetzung einzelner Maßnahmen soll im Rahmen des Stadtumbaus West erfolgen.

Dringendes Planerfordernis ist die Schaffung von Planungsrecht für den Neubau einer öffentlichen Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Naumannstraße. Die Straße (Planstraße) wird zwischen Naumannstraße und Kolonnenstraße verlaufen und als Nebeneffekt auch zu verkehrlichen Entlastungen im Umfeld beitragen, insbesondere im künftig verkehrsberuhigten nördlichen Abschnitt der Naumannstraße. Die aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung der Planstraße entstehenden Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm und verkehrsrelevanten Luftschadstoffen für die künftig direkt anliegende Havellandgrundschule werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf dem Schulgrundstück ausgeschlossen werden. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird unabhängig vom Bebauungsplan im Rahmen der Straßenbaumaßnahme gewährleistet.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzepts für das Plangebiet wird entlang der Naumannstraße mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,5 in den Gewerbegebieten GE 1 eine weniger dichte Bebauung festgesetzt, um Beeinträchtigungen der gegenüberliegenden Wohnbau-

ung zu verhindern. Zudem wird die direkte Nachbarschaft von Gewerbe und allgemeinem Wohngebiet im Rahmen der planerischen Feinsteuerung durch Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen entlang der Naumannstraße (Gewerbegebiet GE 1) bewältigt. In den rückwärtigen, von der Naumannstraße abgewandten Gewerbegebieten hingegen werden sich kompaktere und dichtere Baustrukturen entwickeln können. Dementsprechend wird in den Gewerbegebieten GE 2 eine GFZ von 2,4 zugelassen, im GE 3 ebenfalls eine GFZ von 2,4 bei einer GRZ von 0,6.

Außerdem werden im Plangebiet öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Wegeverbindungen festgesetzt, die zum einen der Verbesserung der defizitären Grün- und Spielflächenversorgung des Wohngebiets der "Schöneberger Insel" und zum anderen als Teilabschnitte der Stadtumbauprojekte "Schöneberger Schleife" und "Ost-West-Spange" der Vernetzung lokaler und übergeordneter Wege- und Grünverbindungen im Bereich Schöneberg Südkreuz dienen.

3.1.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 des **Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** beachtlich, da auf die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft reagiert werden muss.

Zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand ist unabhängig vom Bebauungsplan die **Berliner Baumschutzverordnung (BaumschutzV)** anzuwenden.

Für das Aufstellungsverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß dem Vorsorgegrundsatz i. S. des § 50 BImSchG durch entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung der Gewerbeemissionen im Randbereich des Gewerbegebietes zum allgemeinen Wohngebiet reagiert werden.

Im Hinblick auf die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung der Planstraße sind im Speziellen die weitergehenden Konkretisierungen folgender Verordnungen, die aufgrund des BImSchG erlassen wurden zu beachten:

- In Bezug auf den geplanten Straßenneubau ist die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - **16. BImSchV**) hinsichtlich der Ermittlung des Straßenverkehrslärms als auch hinsichtlich der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zwingend anzuwenden. In einem akustischen Fachgutachten wurden gemäß der 16. BImSchV die zu erwartenden Lärmimmissionen untersucht und die zur Einhaltung des Immissionsgrenzwerts von tagsüber 57 dB(A) für Krankenhäuser, Schulen und Altenheime erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ermittelt. Diese sollen im Rahmen der Straßenbaumaßnahme umgesetzt werden.
- Von Bedeutung für das Aufstellungsverfahren ist auch die 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - **22. BImSchV**). Durch ein Fachgutachten wurde geprüft, ob die mit der geplanten Straße erfolgte Verlagerung von Verkehrsströmen im Plangebiet und angrenzenden Bereichen zu einer erheblichen Erhöhung der bestehenden Vorbelastung durch Feinstäube und andere Luftschadstoffe insbesondere auf dem Grundstück der Havelland-Grundschule führt, die Grenzwertüberschreitungen gemäß 22. BImSchV zur Folge hätten. Bei Berücksichtigung der im Rahmen der Straßenbaumaßnahme vorgesehenen 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze konnte dies für die Havelland-Grundschule ausgeschlossen werden. Im weiteren südlichen Verlauf der Plan-

straße ist bodennah lokal auf der Ostseite der Planstraße auf Höhe der Turnhalle mit einer geringfügigen Überschreitung des Grenzwertes für den Jahresmittelwert von NO₂ zu rechnen. An diesem Punkt ist auch nicht auszuschließen, dass der Kurzzeitwert für PM10 mehr als die zulässigen 35-mal pro Jahr überschritten wird. Die berechneten Jahresmittelwerte für PM10 halten den Grenzwert dagegen ein.

Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Menschen durch die Bodenbeschaffenheit und zur Beeinträchtigung des Bodens bildet das **Bundes-Bodenschutzgesetz** aus dem Jahr 1998 (**BBodSchG**) und die auf Grund dessen 1999 erlassene **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**. Als gesetzliche Grundlage zur Untersuchung und Bewertung der Beeinträchtigung des Grundwassers ist das BBodSchG nur begrenzt verwendbar, da vom Gesetzestext her das Grundwasser im Anwendungsbereich des Wasserrechts verbleibt. Grundwasseranalysen sind in Berlin an Hand der Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) und der sanierungsbedürftigen Schadenswerte (SSW) der **Berliner Liste von 2005** zu bewerten. Bei Überschreitung des GFS liegt eine schädliche Grundwasserverunreinigung vor. Wird der SSW überschritten, ist eine „schädliche und sanierungsbedürftige Grundwasserverunreinigung“ im Sinne von § 23a Abs. 3 **Berliner Wassergesetz (BWG)** gegeben. Die Berliner Liste 2005 enthält eine Liste von Beurteilungswerten für Feststoffgehalte in Böden, bei deren Überschreitung eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt von Grundwasserschäden begründet werden kann.

Fachplanungen

In den vier Teilplänen des **Landschaftsprogramms** (1994) ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung. Hier haben Maßnahmen zur Emissionsminderung, die Erhaltung bzw. Schaffung von Freiflächen und die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie der Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen Vorrang. Der nördliche Bereich liegt zudem innerhalb des Vorranggebietes Klimaschutz, in dem Maßnahmen zur Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung des Luftaustausches und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung Vorrang haben.

Zur Verbesserung des Biotopschutzes sowie des Landschaftsbildes sind folgende Entwicklungsmaßnahmen für das Plangebiet relevant:

- Entwicklung des Grünanteils (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen zu sensiblen Nutzungen, Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes),
- Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Nachverdichtung,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhaltung und Entwicklung prägender Landschaftselemente, ortsbildprägender Freiflächen, Anlage begrünter Straßenräume bei Siedlungserweiterung.

Auf die Anforderungen zur Emissionsminderung, zur Erhaltung bzw. Schaffung von Freiflächen und der Erhöhung des Vegetationsanteils soll durch Festsetzung der Verringerung der zulässigen überbaubaren Fläche, von öffentlichen Grünflächen, von Emissionsbeschränkungen (Lärm und Luftschadstoffe) im Gewerbegebiet, von Lärmschutzmaßnahmen für angrenzende schutzwürdige Nutzungen (Schule) sowie von Dachbegrünungen bei der Planaufstellung in angemessener Weise reagiert werden.

3.2. Derzeitiger Umweltzustand und Beschreibung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand sowie die Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden im Folgenden für jedes Schutzgut im Zusammenhang dargestellt. Die Beschreibung der Bestandssituation im jeweils ersten Kapitel "Derzeitiger Umweltzustand" umfasst die Funktion der Schutzgüter, die Art des Bestandes, die vorhandenen Vorbelastungen, die

Empfindlichkeit im Hinblick auf planerische Veränderung sowie ggf. Entwicklungsmöglichkeiten. Im Anschluss wird im jeweils zweiten Kapitel "Prognose bei Durchführung der Planung" die mit der Durchführung des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens abgeschätzte Veränderung des beschriebenen Umweltzustandes im Hinblick auf die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen dargestellt.

3.2.1 Schutzgut Mensch

3.2.1.1 Derzeitiger Umweltzustand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung Auswirkungen auf das Umfeld des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes der "Schöneberger Insel" wie auch der Gewerbegebiete (Lärm- und Schadstoffimmissionen, Windkomfort, Verschattung), die Erholungsfunktion (Lärm- und Schadstoffimmissionen, Versorgung mit öffentlichen Grünflächen, Anbindung an das übergeordnete Grünverbindungsnetz, Bodenbelastung) sowie die Auswirkungen der Planstraße auf die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (Lärm- und Schadstoffimmissionen) von Bedeutung.

Immissionen

Die vorhandene Lärmsituation im Plangebiet ist geprägt durch Gewerbelärm der ansässigen Gewerbebetriebe sowie den Verkehrslärm der Naumannstraße in den angrenzenden Bereichen. Für die westlich der Naumannstraße gelegene Wohnbebauung sind erhebliche Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm der Naumannstraße (örtliche Straßenverbindung Stufe III) prägend. Ebenso besteht eine Vorbelastung durch die Lärmemissionen der im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetriebe (Gemengelage), dies gilt auch für das Wohnhaus Kolonnenstraße 30E. Für die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Havelland-Grundschule bestehen erhebliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehr der Kolonnenstraße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) sowie die interne Erschließungsstraße mit Mündung in die Kolonnenstraße. Dementsprechend hoch sind hier die derzeitigen Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe. Der Immissionsgrenzwert für Partikel PM₁₀ (Feinstaub) gem. § 4 Nr. 2 der 22. BImSchV von 40 µg/m³ (Jahresmittelwert) wird derzeit knapp unterschritten.

Windkomfort

Aufgrund der lockeren Baustruktur und der im Gegensatz zu den fünfgeschossigen Wohngebäuden westlich der Naumannstraße geringen Gebäudehöhen von ein bis drei Geschossen im Plangebiet bestehen derzeit keine im Plangebiet verursachten Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbereiche.

Verschattung

Für den südlichen Teil des Plangebiets sowie die Wohnbebauung im südlichen Abschnitt der Naumannstraße besteht eine Vorbelastung hinsichtlich der Verschattung durch die Ringbahntrasse (ca. 51 m über NN) in den Mittags- und Nachmittagsstunden sowie durch den Gebäudekomplex des Bahnhofs Südkreuz ganztägig. Bei Fertigstellung werden die Gebäude aufgrund der planfestgestellten Gebäudehöhen (Haupthalle 66 m, Parkhäuser 61 m) vor allem in den Wintermonaten auch Auswirkungen auf das Plangebiet sowie ggf. die angrenzende Wohnbebauung Naumannstraße haben.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion.

In der westlich direkt an das Plangebiet angrenzenden, öffentlichen Grünfläche des Leuthener Platzes bestehen Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder. Die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung ist im

Landschaftsprogramm als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumsituation zugeordnet, das bedeutet dass aufgrund der eklatanten Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Freiflächen sowie privaten/halböffentlichen Freiräumen der höchste Handlungsbedarf zur Schaffung von nutzbaren Freiflächen besteht. Östlich an das Plangebiet grenzt der im FNP dargestellte geplante Nord-Süd-Grünzug als überörtliche Grünverbindung entlang der Trasse der Nord-Süd-Bahn an.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der ehemaligen militärischen und gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt (s. Zusammenfassende Darstellung in Kapitel III.2.3.1 zum Schutzgut Boden). Die vorhandenen Bodenbeeinträchtigungen stellen die derzeitige sowie die geplante gewerbliche Nutzung nicht in Frage, es besteht keine Gefährdung der Nutzer. Für zwei Flächen wurde jedoch vor allem im Hinblick auf nachgewiesene Grundwasserschäden ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf festgestellt. Entsprechend der vorliegenden Untersuchungsergebnisse im Bereich der geplanten Grünflächen zur Erweiterung des Leuthener Platzes werden die Prüfwerte der BBodSchV für den Nutzungsbereich Park/Freizeitflächen nicht überschritten. Im Bereich der geplanten Grünfläche zur Realisierung eines Teilabschnitts des Nord-Süd-Grünzugs begründet sich aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bahntrasse kein weitergehenden Altlastenverdacht. Ggf. sind oberflächennahe Bodenbelastungen (z.B. Tropfverluste, vorhandener Gleisschotter) möglich, die im Hinblick auf die Grünflächennutzung die Entsorgung oberflächlicher Bodenschichten erforderlich machen würden. Eine Gefahrensituation wird jedoch aufgrund der bekannten Nutzungsgeschichte vom FB Umwelt als unwahrscheinlich beurteilt.

Empfindlichkeiten

Bezogen auf das Schutzgut Mensch weist das Plangebiet aufgrund

- der direkten Nachbarschaft zwischen emittierendem Gewerbe und schutzwürdigem Wohnen,
- der möglichen Verschattung und Verschlechterung des Windkomforts im angrenzenden Wohnbereich durch die Ermöglichung einer Hochhausbebauung im GE 3,
- der beabsichtigten Planung einer neuen öffentlichen Straße (Planstraße) in Nachbarschaft schutzwürdiger Nutzungen (Schule),
- der bereits bestehenden hohen Vorbelastungen auf dem Schulgrundstück hinsichtlich der Luftschadstoffbelastungen,

eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderung auf.

3.2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Immissionen

In Bezug auf den Immissionsschutz der westlich der Naumannstraße an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung der "Schöneberger Insel" wirkt sich der Bebauungsplan sehr positiv auf die durch Vorbelastungen geprägte Bestandssituation aus.

- Als positiver Nebeneffekt des Neubaus der Planstraße in Verbindung mit den vom FB Tiefbau künftig geplanten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im nördlichen Abschnitt der Naumannstraße kann die erhebliche Vorbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärm und Luftschadstoffe reduziert werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass im nördlichen Bereich der Naumannstraße die Lärmimmissionen unter den Lärmsanierungsgrenzwert gesenkt werden können. Zudem wird auch die Kolonnenstraße deutlich entlastet, eine Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte bleibt hier lediglich in den unteren Gebäudeetagen bestehen.
- Mit der Einschränkung des Störgrads der zulässigen Betriebe und Anlagen auf "nicht wesentlich störend" im direkten Randbereich (GE 1) entlang der Naumannstraße vermindert sich planbedingt

die aufgrund der Gemengelage bestehende Belastung mit Gewerbeemissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

- Mit der Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung emissionsarmer Brennstoffe im Plangebiet verbessern sich zudem auch die Auswirkungen der Gewerbenutzung auf die Luftqualität.

Im Gegensatz zu den positiven Auswirkungen der Planstraße auf das angrenzende Wohngebiet durch die Entlastung der Naumannstraße wird es durch die Planstraße auf einem an die Planstraße angrenzenden Gewerbegrundstück im Plangebiet sowie auf dem außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstück der Havellandgrundschule zu höheren Immissionsbelastungen kommen. Diese Auswirkungen der Planstraße wurden in entsprechenden Fachgutachten untersucht.

- **Lärm**

Es wurde gutachterlich ermittelt⁷, dass durch den Verkehrslärm der Planstraße auf dem Grundstück der Havellandgrundschule der Immissionsgrenzwert für Schulen von tags 57 dB(A) gemäß 16. BImSchV um bis zu 17 dB(A) überschritten wird. Auch im Gewerbegebiet werden die Grenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts gemäß 16. BImSchV lokal um bis zu 2 dB(A) und an dem Wohngebäude Naumannstraße 82 die Grenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten.

- **Luftschadstoffe**

Es wurde gutachterlich ermittelt⁸ dass die künftige Verkehrsbelastung der Planstraße auf dem Grundstück der Havellandgrundschule bei Beachtung der abschirmenden Wirkung der geplanten 4 m hohen Lärmschutzwand zu keinen Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für NO₂ und PM10 gemäß 22. BImSchV führen werden. Sowohl in 1,75 m Höhe als auch in 5,75 m Höhe über Gelände werden die Grenzwerte eingehalten bzw. sogar unterschritten.

Gleiches gilt für die an die Planstraße angrenzenden Gewerbegebiete im Plangebiet selbst. Allerdings ist im GE 2 in einer Höhe von 1,75 m über Gelände an einem Gebäude (Kolonnenstraße 30 H) mit einer geringfügigen Überschreitung des Jahresmittelwertes von 40 µg/m³ für NO₂ um 1 µg/m³ zu rechnen. Am gleichen Gebäude wird der Jahresmittelwert für PM 10 von 30 µg/m³ erreicht und überschritten werden, so dass hier mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Überschreitung des PM10-Kurzzeitwertes gerechnet werden muss. In einer Höhe von 5,75 m über Gelände nehmen die Belastungen jedoch ab, so dass im gesamten Untersuchungsgebiet nicht nur, wie oben ausgeführt, die Grenzwerte für den Jahresmittelwert sondern auch der Kurzzeitwert für PM10 sicher eingehalten wird (s. Kap. II.4.2.5.3 "Straßenverkehrsimmissionen").

Bodenbelastung

Die geplanten Nutzungen werden nach derzeitigem Erkenntnisstand durch die vorhandenen Bodenbelastungen nicht beeinträchtigt ist. Für die beiden im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen besteht unabhängig von der beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf. Die im Bereich der geplanten öffentlichen Grünanlage punktuell festgestellten Prüfwertüberschreitungen für Kinderspielplätze werden im Rahmen der Herstellung der Grünfläche und des Bolzplatzes sowie gegebenenfalls des Spielplatzes beseitigt bzw. ausreichend gesichert. Die Sicherung der Maßnahmen ist durch Eigenverpflichtung des Landes Berlin gewährleistet. **Windkomfort**

Durch die mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 93 m über NHN im GE 3 ermöglichte Hochhausbebauung (ca. 14 Geschosse möglich) sind Auswirkungen auf die Windcharakteristik

⁷ Schallschutz-Projekt Vogel: Schalltechnische Untersuchung für den Straßenverkehrslärm Bebauungsplan 7-17 Berlin Tempelhof-Schöneberg; Troisdorf, 9. April 2006

⁸ Ingenieurbüro Rau: Luftschadstoffgutachten zur Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen bei Realisierung des B-Plans 7-17; Heilbronn, 18.8.2007

im unmittelbaren Umfeld zu erwarten. Es ist tendenziell mit höheren Windgeschwindigkeiten besonders im bodennahen Bereich zu rechnen.

Verschattung

Durch die Festsetzung von maximal drei Geschossen im GE 1 entlang der Naumannstraße wird die Beeinträchtigung der gegenüberliegenden fünfgeschossigen Wohnbebauung an der Naumannstraße durch Verschattung wesentlich reduziert. Allerdings kann die im GE 3 ermöglichte Hochhausbebauung besonders während der Morgenstunden in den Wintermonaten zu einer zusätzlichen Verschattung von Teilbereichen der Wohngebäude (südlicher Abschnitt Naumannstraße) führen. Angesichts der Entfernung (geringste Entfernung 80 m) des maximal 48 m hohen Hochhauses und dem Baufeldzuschnitt (Abschrägung Südwestseite) wird es jedoch nur zu einer kurzzeitigen Verschattung in den Morgenstunden kommen, sodass planbedingt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität bzw. gesunder Wohnverhältnisse ausgeschlossen werden kann. Durch die Gebäudestellung und -form kann im Rahmen der späteren Hochhausbauplanung im GE 3 der Aspekt der Verschattung besonders berücksichtigt und die mögliche Beeinträchtigung somit auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Landschaftsbild

Wesentlich für das Schutzgut Mensch ist der Aspekt der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen aufgrund der direkten Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe. Hierauf wirken sich die Planungen

- zur Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen,
 - der Erweiterung der öffentlichen Grünfläche des Leuthener Platzes und Anbindung an den überörtlichen Nord-Süd-Grünzug entlang der Bahntrasse,
 - der Festsetzung zur Begrünung großflächiger Dachflächen im Gewerbegebiet
- positiv aus, da sie zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes beitragen.

Erholungsnutzung

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen werden Entwicklungsmöglichkeiten für vielfältige Formen der Erholungs- und Freizeitnutzung geschaffen. Die Erweiterung des Leuthener Platzes trägt langfristig zur Verbesserung der defizitären Freiflächenversorgung im Wohngebiet der "Schöneberger Insel" bei. Zudem können durch die Verlagerung und Erweiterung des Spielplatzes Naumannstraße 42-44 in die öffentliche Grünanlage die auf dem Leuthener Platz bereits vorhandenen, jedoch nur durch kleinere Kinder nutzbaren Spielangebote durch weitere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche ergänzt werden. Im Zusammenhang mit den beabsichtigten Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" soll mit der Erweiterung des Leuthener Platzes ein Teilabschnitt der langfristig im Rahmen des Stadtumbau West geplanten "Ost-West-Spange" gesichert und damit eine Verbesserung des lokalen Wegenetzes gewährleistet werden.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung sichert im Geltungsbereich die Realisierung eines Teilabschnitts der geplanten übergeordneten Grünverbindung entlang der Nord-Süd-Bahn-Trasse sowie gleichzeitig der geplanten lokalen Wegeverbindung "Schöneberger Schleife". Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" erfolgt eine direkte, straßenunabhängige Wegeanbindung des Wohngebiets "Schöneberger Insel" an diese geplante Grünverbindung entlang der Bahntrasse und somit an das übergeordnete städtische Grünverbindungsnetz.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung verbessert sich also mit der Umsetzung der Planung die Bestandsituation für das angrenzende Wohngebiet sowie das städtische Grünverbindungsnetz grundsätzlich, es treten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf.

3.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Immissionen

Zum erforderlichen Schutz der an den Geltungsbereich angrenzenden Havellandgrundschule vor erheblich nachteiligen Verkehrsimmissionen sind im Rahmen der Straßenbaumaßnahme Schutzmaßnahmen vorgesehen, die die Einhaltung der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. und 22. BImSchV gewährleisten. Dies sind im Einzelnen:

- der Bau einer 4 m hohen Lärmschutzwand auf dem Schulgrundstück, ergänzt durch einen zweigeschossigen, zur Planstraße hin fensterlosen Schulerweiterungsbau entlang der Grenze des Schulgrundstücks zur Planstraße zwischen Sporthalle und Bestandsgebäude,
- die Prüfung der Schalldämmwerte der vorhandenen Fenster, ggf. Ersatz einzelner Fenster durch Schallschutzfenster,
- Einbau von Lüftungsanlagen in zur Planstraße orientierten Unterrichts- und Aufenthaltsräumen.

Windkomfort

Durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Flächen zum Anpflanzen im GE 3) und die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Planstraße im Rahmen der Straßenbaumaßnahme wird jedoch die Oberflächenrauigkeit im unmittelbaren Umfeld der Hochhausbebauung erhöht und damit windbremsende Effekte gesichert. Im Ergebnis ist somit grundsätzlich keine Verschlechterung des Windkomforts, das heißt keine Verschlechterung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Freiräumen und im Wohnumfeld zu erwarten.

3.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

3.2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz im besiedelten wie unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung die Sicherung der Lebensräume sowie die Schaffung von Biotopverbundstrukturen von Bedeutung.

Vegetation

Der Vegetationsbestand im Plangebiet orientiert sich an den bestehenden gewerblichen Nutzungsstrukturen. Der größte Teil des Plangebietes ist versiegelt bzw. die Böden verbaut und stark verdichtet. Prägend sind kleinteilige Gehölzbestände (Hecken oder Gebüsche) und Einzelbäume in den Randbereichen der Gewerbenutzungen.

Im südöstlichen Bereich wurden auf den ehemals baulich genutzten Bahnflächen bereits vor Beginn des Planverfahrens mit der Baufeldfreimachung begonnen, die den Bereich bis heute prägt. Die ehemalige Versiegelung und Hallenbebauung ist heute fast vollständig abgetragen. Auf der gesamten Fläche ist der Boden zum großen Teil ab- und zusammen geschoben, es lagern dort Stein- und Geröllhalden, der Boden ist verdichtet. Vegetationsflächen sind nur vereinzelt vorhanden, es handelt sich um erhaltene Baum- und Strauchbestände sowie vereinzelt um Rasenflächen. Die Flächen der festgesetzten Nord-Süd-Grünverbindung sind z.T. mit Sträuchern und Bäumen bewachsen, im südlichen Bereich, zum Bahnhof Südkreuz sind sie jedoch bereits als Grünverbindung gestaltet (Ausgleichsmaßnahme Planfeststellungsverfahren Bahnhof Südkreuz).

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden, dies wurde nach Prüfung durch den FB Natur bestätigt.

Fauna

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung im überwiegenden Teil des Plangebietes haben diese Flächen im Bewertungsmaßstab siedlungsgeprägter Biotoptypen als Lebensraum für Tiere keine Bedeutung. Die derzeit ungenutzten ehemaligen Bahnflächen im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes besitzen aufgrund der fortgeschrittenen Baufeldfreimachung (vgl. obenstehendes Kap. Vegetation) ebenfalls nur geringe Bedeutung. Auf den größtenteils abgeschobenen Böden, den Erd- und Bauschuttlagern, der Bodenverdichtung ist nach Prüfung durch den FB Natur das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, wie Schmetterlinge, Heuschrecke, Stechimmen, Laufkäfer oder Reptilien, auszuschließen. In den erhaltenen Baum- und Strauchbeständen im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind durchaus Brutvögel zu vermuten, aufgrund des hohen Störungspotentials allerdings eher so genannte Allerweltsarten. Die verbliebenen zwei Ruinen der ehemaligen Hallenbebauung sind so offen (es stehen nur noch einige Teile der Fassaden), dass ein Fledermausbesatz nicht anzunehmen ist. Fledermäuse müssen sich in ruhige Höhlen etc. zurückziehen können, dass ist hier nicht möglich.

Aufgrund der wenigen Lebensraumpotenziale für Tiere im Plangebiet sowie der nutzungsbedingten Störungen und mangelnden Biotopverbindungen mit anderen Freiräumen hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die Fauna.

Betroffenheit artenschutzrechtlicher Bestimmungen

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. des BNatSchG. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist das Vorkommen besonders geschützter bzw. streng geschützter Arten und ihrer Lebensstätten gemäß § 10 Abs. 2 Nrn. 10 und 11 BNatSchG im Plangebiet nicht bekannt.

Aus Sicht des FB Natur, als untere Naturschutzbehörde des Landes Berlin, sind keine weitergehenden faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Plangebiet erforderlich. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. Stadt- und Freiraumplanung, Referat Landschaftsplanung, Naturschutz und Forstwesen hat als oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin im Rahmen der förmlichen Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ebenfalls keine Anmerkungen zum Erfordernis vertiefender faunistischer Untersuchungen zu einzelnen Artengruppen vorgebracht.

Empfindlichkeiten

Aufgrund der Vorbelastung durch die großflächige Flächenversiegelung und die Störungen durch die gewerbliche Nutzung sowie die isolierte Lage des Plangebietes (Barrierewirkung der angrenzenden Verkehrsstrassen Ringbahn, Nord-Süd-Bahn, Kolonnenstraße) bestehen nur geringe Empfindlichkeiten seitens des Schutzgutes Tiere und Pflanzen gegenüber den beabsichtigten Nutzungsausweisungen.

3.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist insgesamt von einer Verbesserung der Ausgangsbedingungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet auszugehen. Mit der durch den Bebauungsplan angestrebten Vitalisierung und Intensivierung der gewerblichen Nutzung sind zwar Veränderungen der Biotopstrukturen zu erwarten, in Folge derer die in den derzeit brachliegenden bzw. extensiv

genutzten Teilbereichen des Plangebietes vorhandenen zumeist kleinteiligen, ruderalen Vegetationsstrukturen größtenteils verloren gehen werden. Bei Umsetzung der Planung werden diese jedoch durch neu angelegte Grün- und Vegetationsflächen ersetzt. Mit der im Plangebiet beabsichtigten Vernetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der geplanten Wegeverbindungen "Schöneberger Schleife" wird sowohl die langfristige Entwicklung von Biotopverbindungen im Plangebiet selbst gesichert, sowie auch deren Anbindung an übergeordnete Grünverbindungen.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche in den östlich der Planstraße gelegenen Teilflächen des GE 2 von einer derzeit gemäß § 34 BauGB beurteilten Zulässigkeit einer GRZ von 0,5 auf 0,8 sowie durch die Ausweisung der Planstraße werden Lebensräume reduziert. Dies stellt einen planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB dar, der Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich macht.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen von 100 % auf 80 % im westlichen Teil des Plangebietes führt hingegen dort zu einer Erhöhung der Vegetationsflächen, da die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke entsprechend § 8 BauO Bln unversiegelt bzw. gärtnerisch anzulegen sind. Zusätzlich wird mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 in Verbindung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 7** die Entwicklung von Gehölzstrukturen einheimischer Arten gesichert. Diese Flächen zum Anpflanzen verbinden perspektivisch die übergeordnete Grünverbindung entlang der Nord-Süd-Bahn sowohl mit den Grünflächen des Leuthener Platzes als auch mit dem geplanten Ost-West-Grünzug Torgauer Straße und stellen somit wichtige Entwicklungselemente für den Biotopverbund dar.

Zudem können durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen im Plangebiet langfristig Flächen von Bebauung freigehalten und so die Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Tab. Gesamtbilanz Biotopflächen

Eingriff Vernichtung von Biotopflächen mit geringem und mittleren Biotopwert durch:		Kompensation Sicherung von Biotopflächen mit geringem und mittleren Biotopwert, Stärkung des Biotopverbundes durch:	
- Erhöhung der zulässigen überbaubaren Flächen in den bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen*	18.569 m²	- Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet in den bisherigen Baugebieten gemäß BNP, Entsiegelung und Begrünung gemäß § 8 BauO Bln der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzung einheimischer Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen** (Schaffung von Biotopflächen mit geringem bis mittlerem Biotopwert)	17.584 m²
		- Entsiegelung und langfristige Sicherung von Vegetationsflächen im Zuge der Schaffung öffentlicher Grünflächen im gesamten Plangebiet*** (Schaffung von Biotopflächen mit geringem bis mittlerem Biotopwert und Biotopverbundfunktionen)	1.556 m²
		- Entsiegelung und langfristige Sicherung von Vegetationsflächen (begrünte Randstreifen) im Zuge der Schaffung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" in den bisherigen Baugebieten gemäß BNP **** (Schaffung von Biotopflächen mit geringem Biotopwert)	865 m²
Gesamt	18.569 m²		20.005 m²

* Vgl. "Versieglungsbilanz Eingriff" im Kap III.3.3 "Schutzgut Boden",

** Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen in den bisherigen Baugebieten gemäß BNP (vgl. auch "Versieglungsbilanz Kompensation" im Kap III.3.3 "Schutzgut Boden")

	überbaubare Flächen gemäß BNP	überbaubare Flächen laut B-Plan	nicht überbaubare Fläche
GE 1	21.810 m ²	17.448 m ²	4.362 m ²
GE 2	53.040 m ²	42.432 m ²	10.608 m ²
GE 3	6.535 m ²	3.921 m ²	2.614 m ²
GE Gesamt	81.385 m²	63.801 m²	17.584 m²

*** Auszug aus "Versieglungsbilanz Kompensation" im Kap III.3.3 "Schutzgut Boden"

Reduzierung der überbaubaren Flächen durch die Anlage öffentlicher Grünflächen

(Planungsrechtlich werden Grünflächen als unversiegelte Fläche bewertet. Da jedoch aufgrund der künftigen Funktion der Grünflächen im Plangebiet bereits heute ersichtlich ist, dass die festgesetzten Grünflächen auch versiegelte Wege- und Aufenthaltsflächen aufweisen werden, wurden in Abstimmung mit dem FB Natur Annahmen der künftigen Versiegelung innerhalb der Grünflächen in der Bewertung/Bilanzierung berücksichtigt - vgl. Schutzgut Boden, Kap. II.3.2.3.2)

	Bisher zulässige überbaubare Flächen gemäß BNP bzw. gemäß § 34 BauGB	Angenommene Versiegelung für Wege- Aufenthaltsflächen sowie den Bolzplatz innerhalb der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen	Differenz = langfristig gesicherte Vegetationsfläche
Erweiterung Leuthener Platz (Parkanlage)	2.135 m ²	1.068 m ²	1.067 m ²
Erweiterung Leuthener Platz (Parkanlage und Bolzplatz)	980 m ²	600 m ²	380 m ²
Grünverbindung entlang der Nord-Süd-Bahn-Trasse	2.670 m ²	2.562 m ²	108 m ²
Gesamt	5.785 m²	4.230 m²	1.555 m²

**** vgl. "Versieglungsbilanz Kompensation" im Kap III.3.3 "Schutzgut Boden",

Auf das gesamte Plangebiet bezogen können also die im östlichen Teilbereich (in den bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen) zu erwartenden Eingriffe vollständig ausgeglichen werden und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Plangebiet gesichert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten sowie der Ausweisung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße den Verlust von Bäumen, die der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) unterliegen. Da innerhalb der flächenmäßig festgesetzten überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten nicht vorhersehbar ist, ob die dort vorhandenen 271 geschützten Bäume bei Neubebauungen gefällt werden müssen, oder ob Einzelbäume, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Vitalität, bei einer Neubebauung erhalten werden können, soll der Ausgleich für den Eingriff in den Baumbestand im jeweils konkreten Fall über die Baumschutzverordnung in einem dann eigenständigen Verfahren geregelt werden. Zusätzlich wirken dann, unabhängig vom Bebauungsplan, neben dem allgemeinen Naturschutz durch § 29 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) ggf. auch die Verbote des § 42 BNatSchG, sofern z.B. vorhandene Baumhöhlen als Lebensstätte für besonders oder streng geschützte Höhlenbrüter vorhanden sind. Hinsichtlich des Baumschutzes besteht somit kein weitergehender Regelungsbedarf im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, auf eine gesonderte Kartierung des gesamten Baumbestandes wurde verzichtet.

Die durch die Ausweisung der Planstraße ermöglichten Eingriffe in den Baumbestand werden im Rahmen der öffentlichen Straßenbaumaßnahme ermittelt und ausgeglichen. Hierbei ist vorgesehen, beidseitig der Fahrbahn Straßenbäume zu pflanzen. Die Sicherung der erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgt im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch das Land Berlin, so dass zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.

3.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen werden im Einzelnen folgende Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich der planbedingten Umweltauswirkungen wirksam:

- Erhöhung der unversiegelten, begrünten Freiflächen durch Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten,
- Schaffung von Grünstrukturen zur Verbesserung des Grünflächen- und Biotopverbundes durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ergänzenden Flächen zum Anpflanzen im Gewerbegebiet,
- Erhöhung der Vegetationsflächen im Gewerbegebiet trotz hoher Nutzungsintensität durch Begrünung von Flachdächern.

Die bei Neubebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten sowie der Ausweisung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße erforderlich werdenden Baumfällungen werden im konkreten Fall gemäß den Regelungen der Baumschutzverordnung ersetzt.

3.2.3 Schutzgut Boden

3.2.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung sind vor allem die Reduzierung der Flächenversiegelung sowie die Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Bodens durch den Schutz vor stofflichen Beeinträchtigungen (Bodenbelastungen) von Bedeutung.

Das Plangebiet liegt auf der geologischen Hochfläche des Teltow, die im Brandenburger Stadium der Weichseleiszeit entstand und deren Böden durch Geschiebemergel gekennzeichnet sind. Entspre-

chend der historischen Entwicklung des Plangebietes ist heute von einer vollständigen anthropogenen Überformung des Plangebietes auszugehen. Es handelt sich um anthropogene Aufschüttungsflächen. Die vorherrschende Bodengesellschaft wird aus den Bodentypen Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina gebildet.⁹

Flächenversiegelung

Da der größte Teil der Flächen im Plangebiet als Baugebiet im Baunutzungsplan ausgewiesen ist, ist in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A in diesem Bereich planungsrechtlich eine vollständige Überbauung zulässig (vgl. Kap. II 1.2 "Eingriffe in Natur und Landschaft"). Zwar sind große Teile dieses Bereichs entsprechend der gewerblichen Nutzung versiegelt bzw. bebaut, die planungsrechtlich zulässige 100 %ige Flächenversiegelung ist jedoch derzeit nicht realisiert.

Auf den restlichen Flächen die bisher im Baunutzungsplan als Bahnflächen bzw. Nichtbaugebiet ausgewiesen sind, ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Orientiert am umgebenden Bestand wäre somit eine GRZ von 0,35 und unter Einrechnung von § 19 Abs. 4 BauN-VO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Daraus ergibt sich insgesamt im Plangebiet eine derzeit zulässige überbaubare Fläche von ca. 125.106 m², was einem Versiegelungsgrad von 80 % entspricht (jeweils ohne Berücksichtigung der im Plangebiet befindlichen Teilflächen der Naumannstraße und Kolonnenstraße).

Bodenbelastung

Aufgrund der vormals militärischen sowie im Anschluss daran heterogenen gewerblichen Nutzung des Plangebietes waren Belastungen des Bodens mit Schadstoffen zu erwarten bzw. bereits bekannt. Das Plangebiet ist im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin geführt. Zur Bewertung des Altlastenverdachts der einzelnen Flächen liegen dem Fachbereich Umwelt umfangreiche Gutachten und Recherchen vor, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, soweit für die Abwägung erforderlich, ergänzt bzw. detailliert wurden¹⁰.

Eine Vielzahl von altlastenverdächtigen Betriebsteilen und Anlagen konnte anhand von Bauaktenauswertungen recherchiert werden, punktuell erfolgten Bodenuntersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen. Die Ergebnisse der umfangreichen Untersuchungen, mit denen die orientierende Erkundung nach § 9 Abs. 1 BbodSchG im Plangebiet abgeschlossen ist, sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Tab. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse der BKK-Flächen¹¹

BBK-Nr./ Adresse/ beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan	Ursache	Erfolgte Sanie- rungsmaßnahmen	Ergebnis hinsichtlich einer Belastung des Bodens sowie ggf. der Bodenluft	Belastung des Grundwassers	Handlungsbedarf
2171 und 4930/ Naumannstr.49/ Öffentliche Grün- fläche und Ge- werbegebiet (nördliches GE 1 und nordwestli-	Zwei ehemalige Tankstellen	Tankstellen wurden oberflächlich abge- rissen, Lagerbehäl- ter wurden 1996 und 1998 entleert, sind jedoch noch im Boden.	Im Umfeld der Lager- behälter wurden Restbelastungen mit MKW ¹² festgestellt (1- 3 m u. GOK 1.474 bis 7.320 mg/kg MKW). Keine Belastung mit flüchtigen aromati- schen Kohlenwasser-	Kann aufgrund tiefgründig aus- geführter Boh- rungen ausge- schlossen wer- den.	Umnutzung als Parkanlage setzt den Ausbau der im Bo- den befindlichen Lagerbehälter vo- raus. Die Maßnah- men sind im Vorfeld mit der Ordnungsbe- hörde abzustimmen

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Umweltatlas Berlin, Karte 01.01

¹⁰ vgl. Auflistung aller durchgeführten Gutachten in Kap. III 7.1 "Technische Verfahren der Umweltprüfung"

¹¹ auf der Grundlage der Stellungnahmen vom FB Umwelt vom 2.1.2006, 14.11.2006, 12.2.07, 23.2.2007

¹² Mineralölkohlenwasserstoffe

BBK-Nr./ Adresse/ beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan	Ursache	Erfolgte Sanie- rungsmaßnahmen	Ergebnis hinsichtlich einer Belastung des Bodens sowie ggf. der Bodenluft	Belastung des Grundwassers	Handlungsbedarf
ches GE 2)			stoffen (BTX).		und werden im Rahmen der Herstel- lung der geplanten öffentlichen Grünflä- che durch das Be- zirksamt gewährleis- tet.
10779/ Naumannstr.33/ Gewerbegebiet (nördliches GE 1 und nordwestli- ches GE 2)	ehemalige Mine- ralölwerke	1993 in der Zu- ständigkeit von SenStadt erkundet und teilsaniert (vor- handene Lagerbe- hälter wurden aus- gebaut und die im Umfeld nachgewie- senen Bodenbelas- tungen nachvoll- ziehbar beseitigt).	Keine Beeinträchti- gung der derzeitigen gewerblichen Nut- zung.	-	Kein ordnungsbe- hördlicher Hand- lungsbedarf. Bei Überbauung ist eine sachgerechte Entsorgung und Behandlung des Bodenaushubs vor- zusehen.
10798/ Kolonnenstr. 29a, Kolonnenstr. 30d, 30h/ Gewerbegebiet (nordöstliches GE 2 und süd- östliches GE 2, GE 3) und Plan- straße	ehemaliger Militärbahnhof		Kolonnenstr. 29a: Flächendeckend ist mit der ortsüblichen Aufschüttung zu rechnen, die punktuell mit Schadstoffen belastet ist. Kolonnenstr. 30h: Belastungsverdacht wurde widerlegt. Kolonnenstr. 30d: Im Bereich der histo- rischen Werkstätten auf dem ehem. Bahn- betriebsgelände wur- de an drei Messpunk- ten eine Bodenluftbe- lastung mit LCKW ¹³ (161-923 mg/cbm) festgestellt.	- - Beprobung ergab keine Belastung mit LCKW.	Kein ordnungsbe- hördlicher Hand- lungsbedarf. Im Falle von Bau- maßnahmen ist ein sachgerechte Be- handlung des anfal- lenden Bodenaus- hubs erforderlich bzw. die Sanierung des belasteten Bo- denvolumens anzu- streben.
10800/ Naumannstr.31- 85/ Gewerbegebiet (GE 3) und Plan- straße	historische Mo- torenwaschan- lage		An einer Messstelle erhebliche Bodenbe- lastungen mit MKW ¹⁴ (3m u. GOK: 3.800 bis 6.900 mg/kg MKW) bzw. Boden- luftbelastungen mit LCKW (341 bzw. 835 mg/cbm).	Die mehrfache Beprobung der 1991 eingerich- teten Grund- wassermess- stelle GW 18 ergab keine erhöhten Schadstoffge- halte (11,7 µg/l LCKW).	Kein ordnungsbe- hördlicher Hand- lungsbedarf Im Falle von Bau- maßnahmen ist eine sachgerechte Be- handlung des anfal- lenden Bodenaus- hubs vorzusehen.
14931/ Naumannstr.33/ Gewerbegebiet	ehemaliger metallverarbei- tender Betrieb/ Betriebstankstel- le	Betriebstankstelle wurde demontiert	Im Umfeld der Ge- bäude Haus 8 und Haus 9 wurden hohe LCKW-Belastungen der Bodenluft (bis	Untersuchung im Abstrom von Haus 8 ergab 1.718 bzw. 6.190 µg/l	Ordnungsbehördlich ist über Erfordernis, Art und Umfang von Sanierungsmaß- nahmen zu ent-

¹³ Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe

¹⁴ Mineralölkohlenwasserstoffe

BBK-Nr./ Adresse/ beabsichtigte Festsetzung im Bebauungsplan	Ursache	Erfolgte Sanie- rungsmaßnahmen	Ergebnis hinsichtlich einer Belastung des Bodens sowie ggf. der Bodenluft	Belastung des Grundwassers	Handlungsbedarf
(nordwestliches GE 2) und Plan- straße			4.400 mg/cbm) fest- gestellt. Eine schädli- che Bodenverände- rung im Sinne des § 9 Abs. 2 BbodSchG liegt vor. Für das nähere Um- feld der demontierten Betriebstankstelle konnten relevante Bodenbelastungen durch Untersuchung ausgeschlossen wer- den.	LCKW. Die Messwerte überschreiten den Schadens- wert der Berli- ner Liste um ein Vielfaches, da- mit liegt ein erheblicher Grundwasser- schaden gemäß § 23 BWG vor. Der Eintragsort wurde im Haus8 lokalisiert (ehe- malige Entfet- tungsanlage)	scheiden. Die betroffene Flä- che wird im Bebau- ungsplan gekenn- zeichnet.
11232/ Naumannstr.33/ Gewerbegebiet (nordwestliches GE 2)	Herstellung elektronischer Bauelemente		Im Bereich von Halle 10a wurde an vier Messpunkten wurden erhebliche Bodenluft- belastungen mit LCKW (24-71 mg/cbm) festgestellt. Eine schädliche Bo- denveränderung im Sinne des § 9 Abs. 2 BbodSchG liegt vor. An zwei Messpunkten im Bereich des vor- handenen Keller- raums von Halle 10a wurden Belastungen der Bodenluft von 147 bzw. 266 µg/m ³ fest- gestellt.	Untersuchung im Abstrom von Halle 10a ergab 663 µg/l LCKW. Der Messwert überschreitet den Schadens- wert der Berli- ner Liste deut- lich, damit liegt ein erheblicher Grundwasser- schaden gemäß § 23 BWG vor.	Ordnungsbehördlich ist über weitere De- tailuntersuchungen zur Eingrenzung und näheren Ermittlung der Belastungsursa- che sowie über Er- fordernis, Art und Umfang von Sanie- rungsmaßnahmen zu entscheiden. Die betroffene Flä- che wird im Bebau- ungsplan gekenn- zeichnet.
4341/ Naumannstr.81/ Planstraße und Gewerbegebiet GE 3	Ehemaliger Schrottplatz		Es wurden keine konkreten Hinweise auf Bodenbelastun- gen festgestellt.	-	-
4123/ Naumannstr. 31- 85/ Gewerbegebiet (nördliches GE 1 und nordwestli- ches GE 2)	Gewerbegebiet/ Militärflächen		Es wurden keine konkreten Hinweise auf nutzungsspezifi- sche Bodenbelastun- gen festgestellt. Punktuell ist mit schadstoffhaltigen Aufschüttungen zu rechnen.	-	-

Im Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich die Untersucherergebnisse wie folgt zusammenfassen:

Für die als **Gewerbegebiet** geplanten Flächen wird, mit Ausnahme der in den BKK-Flächen 14931 (Naumannstr. 33, Haus 8) sowie 11232, Naumannstr. 33, Halle 10a festgestellten schädlichen Bodenveränderung und Grundwasserschäden, die geplante Weiterführung der bereits bestehenden Gewerbenutzung durch vorhandenen Bodenbelastungen nicht in Frage gestellt. Hier besteht keine Gefahrensituation, die ordnungsrechtlichen Handlungsbedarf erfordern würde.

Bei den BKK-Flächen 14931 (Naumannstr. 33, Haus 8) sowie 11232, Naumannstr. 33, Halle 10a liegen erhebliche Belastungen mit LCKW vor, die eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 9 Abs. 2 BBodSchG darstellen. Zudem ist für beide Flächen ein erheblicher Grundwasserschaden im Sinne des § 23a BWG nachgewiesen. Es besteht ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf über Erfordernis, Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen zu entscheiden.

Im Bereich der geplanten **öffentlichen Grünfläche** zur Erweiterung des Leuthener Platzes ist eine Vielzahl altlastenrelevanter Anlagen bekannt, die aus der Vornutzung als öffentliche Tankstelle, Betriebstankstelle, Kfz-Werkstatt bzw. Lackiererei resultieren. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung als Übungsplatz erfolgten teilweise Verfüllungen mit unbekanntem Materialien.

So wurden für die beiden ehemaligen Tankstellenbereiche Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Belastungen mit flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) wurden hier nicht festgestellt. Die Umnutzung der Teilflächen als Parkanlage setzt den Ausbau der im Boden befindlichen Lagerbehälter voraus. Die hierzu notwendigen Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Ordnungsbehörde abzustimmen. Eine Gefährdung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.¹⁵

Im Rahmen der Abwägung reichte die bisher bekannte Erkenntnisdichte jedoch nicht für eine abschließende Bewertung der künftigen Nutzbarkeit als öffentliche Grünflächen aus. Deshalb wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Bezirksamt 2005 ein Untersuchungskonzept erarbeitet und zusätzliche Boden- und Bodenluftuntersuchungen veranlasst:¹⁶

- Insgesamt 40 Bodenproben wurden auf ihren Gehalt an Schwermetallen, polycyclischen aromatischen Wasserstoffen (PAK) bzw. Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) überprüft. An zwei Messpunkten (ehemalige Bahnwerkstätten) wurden zusätzlich Bodenluftproben entnommen und auf ihren Gehalt an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) sowie flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) untersucht.

Die Schichtenverzeichnisse zeigen für alle Bohrungen Aufschüttungen von 1-4 m Mächtigkeit, die unterschiedliche Anteile (teilweise > 50 %) anthropogener Materialien (insbesondere Bauschutt, Schlacken, Ziegel, Gips) aufweisen. Unterhalb stehen jeweils Geschiebesande, -lehme bzw. -mergel an. Es wurden in den Aufschüttungshorizonten teilweise erhöhte Gehalte an Blei (max. 556 mg/kg), Benzo-a-pyren (max. 3,2 mg/kg), MKW (max. 1090 mg/kg), Cadmium (max. 2,55 mg/kg) auf. Die Prüfwerte der BBodSchV für den Nutzungsbereich Park/Freizeitflächen werden nicht überschritten. Punktuell ergaben sich Überschreitungen für den "Nutzungsbereich Kinderspielplatz" anzusetzenden Prüfwerte. In den untersuchten Bodenluftproben waren keine leicht flüchtigen Schadstoffe (BTX, LCKW) nachweisbar. Bodenansprache und Schadstoffanalytik erbrachten keine Hinweise auf nutzungsbedingte Schadstoffeinträge im Bereich einer früheren Betriebstankstelle bzw. eines Werkstattgebäudes der Bahn.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die geplante Nutzung der untersuchten Teilflächen als Parkanlage durch die vorhandenen Bodenbelastungen nicht beeinträchtigt ist. Eventuelle Funktionsbereiche und

¹⁵ ABUTransfer / AZBA, Anschlussbericht vom 30.6.19998

¹⁶ gefta umweltlabor gmbh: Untersuchungsbericht Nr. B-2005/0512/760-827, Naumannstraße 30D/31-85, General-Pape-Str. 25 (Bebauungsplan 7-17); Berlin, 14.12.2005

Spielflächen (Bolzplatz) sind durch geeignete landschaftsbauliche Maßnahmen so zu gestalten, dass ein direkter Bodenkontakt ausgeschlossen wird. Hierzu wird eine Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt empfohlen.

Die Nutzung ehemaliger Bahnflächen zur Anlage eines Teilabschnitts des Nord-Süd-Grünzugs im östlichen Bereich des Plangebiets wird nach jetzigem Erkenntnisstand ebenfalls nicht durch erhebliche Bodenbelastungen beeinträchtigt. Die Fläche wurde ehemals als Bahntrasse (Verbindungsgleis zur Ringbahn) genutzt. Es befanden sich demnach hier keine spezifischen Anlagen die einen weitergehenden Altlastenverdacht begründen. Ggf. sind oberflächennahe Bodenbelastungen (z.B. Tropfverluste, vorhandener Gleisschotter) möglich, die im Hinblick auf die Grünflächennutzung die Entsorgung oberflächlicher Bodenschichten erforderlich machen würden. Eine Gefahrensituation wird jedoch aufgrund der bekannten Nutzungsgeschichte vom FB Umwelt als unwahrscheinlich beurteilt. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen bzw. spezifische Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor. Im Rahmen der Flächenübernahme durch das Land Berlin, wird in Abstimmung mit dem FB Umwelt über das Erfordernis von weiteren Bodenuntersuchungen bzw. von Sanierungsmaßnahmen (ggf. Bodenaustausch etc.) entschieden.

Im Rahmen der Vorplanung zur **Planstraße** wurde eine Erkundung des Baugrunds durchgeführt¹⁷, bei der die vorhandene Befestigung auch auf das Vorhandensein schutzgutgefährdender Stoffe untersucht wurde. Dabei wurde folgendes festgestellt:

- Die Prüfung auf pechhaltige Straßenbaustoffe ergab, dass die vorhandenen Asphaltschichten der Verwertungsklasse A zugeordnet werden können.
- Die Überprüfung schutzgutgefährdender Stoffe ergab
 - in hydraulisch gebundenen Schichten die Einhaltung der Zuordnungswerte Z 1.2 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ der LAGA (TR LAGA) (verursachende Parameter: PAK (EPA); Chrom im gesamten Eluat).
 - in den Tragschichten ohne Bindemittel die Einhaltung der Zuordnungswerte Z 1.2 der TR LAGA (verursachende Parameter PAK (EPA), Kohlenwasserstoffe). Eine Probe überschreitet wegen des hohen Kohlenwasserstoffgehaltes die Zuordnungswerte Z 2. Es wird eine Nachuntersuchung empfohlen.
 - im Baugrund die Einhaltung der Zuordnungswerte Z 0 der TR LAGA.
- Da die Untersuchungen jedoch nur orientierenden Charakter hatten, sind im Falle des Ausbaus zur Deklaration zusätzliche Untersuchungen notwendig.

Die geplante Nutzung wird also nicht durch Bodenbelastungen beeinträchtigt. Der sachgerechte Umgang mit der vorhandenen Konstruktion erfolgt im Rahmen der Straßenbaumaßnahme (Eigenverpflichtung des Landes Berlin).

Empfindlichkeiten

Durch die große Vorbelastung aufgrund der anthropogenen Überformung, des hohen Versiegelungsgrades sowie der vorhandenen Altlastensituation im Plangebiet besteht angesichts der Planungsziele nur eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

3.2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Flächenversiegelung

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die zulässigen ü-

¹⁷ Asphalta, Prüf- und Forschungslaboratorium GmbH: Zustandserfassung des Aufbaus der vorhandenen Fahrbahnbefestigung und Erkundung des Baugrundes für das Bauvorhaben Erschließungsstraße Gewerbegebiet Naumannstraße; Berlin, 25.1.2006

berbaubaren Flächen sind im Plangebiet entsprechend der unterschiedlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zwei Bereiche zu unterscheiden (vgl. Kap. II 1.2 "Eingriffe in Natur und Landschaft").

Auf den **Flächen**, die im Baunutzungsplan als Bahnflächen bzw. als Nichtbaugebiete ausgewiesen waren und **auf denen die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB beurteilt wird**, erhöht sich durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im GE 2, einer GRZ von 0,6 im GE 3, der Ausweisung der Planstraße sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" die zulässige überbaubare Fläche um insgesamt 18.569 m². Somit werden hier in Bezug auf das Schutzgut Boden planbedingte Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB zugelassen, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen.

Tab. Versiegelungsbilanz Eingriff

Betroffene Festsetzung im B-Plan- Entwurf	Fläche	Bisher zulässige überbaubare Flächen gemäß § 34 BauGB		Mit dem B-Plan-Entwurf zulässige überbaubare Flächen		Differenz = Eingriff
		GRZ + 50% gemäß § 19 (4) BauNVO	überbaubare Flächen	GRZ bzw. zulässige sonstige Versiegelung	überbaubare Flächen	
Planstraße*	7.685 m ²	0,5	3.843 m ²	vollständige Versiegelung	7.685 m ²	3.842 m ²
Gewerbegebiet GE 2*	45.580 m ²	0,5	22.790 m ²	0,8	36.464 m ²	13.674 m ²
Gewerbegebiet GE 3*	3.985 m ²	0,5	1.993 m ²	0,6	2.391 m ²	613 m ²
davon Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit	215 m ²	-	-	Es wird eine vollständige Versiegelung des maximal 6 m breiten Rad- und Fußwegs angenommen.	<u>215 m²</u> 2.606 m ² =====	
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ** (östlich der Planstraße)	880 m ²	0,5	440 m ²	vollständige Versiegelung	880 m ² (Es wird eine 50 %ige Versiegelung für einen ca. 5 m breiten Rad- und Fußweg angenommen.) (440 m ²)	440 m ² (0 m ²)
Gesamt	58.130 m ²		29.066 m ²		47.635 m ² (47.195 m ²)	18.569 m ² (18.129 m ²)

* Teilflächen, die im BNP **nicht** als Baugebiet ausgewiesen sind

** ** Da die Gestaltung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist, wird rechnerisch im Rahmen der Eingriffregelung eine vollständige Versiegelung (als mögliche Maximalvariante) berücksichtigt. Eine vollständige Versiegelung ist jedoch nicht das Planungsziel der zuständigen Fachämter, vielmehr ist die Anlage eines breiten, beidseitig von Grünstreifen begleiteten Weges vorgesehen. Der Fuß- und Radweg sollte ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, in diesem Zusammenhang wurde mit dem FB Natur die Annahme eines 5 m breiten, wahrscheinlich versiegelten Weges begleitet von jeweils 2,5 m breiten Grünstreifen abgestimmt. Dies ergibt eine 50%ige Versiegelung der 10 m breiten Fläche. Als Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde auf Anregung des Fachbereichs Natur die Fläche nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. An der bisher geplanten Funktion und Aufteilung als Wegeverbindung mit begleitendem Grünstreifen hat sich dadurch nichts geändert, so dass, wiederum in Abstimmung mit dem Fachbereich Natur, keine Änderungen in Bezug auf die getroffenen Annahmen der künftigen Versiegelung erfolgten. Diese Konkretisierung der künftigen Versiegelung ist planungsrechtlich in Bezug auf die Eingriffregelung aus den anfangs genannten Gründen jedoch nicht relevant, sie dient lediglich der Konkretisierung der Prognose des künftigen Umweltzustandes im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Bodenhaushalts.

Andererseits bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplans auf **den Flächen, die bisher im BNP als Baugebiete ausgewiesene Flächen sind**, mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 in den Gewerbegebieten und der Ausweisung von Grünflächen auf ehemaligen Gewerbe- und Bahnflächen im gesamten Plangebiet eine Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen von 96.040 m² um 23.369 m² (vgl. Tab. Versiegelungsbilanz Kompensation). Der Eingriff von 18.569 m² (vgl. Tab Versiegelungsbilanz Eingriff) auf den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen kann somit im Plangebiet ausgeglichen werden.

Aufgrund der künftigen Funktion der festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Plangebiet (Wegeverbindungen, Bolzplatz) ist jedoch bereits heute absehbar, dass es auch hier zu Versiegelungen für Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen kommen wird. Um die Auswirkungen dieser, bei Realisierung der Grünflächen wirksam werdenden und im Rahmen der Zweckbestimmung der Grünflächen zulässigen Versiegelung auf den Naturhaushalt abschätzen zu können, wurden - in Abstimmung mit dem FB Natur - zusätzlich Annahmen der künftigen Versiegelung innerhalb der Grünflächen in der Gesamtbilanzierung berücksichtigt (s. nachstehende Tabelle "Versiegelungsbilanz Kompensation", Angaben in Klammern). Entsprechend dieser getroffenen Annahmen ergibt sich eine Versiegelung innerhalb der Grünflächen von ca. 5.094 m². Damit erhöht sich die künftig real zu erwartende versiegelte Fläche. Andererseits ist ebenfalls heute bekannt, dass seitens der zuständigen Fachämter, keine vollständige Versiegelung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg geplant ist. Vielmehr ist die Anlage eines 5 m breiten, beidseitig von Grünstreifen begleiteten Wegs vorgesehen. Somit ist lediglich eine 50 % Versiegelung der Gesamtfläche wahrscheinlich, was zu einer Reduzierung der künftig real zu erwartenden versiegelten Fläche innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg führt.

Diese beiden Annahmen im Hinblick auf die künftig real zu erwartende Versiegelung sind zwar planungsrechtlich in Bezug auf die Eingriffregelung nicht relevant, sie ermöglichen jedoch - auf der Grundlage der heute bekannten Planungsabsichten der künftig für die betreffenden Flächen zuständigen Fachämter - eine genauere Prognose des künftigen Umweltzustandes im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Tab.: Versiegelungsbilanz Kompensation

Betroffene Festsetzung im B-Plan	Fläche	Bisher zulässige überbaubare Fläche gemäß BNP i.V. mit B-Plan XI-A, bzw. gemäß § 34 BauGB		Mit dem B-Plan-Entwurf zulässige überbaubare Fläche		Differenz = Kompensation
		GRZ + § 19 (4) BauNVO	überbaubare Fläche	GRZ innerhalb der GE	überbaubare Fläche und künftig angenommene Versiegelung innerhalb öffentlicher Grün- und Wegflächen (da planungsrechtlich nicht relevant, in Klammern dargestellt)	
Gewerbegebiet GE 1	21.810 m ²	1,0	21.810 m ²	0,8	17.448 m ²	4.362 m ²
Gewerbegebiet GE 2*	53.040 m ²	1,0	53.040 m ²	0,8	42.432 m ²	10.608 m ²
Gewerbegebiet GE 3*	6.535 m ²	1,0	6.535 m ²	0,6	3.921 m ²	2.614 m ²
davon Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit	595 m ²	1,0	595 m ²	vollständige Versiegelung	595 m ²	0 m ²
Planstraße	6.545 m ²	1,0	6.545 m ²	vollständige Versiegelung	6.545 m ²	0 m ²
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg** (westlich der Planstraße)	1.730 m ²	1,0	1.730 m ²	vollständige Versiegelung möglich	1.730 m ² (Es wird eine 50%ige Versiegelung für einen ca. 5 m breiten Rad- und Fußweg angenommen) (865 m ²)	0 m ² (865 m ²)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Erweiterung Leuthener Platz)	2.135 m ²	1,0	2.135 m ²		0 (Es wird eine 50%ige Versiegelung für Wege- und Aufenthaltsflächen sowie Spielflächen angenommen.) (1.068 m ²)	2.135 m ² (1.068 m ²)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Bolzplatz (Erweiterung Leuthener Platz)	980 m ²	1,0	980 m ²		0 (Es wird eine Spielfläche von 30 x 20 m angenommen, mit einer vollständig versiegelten Fläche von 600 m ² .) (600 m ²)	980 m ² (380 m ²)
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Grünverbindung entlang der Nord-Süd-Bahn-Trasse)	5.340 m ²	0,5 (Im BNP bisher als Bahnfläche ausgewiesen, deshalb Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB)	2.670 m ²		0 (Es wird über die Gesamtlänge der Grünanlage von 423 m ein 6 m breiter, vollständig versiegelter Rad- und Fußweg angenommen, sowie die Versiegelung der Feuerwehrrüberfahrt berücksichtigt (zusätzliche Versiegelung der Randstreifen von insgesamt 24 m ²) (2.538 m ² + 24 m ² 2.562 m ²)	2.670 m ² (108 m ²)
Gesamt	98.115. m ²		96.040 m ²		72.671 m ² (76.035 m ²)	23.369 m ² (20.005 m ²)

* Teilflächen, die im BNP als Baugebiet ausgewiesen sind.

** Da die Gestaltung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" nicht Bestandteil der Bauleitplanung ist, wird rechnerisch im Rahmen der Eingriffregelung eine vollständige Versiegelung (als mögliche Maximalvariante) berücksichtigt. Eine vollständige Versiegelung beschreibt jedoch nicht das Planungsziel der zuständigen Fachämter, vielmehr ist die Anlage eines breiten, beidseitig von Grünstreifen begleiteten Wegs vorgesehen. Der Fuß- und Radweg

sollte ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, in diesem Zusammenhang wurde mit dem FB Natur die Annahme eines 5 m breiten, wahrscheinlich versiegelten Weges begleitet von jeweils 2,5 m breiten Grünstreifen abgestimmt. Dies ergibt eine 50%ige Versiegelung der 10 m breiten Fläche. Als Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde auf Anregung des Fachbereichs Natur die Fläche nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. An der bisher geplanten Funktion und Aufteilung als Wegeverbindung mit begleitendem Grünstreifen hat sich dadurch nichts geändert, so dass, wiederum in Abstimmung mit dem Fachbereich Natur, keine Änderungen in Bezug auf die getroffenen Annahmen der künftigen Versiegelung erfolgten. Diese Konkretisierung der künftigen Versiegelung ist planungsrechtlich in Bezug auf die Eingriffregelung aus den eingangs genannten Gründen nicht relevant, sie dient lediglich der Konkretisierung der Prognose des künftigen Umweltzustandes im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Auf das **gesamte Plangebiet** bezogen verringern sich also somit bei vollständiger Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässigen überbaubaren Flächen. Der durch die Erhöhung des Nutzungsmaßes sowie der Ausweisung von Wegerechten auf den östlichen Teilflächen des Plangebietes vorbereitete Eingriff auf das Schutzgut Boden kann demnach innerhalb des gesamten Plangebietes durch Ausweisung von Grünflächen sowie Reduzierungen der zulässigen überbaubaren Flächen auf den westlichen, nach bisherigem Planungsrecht vollständig überbaubaren Teilflächen mit einem Kompensationsüberhang von 4.800 m² ausgeglichen werden.

Tab. Gesamtbilanz überbaubare Flächen im Plangebiet

	Teilflächen, die im BNP nicht als Baugebiet ausgewiesen sind	Teilflächen, die im BNP als Baugebiet ausgewiesen	Plangebiet gesamt
Bisher zulässige überbaubare Flächen gemäß BNP i.V. mit B-Plan XI-A, bzw. gemäß § 34 BauGB	29.066 m ²	96.040 m ²	125.106 m ²
Künftig zulässige überbaubare Flächen gemäß Bebauungsplan	47.635 m ²	72.671 m ²	120.306 m ²
Differenz	18.569 m ² Erhöhung der überbaubaren Fläche = Eingriff	- 23.369 m ² Reduzierung der überbaubaren Fläche = Kompensation	4.800 m ² Kompensationsüberhang

Auch bei zusätzlicher Berücksichtigung der innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg - entsprechend den Planungsabsichten der zuständigen Fachämter - real zu erwartenden Versiegelung für Wege-, Spiel- und Aufenthaltsflächen bleibt die Versiegelungsbilanz im Plangebiet insgesamt positiv. Demnach würde sich die derzeit zulässige Gesamtversiegelung von maximal 125.106 m² um 1.875 m² auf 123.231 m² verringern (jeweils ohne Berücksichtigung der Naumann- und Kolonnenstraße). In Bezug auf das Schutzgut Boden würde dies eine geringfügige Reduzierung des Versiegelungsgrades von derzeit zulässigen 80 % auf 79 % bedeuten. Bei Umsetzung der Planung kommt es - auf das gesamte Plangebiet bezogen - also zu keiner Verschlechterung sondern sogar zu einer geringfügigen Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes.

Tab. Annahme der künftig real zu erwartenden Flächenversiegelung im Plangebiet

Künftig zulässige Grundfläche gemäß Bebauungsplan	120.306 m ²
Annahme der künftig real zu erwartende Anlage von Wege- und Aufenthaltsflächen in öffentlichen Grünflächen	+ 4.230 m ²
Annahme der künftig zu erwartenden Anlage von versiegelten Wegeflächen in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (50 %)	- 1.305 m ²
	123.231 m ²

Hinzu kommt, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens verfolgte Innenentwicklung dem weiteren Landschaftsverbrauch entgegen wirkt, da sie die Weiternutzung von, im Sinne des Bodenschutzes bereits vorgenutzten Flächen, ermöglicht. Somit wird im vorliegenden Bebauungs-

plan den Bodenschutzbelangen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und des sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden ein besonderes Gewicht gegeben.

Bodenbelastung

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Fortsetzung der **gewerblichen Nutzung** im Plangebiet ist trotz der vorhandenen erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen möglich. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bodenbelastungskataster (BKK) -Flächen 14931 und 11232 besteht ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf, hier ist eine Entscheidung über Erfordernis, Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Durch die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan sind demzufolge keine Veränderung der Belastungssituation zu erwarten, die nicht sowieso schon im Rahmen des Ordnungsrechts geboten wäre.

Die festgestellten Bodenbeeinträchtigungen innerhalb der als Erweiterung des Leuthener Platzes geplanten **öffentlichen Grünflächen** stellen die geplante Nutzung nicht in Frage. Im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Grünanlagen werden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden, die zu einer Verbesserung der Belastungssituation auf den betroffenen Teilflächen beitragen und somit der Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes dienen. Auch die ehemalige Nutzung als Bahnfläche stellt, nach bisherigem Kenntnisstand, die an der östlichen Grenze des Plangebiets beabsichtigte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Realisierung eines Teilabschnitts des Nord-Süd-Grünzugs nicht in Frage. Bei der Herstellung der Grünfläche ist im Bereich von Funktionsflächen der Austausch oberflächennahen Bodens erforderlich, dies wirkt sich jedoch nicht negativ auf den Bodenhaushalt aus.

Gleiches gilt hinsichtlich der kurzfristig geplanten Baumaßnahmen zur **Planstraße**. Die geplante Nutzung wird nicht erheblich durch Bodenbelastungen beeinträchtigt. Im Rahmen der öffentlichen Straßenbaumaßnahme ist der sachgerechte Umgang mit vorhandenem belastetem Material gewährleistet (Eigenverpflichtung des Landes Berlin).

3.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Flächenversiegelung

Auf das durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächen in Teilen des Plangebietes bestehende Kompensationserfordernis kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der zulässigen Grundflächen in anderen Teilen des Plangebietes sowie durch Festsetzung von Grünflächen ausreichend reagieren.

3.2.4 Schutzgut Wasser

3.2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Da keine Oberflächengewässer im Plangebiet liegen, sind vor allem die Auswirkungen der beabsichtigten Planung auf den Grundwasserhaushalt zu untersuchen. Wichtige Aspekte hierbei sind vor allem die Grundwasserneubildung und die Grundwassergefährdung durch Schadstoffeinträge. Auswirkungen auf die Oberflächengewässer bestehen nur indirekt über die Ableitung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser.

Grundwasser/ Grundwasserneubildung/ Gewässergüte

Das Grundwasser steht im Plangebiet in 10-20 m Tiefe an¹⁸. Der hohe Grad der Flächenversiegelung verbunden mit der Ableitung großer Teile der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus und stellt zudem auch ein Gefährdung der Oberflächengewässer dar (unkontrollierter Stoffeintrag bei Überlaufereignissen). Dies ist besonders vor dem Hintergrund der Zielvorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) beachtlich. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin Wilmersdorf, Hohenzollerndamm. Für das Einzugsgebiet wurde gemäß Sanierungserlaubnis für die Wassereinleitung seitens der Berliner Wasserbetriebe (BWB) ein Sanierungskonzept erstellt. Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten.

Beeinträchtigung durch die Bodenbeschaffenheit

Aufgrund des hohen Anteils bindiger Bodenanteile und der großen Flurabstände besteht eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers¹⁹.

Im Rahmen der orientierenden Erkundung für das Plangebiet wurde auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ein erheblicher Grundwasserschaden gemäß § 23a BWG festgestellt. Es besteht ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf. Im Weiteren wird auf die zusammenfassende Darstellung in Kap. II.3.2.3.1 zum Schutzgut Boden verwiesen.

Empfindlichkeiten

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der sich daraus ableitenden geringen Grundwasserneubildungsrate besteht hinsichtlich des Schutzgutes Wasser keine besondere Empfindlichkeit angesichts der bestehenden Planungsziele. Hinsichtlich der Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer besteht aufgrund der konkreten Einleitungsbeschränkungen in die Mischwasserkanalisation sowie der allgemeinen Zielvorgaben der Gewässergüteklasse 2 der gültigen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) grundsätzlich eine besondere Empfindlichkeit im Plangebiet.

3.2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen in Bezug auf das Schutzgut Wasser keinen planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB zu, der Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen würde.

Die Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet durch die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der Nutzung (vgl. Kap. II.3.2.3 "Schutzgut Boden") wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Sofern keine Bodenbeeinträchtigungen bestehen kann auf den nicht versiegelten Flächen das Niederschlagswasser direkt versickern und so die Grundwasserneubildung fördern. Damit wird eine Reduzierung des Oberflächenabflusses in die Kanalisation ermöglicht, was die Wahrscheinlichkeit von Überlaufereignissen reduziert und damit auch die Wahrscheinlichkeit eines unkontrollierten Schadstoffeintrags in die Oberflächengewässer mindert. Die mit der Speiche-

¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Umweltatlas Berlin, Karte 02.07

¹⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Umweltatlas Berlin, Karte 02.05

rung/Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Dachflächen (**textliche Festsetzung Nr. 8**) erreichte Reduzierung der Abflussmenge trägt zusätzlich zur Entlastung der Kanalisation bei.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das auf den versiegelten bzw. bebauten Flächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Auflagen bzw. Einleitbeschränkungen der BWB (Sanierungskonzept) auf den Grundstücken selbst zurückgehalten bzw. ggf. versickert werden kann. Die Festsetzungen des B-Plan stehen dem nicht entgegen. Zusätzliche Regelungen hierzu sind im B-Plan entbehrlich, da die Einleitung des Niederschlagswassers durch das Berliner Wassergesetz geregelt ist.

Planbedingt sind also unter Berücksichtigung aller Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten, sondern es kommt mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Reduzierung des Nutzungsmaßes, der Ausweisung von Grünflächen sowie der beabsichtigten Dachbegrünung vielmehr zu einer Verbesserung der Ausgangssituation.

3.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf das bestehende Sanierungskonzept der BWB werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen insbesondere auf Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss und Gewässergüte wirksam:

- Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung und Sicherung von Grün- und Vegetationsflächen,
- Begrünung von Flachdächern zur zusätzlichen Speicherung/Verdunstung von Niederschlagswasser.

3.2.5 Schutzgut Luft und Klima

3.2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

Im Hinblick auf das örtliche Klima ist im Zusammenhang mit der beabsichtigten Planung zu untersuchen, welche Entwicklungsmöglichkeiten die Planung hinsichtlich der Reduzierung von Aufwärmefekten, Verbesserung der Luftzirkulation und Emissionsbelastung auf die stark vorbelastete Ausgangssituation hat. Angesichts der Hochhausplanung im Gewerbegebiet GE 3 sind ebenfalls die Auswirkungen auf die Windcharakteristik zu betrachten. Für das Schutzgut Luft sind die Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität, vor allem im Hinblick auf die Reduzierung der Luftverunreinigung relevant.

Klima

Stadtklimatisch befindet sich das Plangebiet im Bereich unmittelbarer Wechselwirkungen des Belastungsbereiches 4 a der angrenzenden innerstädtischen Baugebiete und dem durch die Bahntrassen gebildeten Übergangsbereichbereich 3. Dementsprechend variieren die klimatischen Bedingungen wie Mitteltemperaturen, nächtliche Abkühlung, Schwülegefährdung und Wind- und Austauschverhältnisse. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.²⁰

²⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Umweltatlas Berlin, Karten 04.05 und 04.07

Eine wesentliche Vorbelastung für das örtliche Kleinklima stellt die starke Versiegelung im Plangebiet dar (Aufwärmungseffekt). Kleinklimatisch günstig wirken sich hingegen die Grünflächen des Leutener Platzes und des angrenzenden Zwölf-Apostel-Kirchhofs aus. Die östlich angrenzende Trasse der Nord-Süd-Bahn ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes durch die Barrierewirkung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Ringbahnböschung in Verbindung mit dem Gebäudekomplex des Bahnhofs Südkreuz in ihrer Funktion als wichtige innerstädtische Luftaustauschbahn teilweise eingeschränkt.

Luft

Vor allem in den Randbereichen zur Naumannstraße und Kolonnenstraße bestehen aufgrund der hohen Verkehrsaufkommen in beiden Straßen erhebliche Vorbelastungen hinsichtlich der durch den Verkehr verursachten Luftschadstoffemissionen. Für die an den Geltungsbereich angrenzende Havelland-Grundschule (Kolonnenstraße 30 A) bestehen erhebliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehr der Kolonnenstraße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) sowie, wenn auch im Vergleich geringfügiger, durch den Gewerbegebietsverkehr der bereits bestehenden internen Erschließungsstraße mit Mündung in die Kolonnenstraße. Der Immissionsgrenzwert für Partikel PM₁₀ (Feinstaub) gem. § 4 Nr. 2 der 22. BImSchV wird derzeit im Bereich der Kolonnenstraße knapp unterschritten.

Empfindlichkeiten

Aufgrund der Lage des Plangebietes im "Vorranggebiet Klimaschutz" und "Vorranggebiet Luftreinhaltung" bestehen grundsätzlich erhebliche Empfindlichkeiten der Klima- und Luftsituation gegenüber Planungen. Im Hinblick auf die beabsichtigten Planungsziele besteht im Einzelnen eine hohe Empfindlichkeit aufgrund der hinsichtlich der Windcharakteristik gegenüber der beabsichtigten Ermöglichung einer Hochhausbebauung im Gewerbegebiet GE 3. Zum anderen bestehen aufgrund der Vorbelastungen durch Lärm- und Luftschadstoffemissionen des Straßenverkehrs bereits erhebliche Empfindlichkeiten der an die Planstraße angrenzenden schutzwürdigen Schulnutzung.

3.2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Klima

Mit der Festsetzung einer GFZ von 2,4 in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sowie der im GE 3 geplanten maximalen Gebäudehöhe von 93 m über NHN wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht die Realisierung einer höheren Geschossflächenzahl sowie im GE 3 auch eine maximal um 9 Geschosse höheren Bebauung ermöglicht. Diese Überschreitung der Geschossflächenzahl und teilweise der Gebäudehöhe ermöglicht einen Eingriff im Sinne des § 18 BNatSchG in die Funktionsfähigkeit des Schutzguts Klima. Durch die Erhöhung der Baumasse ist mit einer Erhöhung des Aufwärmeeffekts an Gebäuden zu rechnen. Diese negativen Beeinträchtigungen der Klimafunktionen im Plangebiet können jedoch durch die klimaverbessernde Wirkung bei Umsetzung der Festsetzungen zur Reduzierung der überbaubaren Flächen und Schaffung von Grünflächen und Vegetationsstrukturen auf derzeit gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet selbst kompensiert werden. Im Ergebnis sind also mit den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt keine planbedingten, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Klimas und damit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Mit den Festsetzungen zur Schaffung von Grünflächen und Vegetationsstrukturen im Plangebiet erfüllt der Bebauungsplan auch die im LaPro für das Vorranggebiet Klimaschutz genannten Maßnahmen zur Schaffung von klimawirksamen Freiflächen. Ebenso trägt die Anbindung der festgesetzten Grünflächen und Vegetationsstrukturen im Plangebiet an die als Frischluftbahn fungierenden Nord-Süd-Bahn-Trasse auch zur Verbesserung des Luftaustausches im Plangebiet bei.

Durch die mit den Festsetzungen im GE 3 ermöglichte Hochhausbebauung sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Frischluftbahn der Nord-Süd-Bahn-Trasse zu erwarten. Das geplante Hochhaus stellt aufgrund seiner Lage im Gegensatz zu dem Baukörper des Bahnhofs Südkreuz in Verbindung mit der Ringbahntrasse keine Barriere für die Frischluftfunktion der Nord-Süd-Bahn-Trasse dar. Ebenso sind bei Umsetzung der Hochhausbebauung keine erheblichen Veränderungen der Windcharakteristik zu erwarten, da die mögliche Erhöhung der Windgeschwindigkeit in Bodennähe durch die im Umfeld des GE 3 festgesetzten bzw. im Rahmen der Straßenbaumaßnahme geplanten Gehölzpflanzungen als Windbremse wirken (vgl. Ausführungen zu Kap. II.3.2.1 "Schutzgut Mensch" Windkomfort).

Luft

Mit dem Bau der Planstraße sowie der unabhängig vom Bebauungsplan beabsichtigten Verkehrsberuhigung im nördlichen Abschnitt der Naumannstraße kann das angrenzende Wohngebiet vom Durchgangsverkehr und der dadurch bedingten erheblichen Belastung durch Lärm und Feinstäube entlastet werden. Der bisher durch die Naumannstraße fließende Durchgangsverkehr wird zu großen Teilen künftig durch das Gewerbegebiet geführt werden. Dies führt zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte gemäß 22. BImSchV für die Jahresmittelwerte für NO₂ und PM10 von jeweils 40 µg/m³, die sowohl in 1,75 m Höhe als auch in 5,75 m Höhe über Gelände die Grenzwerte eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Es ist jedoch mit lokalen Überschreitungen der Jahresmittelwerte gemäß 22. BImSchV für NO₂ und PM10 zu rechnen (s. Ausführungen zum Schutzgut Mensch in Kap. II.3.2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung - Luftschadstoffe -).

3.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Schutz des Klimas werden folgende Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich der mit den Festsetzungen zur Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sowie der im GE 3 ermöglichten Hochhausbebauung zu erwartenden planbedingten Umweltauswirkungen wirksam:

- Reduzierung der zulässigen Grundflächen (gemäß § 19 Abs. 2 bis 4 BauNVO) in den Gewerbegebieten und damit Erhöhung der unversiegelten, begrünten und somit klimawirksamen Freiflächen,
- Schaffung von klimawirksamen Grünstrukturen auf bisher baulich genutzten Gewerbeflächen durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen die dem durch Bebauung und Versiegelung entstehenden, nachteiligen Aufwärmeeffekt entgegenwirken.
- Schaffung zusätzlicher klimawirksamer Vegetationsflächen durch die Begrünung von Flachdächern mit einer Größe ab 200 m² zur Reduzierung des Aufwärmeeffekts an Gebäuden,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen im GE 3 zur Reduzierung der Windgeschwindigkeiten im bodennahen Bereich (Windbremse),

Die genannten Festsetzungen zur Schaffung von Grünflächen und Vegetationsstrukturen im Plangebiet sowie die entlang der Planstraße im Rahmen der Straßenbaumaßnahme geplanten Baumreihen tragen im Hinblick auf die staubbindernden Eigenschaften von Vegetationsflächen zudem auch zur Verbesserung der Luftqualität bei. Im Hinblick auf die übergeordnete Zielstellung zur Reduzierung von Emissionen, die aufgrund der Lage des Plangebiets im "Vorranggebiet Luftreinhaltung" für die Planung relevant ist, wird im Plangebiet die Festsetzung zum Ausschluss der Verwendung von Brennstoffen mit hohen Emissionswerten als Vermeidungsmaßnahme wirksam.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

3.2.6.1 Derzeitiger Umweltzustand

Beim Schutzgut Landschaft stehen das Landschaftsbild bzw. die visuellen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Von Bedeutung hinsichtlich planerischer Veränderung sind deshalb alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit prägen.

Das Plangebiet besitzt als Gewerbegebiet mit heterogenen Bau- und Nutzungsstrukturen wenig Qualitäten hinsichtlich seiner Wirkung auf das Landschaftsbild. Im öffentlichen Raum bestehen Blickbeziehungen lediglich entlang der angrenzenden Straßen sowie von der westlich der Naumannstraße angrenzenden Wohnbebauung.

Empfindlichkeiten

Das Plangebiet besitzt wenig Aufenthaltsqualität und weist gegenüber planerischen Veränderungen nur geringe Empfindlichkeiten jedoch große Entwicklungspotentiale auf.

3.2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild keinen planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB zu, der Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen würde.

Die Reduzierung der zulässigen Grundflächen innerhalb der Gewerbegebiete, die Festsetzung öffentlicher Grünflächen sowie Vegetationsflächen auf den Gewerbegrundstücken sowie die im Rahmen der Straßenbaumaßnahme geplante beidseitige Straßenbaumpflanzung entlang der Planstraße wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebietes aus. Die Erweiterung des Leuthener Platzes trägt zur gestalterischen Aufwertung des Bereiches an der Grenze zwischen Wohnen und Gewerbe bei. Hinsichtlich des Landschaftsbildes tragen die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrer Gesamtheit deshalb zur Verbesserung der Situation im Plangebiet bei.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

3.2.7.1 Derzeitiger Umweltzustand

Kulturgüter sind vom Menschen geschaffene bzw. gestaltete Güter, wie z.B. Gebäude, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen oder gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind. Sachgüter i. S. der Betrachtung als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen. Von dem 1874/75 fertig gestellten Militärbahnhof an der Dresdener Bahn ist heute kein Gebäude mehr vorhanden.

Folgende, an das Plangebiet angrenzende, Gebäude und Anlagen stehen jedoch unter Denkmalschutz

- Kolonnenstraße 24-25, Alter Zwölf-Apostel-Kirchhof (1864-1879 Carl-David Bouché)
- Leuthener Platz, Bedürfnisanstalt (1890),

- Kolonnenstraße 21-23, Robert-Blum-Gymnasium (1894, Erweiterung 1908),
- Kolonnenstraße 26, Mietshaus mit Gewerbehof (1913).

Des Weiteren ist das angrenzende Wohngebiet der "Schöneberger Insel" als geschichtsträchtiger Berliner Kiez ("Rote Insel") von Bedeutung.

Empfindlichkeiten

Das Plangebiet weist hinsichtlich planerischer Veränderungen nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter auf, da innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Anlagen oder Gebäude vorhanden sind.

3.2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst. Angrenzende denkmalgeschützte Anlagen und Gebäude werden durch die Planungen nicht berührt.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind jedoch für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen und der Schaffung von Grünflächen erhöht sich die Funktionsfähigkeit des Bodens, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Dadurch reduziert sich der Oberflächenabfluss, was zu einer Entlastung der Kanalisation, der Vorfluter und damit der Oberflächengewässer führt. Ebenso wirken sich die Reduzierung der überbaubaren Flächen und die Schaffung von Grünflächen positiv auf das Kleinklima aus.

3.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Erhebliche Umweltauswirkungen sind vor allem für das Schutzgut Mensch durch die Festsetzung der Planstraße und der damit verbundenen Veränderungen der Immissionsbelastung an schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten. Durch die als positiver Nebeneffekt erwartete verkehrliche Entlastung der Naumannstraße wird das Wohngebiet "Schöneberger Insel" erheblich von den hohen verkehrsbedingten Lärm- und Luftschadstoffimmissionen entlastet sowie die Aufenthaltsqualität des Leuthener Platzes erheblich verbessert. Andererseits erhöhen sich durch den Bau der Planstraße die verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet selbst. Dies kann zwar im Plangebiet an einer Stelle zur Überschreitung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte verkehrsrelevanter Luftschadstoffe führen. Entscheidende Grenzwertüberschreitungen vor allem der Lärmimmissionen sind jedoch auf dem angrenzenden Grundstück der Havellandgrundschule zu erwarten, so dass hier im Rahmen der Straßenbaumaßnahme aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erforderlich werden.

Die durch die Erhöhung der zulässigen überbaubaren Flächen im östlichen Teil des Plangebietes zu erwartenden Eingriffe auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere können durch die Redu-

zierung der zulässigen überbaubaren Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes sowie die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen vollständig ausgeglichen werden, so dass insgesamt keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, sondern sich die Ausgangssituation im Plangebiet grundsätzlich verbessert. Mit der Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 wird zwar die Erhöhung des Aufwärmeeffekts an Gebäuden ermöglicht. Jedoch sind bei Berücksichtigung der Klimawirksamkeit der Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und Schaffung von Grünflächen auf ehemaligen Gewerbeflächen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgut Klimas zu erwarten. Unterstützend kann hierbei zudem die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern wirken.

Durch die im GE 3 ermöglichte Hochhausbebauung kann es zu einer Zunahme der Windgeschwindigkeit im bodennahen Bereich kommen, die jedoch durch die Festsetzung von Gehölzstrukturen im GE 3 bzw. Pflanzung von Straßenbäumen im Rahmen der Straßenbaumaßnahme reduziert werden kann, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Klima zu erwarten sind.

Tab. Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Durch Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte nachteilige Umweltauswirkungen	Erheblichkeit ohne Berücksichtigung der Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
Mensch	Mögliche Gesundheitsgefährdung durch Prüfwertüberschreitung für Kinderspielflächen im Bereich der geplanten Grünfläche, sofern künftig hier im Rahmen der Zweckbestimmung zulässige Spielflächen angelegt werden sollen	xx	Sofern künftig innerhalb der öffentlichen Grünfläche Spielflächen angelegt werden sollen, sind im Rahmen der Eigenverpflichtung des Landes Berlin bei der Übernahme und Herstellung der Flächen ggf. erforderliche Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen gewährleistet.
Mensch, Luft	Erhöhung der Immissionsbelastung (Lärm und Luftschadstoffe) auf dem Grundstück der Havellandgrundschule durch Festsetzung der Planstraße,	xxx	Erforderliche Schutzmaßnahmen auf dem Schulgrundstück sollen im Rahmen der Straßenbaumaßnahme erfolgen (Errichtung einer 4 m hohen Schallschutzwand, Prüfung/Austausch von Schallschutzfenstern und Lüftungssystemen an der Schule, Bau eines zweigeschossigen zur Planstraße hin fensterlosen Schulerweiterungsbaus zwischen vorhandener Sporthalle und vorhandenem Schulgebäude)
	Erhöhung der Immissionsbelastung für die angrenzenden Gewerbegrundstücke durch Festsetzung der Planstraße	x	-
Mensch, Klima	Erhöhung der Windgeschwindigkeit im bodennahen Bereich durch Ermöglichung eines Hochhauses im GE 3	xx	Windbremsung durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen
Klima	Erhöhung des Aufwärmeeffekts an Gebäuden durch Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3	xx	Entlastung des Kleinklimas durch Reduzierung der zulässigen GRZ innerhalb der gemäß BNP ausgewiesenen Baugebiete sowie Ausweisung von Grünflächen auf derzeit noch gewerblich genutzten Flächen, Zusätzliche Schaffung kleinklimatisch wirksamer Flächen durch Begrünung von Flachdächern.
Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild	Erhöhung der zulässigen überbaubaren Flächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes	xx	Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet durch Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen im westlichen Teilbereich des Plangebietes und Sicherung von Grün- und Vegetationsflächen im gesamten Plangebiet
Pflanzen und Tiere	Möglicher Verlust von Bäumen durch Festsetzung der überbaubaren Flächen im östlichen Teil des Plangebietes	xx	Ausgleich im Rahmen der Baumschutzverordnung
Pflanzen und Tiere	Planbedingter Eingriff in den Baumbestand durch Festsetzung der Planstraße	xx	Ausgleich erfolgt gemäß Baumschutzverordnung im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch beidseitige Pflanzung von Straßenbäumen

3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre im Plangebiet ein Fortbestand der vorhandenen gewerblichen Nutzung auf der Grundlage der Zulässigkeiten gemäß Baunutzungsplan sowie § 34 BauGB möglich. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Umweltzustand würde dies im Wesentlichen bedeuten:

- Ermöglichung einer höheren überbaubaren Fläche im Plangebiet (als bei Umsetzung des Bebauungsplanes) mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, Pflanzen und Tiere, Mensch sowie Landschaft,
- Fortbestand der Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe entlang der Naumannstraße mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionsbelastung),
- Fortbestand der Verkehrsbelastung in der Naumannstraße mit negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung sowie die Aufenthaltsqualität des Leuthener Platzes (Immissionsbelastung)
- keine Mehrbelastung der Havellandgrundschule durch Verkehrsimmissionen,
- keine Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen, damit keine Verbesserung der defizitären Versorgungssituation im Wohngebiet der "Schöneberger Insel" und keine Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets ("Schöneberger Schleife", "Ost-West-Spange") Anbindung an den überörtlichen Nord-Süd-Grünzug.

Mit Ausnahme der Vermeidung der Mehrbelastung hinsichtlich der Verkehrsimmissionen auf die Havellandschule hätte die Entwicklung des Gewerbegebietes unter den derzeit geltenden planungsrechtlichen Regelungen negative Auswirkungen auf den Umweltzustand, da es zu keiner Verbesserung der bestehenden Beeinträchtigungen kommen würde.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Aufwertung eines bestehenden Gewerbegebietes, der Bewältigung der bestehenden Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe sowie der Entlastung eines bestehenden Wohngebietes vom Durchgangsverkehr sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

Zur Beurteilung von Planungsalternativen hinsichtlich der Verteilung der Nutzungsarten im Plangebiet wird einerseits auf die Flächennutzungsplan-Änderung für den Teilbereich Sachsendamm/Prieserweg (vgl. Kap. I 2.3.2 "Flächennutzungsplan") sowie auf das im Rahmen von Intereg III B Metropolitan Areas, lokale Projekt Berlin Tempelhof-Schöneberg erarbeitete bzw. im Rahmen des Stadtumbaus West, Gebiet Schöneberg Südkreuz weiterentwickelte städtebauliche Konzept verwiesen. Innerhalb der Erarbeitung und Abstimmung dieses städtebaulichen Konzeptes zum Gewerbegebiet Naumannstraße²¹ wurden bereits verschiedene Planungsvarianten zur Entwicklung des Gewerbegebietes entwickelt, die verschiedene Möglichkeiten zur Erschließung, zur baulichen Entwicklung sowie der Anbindung des öffentlichen Grün- und Wegesystems genau untersuchen.

3.5 Zusätzliche Angaben

3.5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Wesentliche Datengrundlage zur Umweltprüfung bildet der Umweltatlas Berlin sowie die Ergebnisse der aktuellen Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens.

Zur Beurteilungen der verkehrlichen Auswirkungen der Planstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt:

²¹ BRSS Architekten: Gewerbegebiet Naumannstraße, städtebauliches Konzept; Berlin, 2004

- GRI, Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: Verkehrssimulation mit dem EDV-Programm VISUM-IV zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet Naumannstraße; Berlin 9.7.2007.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastung durch die Planstraße wurde auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsstärken sowohl ein schalltechnisches, wie auch ein lufthygienisches Fachgutachten erstellt:

- Schallschutzprojekt Vogel: Schalltechnische Untersuchung für den Straßenverkehrslärm Bebauungsplan 7-17 Berlin Tempelhof-Schöneberg; Troisdorf, April 2007
- Ingenieurbüro Rau: Luftschadstoffgutachten zur Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen bei Realisierung des B-Plans 7-17; Heilbronn, 18. August 2007

Zur Beurteilung der Altlastenproblematik wurden im Rahmen der orientierenden Erkundung umfangreiche Gutachten und Recherchen erstellt. So wurden im Hinblick auf die geplante Nutzung Gewerbegebiet folgende Untersuchungen durchgeführt und vom FB Umwelt ausgewertet:

- Nutzungsrecherche Naumannstraße 31-85; Fachbereich Umwelt, 30.5.1996
- Nutzungsübersicht Kolonnenstr. 29 a,b,30 a, b, c, h, k, l; ohne Datum
- Karten- und Luftbild- und Aktenauswertung Kolonnenstr. 29 a, 30 c, h, k;UWG, 28.10.2001
- Orientierende Untersuchung, DBahn, Kolonnenstr. 30 d, Hanseatisches Umweltkontor, 8.1.2000
- Bodenuntersuchung Kolonnenstr.29 a, 30 c, 30 h; BBGes, 12/1995
- Bodenuntersuchungen Naumannstr. 33, Mineralölwerke Fuchs,; IST, 29.1.1993
- Sanierungsbericht Naumannstr. 33,; Mineralölwerke Fuchs, IST, 29.1.1993
- Gefährdungsabschätzung von 2 Tankstellenbereichen, Naumannstr. 31-85; ABU Transfer/AZBA, 30.6.1998
- Bodenuntersuchungen Garagenhof Naumannstr. 49; Tegena, 11.11.1987
- Gefährdungsabschätzung Altölsammelstelle, Naumannstr. 31-35; ABU, 8.5.2000
- Bodenuntersuchungen Naumannstr. 81, Motorenwäsche Hufnagel, Roennecke, 15.9.1989
- Bodenuntersuchungen Gewerbegebiet Naumannstr. 31-85, Kolonnenstr. 29 a; Trion, 4.11.2006

Zur Beurteilung des bestehenden Altlastenverdachts im Hinblick auf die geplante Nutzung wurden für den Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt ebenfalls eine entsprechende Detailuntersuchung durchgeführt.

- Untersuchungsbericht Kolonnenstr. 30 d/Naumannstr. 31-85; GEFTA, 14.12.2005

Das Vorhandensein schutzgutgefährdender Stoffe im Bereich der Planstraße wurde in Abstimmung mit dem FB Umwelt im Rahmen der Straßenplanung in den Baugrunduntersuchung geprüft.

- Bodenuntersuchungen entlang der geplanten Trasse der Planstraße: Asphalta, 25.1.2006 und GEFTA, 21.7.2007

Die Ermittlung des durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie der Darstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgte verbal-argumentativ mit den entsprechenden Flächenbezügen.

3.5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überprüfung der Annahmen zur Verkehrs- sowie Immissionsbelastung erfolgen auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch Messungen nach Umsetzung des Bebauungsplans. Sollten sich auf dem Grundstück der Havellandgrundschule die, auf der Grundlage des im Rahmen des Bebauungsplans erstellten Schallgutachtens, geplanten Lärmschutzmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf den Schulaußenbereich als nicht ausreichend erweisen, ist eine Erweiterung der Schutzmaßnahmen, z.B. durch die Einführung einer Tempo-30-Zone im Bereich der Havellandgrundschule zu prüfen.

Die aufgrund der Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen (Prüfwertüberschreitung für Kinderspielplätze) erforderlich werdenden Maßnahmen zur Sicherung bzw. ggf. Sanierung der Bodenbelastungen im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen werden im Rahmen der Herstellung bzw. Übernahme der hergestellten Grünanlagen geprüft (Sicherung durch Eigenbindung Land Berlin, Finanzierung Stadtumbau West).

Ein Erfordernis weiterer Maßnahmen zur Überwachung, die über die im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung der jeweiligen Fachbehörde zu prüfenden Belange hinausgehen, ist derzeit nicht gegeben. Aufgrund der in § 4 Abs. 3 BauGB begründeten Informationspflicht der Fachbehörden über unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt werden deshalb im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan keine zusätzlichen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

3.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ehemals baulich genutzte Flächen des ehemaligen Militärbahnhofs an der Dresdener Bahn, die seit 1945 zum großen Teil gewerblich genutzt werden. Mit dem Bebauungsplan sollen auf der Grundlage eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung, Erweiterung und Profilierung des Gewerbegebiets Naumannstraße vorbereitet werden. Wichtiges Planungsziel hierbei ist die Verbesserung der infrastrukturellen Erschließung des Gebiets durch den Neubau einer öffentlichen Straße (Planstraße). Außerdem werden öffentliche Grünflächen zur Erweiterung des Leuthener Platzes sowie zur Sicherung eines Teilabschnitts des langfristig geplanten übergeordneten Nord-Süd-Grünzugs entlang der Bahntrasse festgesetzt. Zur Sicherung straßenunabhängiger Wegeverbindungen werden zudem im Gewerbegebiet öffentliche Wegeverbindungen bzw. -rechte festgesetzt werden.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet führte in der Vergangenheit zu Beeinträchtigungen der westlich der Naumannstraße angrenzenden Wohnnutzung. Mit dem Bebauungsplan wird deshalb die Gewerbenutzung im Randbereich zur Wohnnutzung (GE 1) hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen auf den Störgrad eines Mischgebietes eingeschränkt und somit die Wohnqualität verbessert. Auch der Bau der Planstraße wird sich positiv auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken. Die Naumannstraße, die derzeit noch als überörtliche Hauptverkehrsstraße mit sehr hohem Verkehrsaufkommen zu erheblichen Belästigungen der Anwohner durch Verkehrslärm und verkehrsrelevanten Luftschadstoffen führt, kann als positiver Nebeneffekt des Neubaus der Planstraße verkehrlich entlastet werden. Seitens der zuständigen Behörden sind zudem künftig verkehrsberuhigte Maßnahmen für die Naumannstraße geplant, die diesen entlastenden Effekt noch verstärken werden.

Positiv wirkt sich der Bebauungsplan auch auf die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen aus, vor allem im Hinblick auf die defizitäre Versorgungssituation der "Schöneberger Insel". Die Erweiterung des Leuthener Platzes und die Verlagerung eines Bolzplatzes in das Plangebiet schaffen zusätzliche Spiel- und Freizeitangebote. Die geplanten Grün- und Wegeverbindungen ermöglichen künftig eine straßenunabhängige Anbindung an den westlich der Nord-Süd-Bahn-Trasse geplanten überörtlichen Nord-Süd-Grünzug sowie eine Verknüpfung mit den anderen Teilgebieten im Bereich Schöneberg-Südkreuz. Außerdem ermöglicht der in Verlängerung des Leuthener Platzes festgesetzte Fuß- und Radweg die Anbindung der künftig im Rahmen der "Ost-West-Spange" geplanten Fuß- und Radwegbrücke über die Nord-Süd-Bahn-Trasse und damit eine langfristige Verbindung der bestehenden und geplanten Wegenetze auf Schöneberger und Tempelhofer Seite.

Durch die Erhöhung der zulässigen überbaubaren Flächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes entstehen naturschutzrechtliche Eingriffe auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere, die durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes sowie durch die Anlage von Grünflächen im Plangebiet selbst vollständig kompensiert werden können, so dass insgesamt keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Mit der Festsetzung von Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen erfolgt eine langfristige Sicherung von Entwicklungsflächen für den Biotopverbund.

Tab. Gesamtbilanz für die von planbedingten Eingriffen betroffenen Schutzgüter Boden, sowie Pflanzen und Tiere

Eingriff				
Erhöhung der zulässigen überbaubaren Flächen im östlichen Teilbereich (Flächen, die im Baunutzungsplan als Bahnflächen bzw. als Nichtbaugelände ausgewiesen sind), Verlust von Biotopflächen mit mittlerem und geringem Biotopwert				
Bisher zulässige überbaubare Flächen gemäß § 34 BauGB	29.066 m ²	Gemäß B-Plan zulässige Grundfläche zzgl. Planstraße	47.635 m ²	18.569 m ²
Eingriff gesamt			18.569 m²	
Kompensation				
Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen im westlichen Teilbereich (Flächen, die im Baunutzungsplan als Baugebiete ausgewiesen sind), Sicherung öffentlicher Grün- und Wegeflächen auf bisherigen Gewerbe- oder Bahnflächen: Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für Biotopflächen mit mittlerem und geringem Biotopwert				
Bisher zulässige überbaubare Flächen gemäß BNP i.V. mit B-Plan XI-A	96.040 m ²	Gemäß B-Plan zulässige Grundfläche zzgl. der Planstraße und öffentlichen wegerechte im GE 3	70941 m ²	
		Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf bisherigen Gewerbe- oder Bahnflächen, zulässige Grundflächen (Nach Umsetzung des B-Plans zu erwartenden Versiegelung für geplante Wege-, Spiel- und Aufenthaltsflächen)	0 m ² (5.049 m ²)	
		Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg maximal mögliche Versiegelung (Nach Umsetzung des B-Plans zu erwartenden Versiegelung für geplanten Fuß- und Radweg)	1.730 m ² (865 m ²) 72.671 m ² (76.035 m ²)	
Kompensation gesamt			23.369 m² (20.005 m²)	
Flächenversiegelung /Versiegelungsgrad im gesamten Plangebiet				
Bisher zulässige Grundfläche gemäß BNP i.V. mit B-Plan XI-A bzw. gemäß § 34 BauGB	125.106 m ² (77,6 %)	Künftig zulässige Versiegelung gemäß B-Plan zzgl. der innerhalb der festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen zu erwartenden Versiegelung durch Anlage von Wege- und Aufenthaltsflächen	120.306 m ² / 77 % (123.231 m ²) 78 %	4.800 m² (1.875 m²)

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die mit der Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sowie der im GE 3 ermöglichten Hochhausbebauung zu erwartende Verschlechterung der Klimafunktionen im Plangebiet (Erhöhung des Aufwärmeeffekts) werden jedoch in der Summe durch die klimaverbessernde Wirkung bei Umsetzung der Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Schaffung von Grünflächen und Vegetationsstrukturen auf derzeit baulich genutzten Gewerbeflächen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgut Klimas führen. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern ermöglicht eine zusätzliche Schaffung kleinklimatisch wirksamer Flächen. Zudem kann bei Dachbegrünungen anfallendes Niederschlagswasser gespeichert und verdunstet werden, was im Hinblick auf das bestehende Sanierungskonzept der Berliner Wasserbetriebe zur Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet beiträgt. Mit den Festsetzungen zur Schaffung von Grünflächen und Vegetationsstrukturen im Plangebiet erfüllt der Bebauungsplan auch die im LaPro für das Vorranggebiet Klimaschutz genannten Maßnahmen zur Schaffung von klimawirksamen Freiflächen. Ebenso trägt die Anbindung der festgesetzten Grünflächen und Vegetationsstrukturen im Plangebiet an die als Frischluftbahn fungierenden Nord-Süd-Bahn-Trasse zur Verbesserung des Luftaustausches im Plangebiet bei.

Durch die im GE 3 ermöglichte Hochhausbebauung sind keine erheblichen Veränderungen der Windcharakteristik zu erwarten, da die mögliche Erhöhung der Windgeschwindigkeit in Bodennähe durch die im Umfeld des GE 3 festgesetzten bzw. im Rahmen der Straßenbaumaßnahme geplanten Gehölzpflanzungen als Windbremse wirken. Auch stellt das geplante Hochhaus aufgrund seiner Lage im Gegensatz zu dem Baukörper des Bahnhofs Südkreuz in Verbindung mit der Ringbahntrasse keine Barriere für die Frischluftfunktion der Nord-Süd-Bahn-Trasse dar.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen in ihrer Gesamtheit auch zur Verbesserung der Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes bei. Die Reduzierung der zulässigen Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) im westlichen Bereich des Gewerbegebiets, die Festsetzung öffentlicher Grün-, Wegeflächen sowie Vegetationsflächen auf den bisher baulich genutzten Gewerbegrundstücken, als auch die im Rahmen der Straßenbaumaßnahme gesicherte beidseitige Straßenbaumpflanzung an der Planstraße wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets aus. Die Erweiterung des Leuthener Platzes trägt zur gestalterischen Aufwertung des Bereiches an der Grenze zwischen Wohnen und Gewerbe bei.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind vor allem auf das Schutzgut Mensch bei Realisierung der Planstraße zu erwarten. Die Festsetzung der Planstraße wirkt sich insbesondere negativ auf die bestehende Schullnutzung der Havellandgrundschule aus. Das Grundstück der Havellandschule ist durch seine direkte Lage an der Kolonnenstraße, als ebenfalls stark befahrener Hauptverkehrsstraße, bereits heute erheblich durch den Straßenverkehr beeinträchtigt. Durch die Planstraße wird sich diese Verkehrsbelastung hinsichtlich Lärm und Luftschadstoffen weiter erheblich erhöhen. Jedoch wurde gutachterlich ermittelt, dass durch geeignete Schutzmaßnahmen auf dem Schulgrundstück (4 m hohe Schallschutzwand, Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen) die geltenden Immissionsgrenzwerte im Schulgebäude eingehalten werden können. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Straßenbaumaßnahme. Hierbei kann die bereits vorhandene Schallschutzwand im Bereich der Turnhalle und ggf. auch die vorhandenen Fenster einbezogen werden. Diese im Rahmen der Straßenbaumaßnahme vorgesehen Schutzmaßnahmen sollen durch die Errichtung eines neuen Schulgebäudes im Zuge der Erweiterung der Havellandschule noch weiter unterstützt werden. Entlang der Planstraße soll ein zweigeschossiger, zur Planstraße hin fensterloser

Ergänzungsbau errichtet werden, der eine lärm- und luftschadstoffabschirmende Wirkung insbesondere auf die Schulfreiflächen haben wird.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Fortsetzung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet ist trotz der vorhandenen erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen möglich. Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bodenbelastungskataster (BKK) -Flächen 14931 und 11232 besteht ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf, hier ist eine Entscheidung über Erfordernis, Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan lässt keine Veränderung der Belastungssituation erwarten, die nicht sowieso schon im Rahmen des Ordnungsrechts geboten wäre.

Die festgestellten Bodenbeeinträchtigungen innerhalb der als Erweiterung des Leuthener Platzes geplanten öffentlichen Grünflächen stellen die geplante Nutzung nicht in Frage. Im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Grünanlagen werden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden, die zu einer Verbesserung der Belastungssituation auf den betroffenen Teilflächen beitragen und somit der Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes dienen. Auch die ehemalige Nutzung als Bahnfläche stellt, nach bisherigem Kenntnisstand, die an der östlichen Grenze des Plangebiets beabsichtigte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Realisierung eines Teilabschnitts des Nord-Süd-Grünzugs nicht in Frage. Bei der Herstellung der Grünfläche ist im Bereich von Funktionsflächen der Austausch oberflächennahen Bodens erforderlich, dies wirkt sich jedoch nicht negativ auf den Bodenhaushalt aus. Gleiches gilt hinsichtlich der kurzfristig geplanten Baumaßnahmen zur Planstraße. Die geplante Nutzung wird nicht erheblich durch Bodenbelastungen beeinträchtigt. Im Rahmen der öffentlichen Straßenbaumaßnahme ist der sachgerechte Umgang mit vorhandenem belastetem Material gewährleistet (Eigenverpflichtung des Landes Berlin).

4. Wesentlicher Planinhalt

Im Bebauungsplan wird ein gegliedertes Gewerbegebiet GE festgesetzt. Die einzelnen Nutzungsbeschränkungen erfolgen, um unterschiedliche Nutzungsnachbarschaften städtebaulich abschließend zu regeln. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Das zulässige Maß der Nutzung soll im Gewerbegebiet durch eine Grundflächenzahl GRZ, eine Geschossflächenzahl GFZ und einer zulässigen Gebäudeoberkante oder der Anzahl der Geschosse festgesetzt werden. Zur Erschließung des Gewerbegebietes wird eine öffentliche Straße (Planstraße) festgesetzt, die von der Naumannstraße im Südwesten bis zur Kolonnenstraße im Nordwesten durch das Plangebiet führt.

Ebenso wird im Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage teilweise mit Bolzplatz festgesetzt, die in Verbindung mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" das Gewerbegebiet in Ost-West-Richtung gliedert und an den entlang der Bahntrasse geplanten, in Nord-Südrichtung verlaufenden, übergeordnete Grünzug anbindet.

4.1 Flächenübersicht

Nutzungsart	Flächengröße (jeweils auf 5 gerundet)	überbaubar (Baufenster)	GRZ	Sonstige Bindungen: * = Fläche zum Anpflanzen **= Fläche mit Wegerecht für die Allgemeinheit
Gewerbegebiet	130.950 m ²		102.656 m ²	* 5.035m ² **810 m ²
GE 1 (nördliches Teilgebiet)	7.850 m ²	7.340 m ²	(0,8) 6.280 m ²	-
GE 1 (südliches Teilgebiet)	13.960 m ²	13.410 m ²	(0,8) 11.168 m ²	-
Gesamt GE 1	21.810 m ²		17.448 m ²	-
GE 2 (nordwestliches Teilgebiet)	34.090 m ²	30.635 m ²	(0,8) 27.272 m ²	*420 m ²
(nordöstliches Teilgebiet)	22.910 m ²	18.900 m ²	(0,8) 18.328 m ²	*420 m ²
(südwestliches Teilgebiet)	20.710 m ²	18.305 m ²	(0,8) 16.568 m ²	*500 m ²
(südöstliches Teilgebiet)	20.910 m ²	17.175 m ²	(0,8) 16.728 m ²	*455 m ²
Gesamt GE 2	98.620 m ²		78.896 m ²	
GE 3	10.520m ²	5.940 m ²	(0,6) 6.312 m ²	*3.240 m ² **810 m ²
Öffentliche Grünfläche	8.455 m ²			
mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage (Erweiterung Leuthener Platz)	2.135 m ²			
mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage mit Bolzplatz (Erweiterung Leuthener Platz)	980 m ²			
mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage (Grünverbindung entlang der Bahntrasse)	5.340 m ²			davon Fläche B (Feuerwehrüberfahrt) 70 m ²
Straßenverkehrsfläche	19.095 m ²			
Planstraße	14.230 m ²			
Naumannstraße	4.545 m ²			
Kolonnenstraße	320 m ²			
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.610 m ²			
Fußgängerbereich (westlich der Planstraße)	1.730 m ²			
Fußgängerbereich (östlich der Planstraße)	880 m ²			
Plangebiet gesamt	161.110 m ²			

4.2 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

Der Bebauungsplan gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurden bei der Aufstellung insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Vermeidung von Emissionen,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Verkehrs.

4.2.1 Gewerbegebiet

4.2.1.1 Art der Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept für den Standort Naumannstraße wird ein Gewerbegebiet GE gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auch das mitten im Gebiet liegende, früher von Bahnbediensteten bewohnte Grundstück Kolonnenstraße 30E. Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in drei Teilgebiete GE 1, GE 2 und GE 3 gegliedert. Zum einen erfolgt dies um die vorhandenen Gewerbenutzungen planungsrechtlich zu sichern bzw. deren Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Entwicklungen im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz zu steuern. Zum anderen werden gleichzeitig mögliche Konflikte zwischen Gewerbe und den angrenzenden Wohnnutzungen vermieden. Die vorhandene Wohnnutzung auf dem Grundstück Kolonnenstraße 30E bleibt dabei im Hinblick auf die als vorrangig bewertete Gewerbeentwicklung unberücksichtigt. Die Situation – wohnen, ehemals Bahnbediensteter, in einem gewerblich genutzten, ehemaligen Bahn-Gebiet - bestand schon zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahren. Positive Auswirkungen ergeben sich dennoch im Hinblick auf die mit den öffentliche Grünflächen einhergehende Aufwertung der Umgebung sowie darauf, dass die Straße zukünftig etwas weiter vom Gebäude abgerückt und sich daraus erstmalig eine Vorgartenfläche ergibt und im Zusammenhang mit Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau geprüft und gegebenenfalls durchgeführt werden.

Ausschluss unverträglicher Nutzungen

In den Gewerbegebieten GE 1, 2 und 3 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum neu entstandenen Bahnhof Südkreuz besteht im Plangebiet eine besondere Wahrscheinlichkeit zur Ansiedlung dieser "bahnhofumfeldtypischen" Nutzungen. Die Ansiedlung von - im Gewerbegebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen

- Vergnügungsstätten ist im Plangebiet jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht und wird deshalb unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO flächendeckend ausgeschlossen. Dies erfolgt zum einem zum Schutz der direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung, da Vergnügungsstätten für das Wohnen wegen ihrer negativen Auswirkungen durch Lärm, Werbung, Nachtbetrieb mit entsprechendem Verkehrslärm nicht verträglich sind. Zum anderen wird durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten einem aufkeimenden "Trading-Down-Effekt" Einhalt geboten, da besonders Vergnügungsstätten ein Hauptauslöser der Niveauabsenkung einzelner städtebaulicher Bereiche und somit zum Verlust der Lagequalität führen. Mit der Neuordnung des Gewerbegebietes werden, orientiert am Bestand, vor allem Flächen für kleinteilige "kieznahe" Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten. Eine Ansiedlung von stadtteilnahen Gewerbebetrieben wird durch die Neuordnung und bessere Erschließung begünstigt und gestärkt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde die Absicht gefährden, da Verdrängungseffekte entstehen könnten. Ein Eingriff in die ausgeübte Nutzung liegt durch den beabsichtigten Nutzungsausschluss nicht vor, da derartige Nutzungen im Bereich der vorgesehenen Festsetzung nicht vorhanden sind.

Weiterhin sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 aus städtebaulichen Gründen unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**). Der Ausschluss des Einzelhandels im GE 1 und GE 2 erfolgt, um in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die vorhandenen Flächen für andere gewerbegebietstypische Nutzungen vorzuhalten. Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets in Nähe des Bahnhofs Südkreuz besteht eine erhöhte Gefahr zur Verdrängung von anderen Gewerbebetrieben durch Einzelhandelsbetriebe.

Demgegenüber werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des GE 3 direkt am Bahnhof Südkreuz die Einzelhandelsnutzungen im GE 3 nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Funktion des Bahnhofs als Fern- und Umsteigebahnhof soll hier im Bedarfsfall kleinteiliger Einzelhandel zulässig sein. Das GE 3, insbesondere die südliche Spitze, bildet, mit der durch die Baulinie festgesetzten Baukante, die nördliche Begrenzung des Bahnhofsvorplatzes am Nordausgang und prägt somit die Eingangssituation zum Gebiet selbst sowie zum nordwestlich anschließenden Stadtgebiet. Hiermit begründet sich im Übrigen auch die Ausweisung der Fläche A für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Erreichbarkeit der Erdgeschosszone, Herstellen einer gewissen Öffentlichkeit).

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind geprägt durch das über lange Zeiträume gewachsene, direkte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Die so entstandene städtebauliche Situation (Gemengelage) ist im Hinblick auf den Immissionsschutz mit erheblichen Konfliktpotenzialen (vor allem Lärm) belastet. Zur Verbesserung dieser Situation im Sinne des Immissionsschutzes der angrenzenden Wohnnutzung werden deshalb gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 entlang der Naumannstraße die Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Anlagen mit dem Störgrad "nicht wesentlich störend" zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Nach dem BVerwG²² wird durch diese Einschränkung des Emissionsverhaltens die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO definierten Gebietstyps "Gewerbegebiet" nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen. Die Einschränkung stellt nach BVerwG keine unzulässige Umwandlung in den Gebietstyp "Mischgebiet" dar, weil Mischgebiete zugleich dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dienen, während in dem "eingeschränkten Gewerbegebiet" eine allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist. Mit der Einschränkung des Störgrades fungiert das GE 1 als "Pufferzone" zum angrenzenden Wohngebiet. Somit können künftig Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermie-

²² BVerwG, Beschl. vom 15.4.87 - 4 B 71.87 -, ZfBR 87, 262 = BRS 47 Nr.55 = DVBl. 87, 904

den und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Eingriffe in die ausgeübten Nutzungen sind durch die im GE 1 beabsichtigte Einschränkung nicht zu erwarten, da die Festsetzung auf dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet basiert, das als Konsensplan von allen Grundstückseigentümern getragen wird. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Kap. II 4.2.5 "Immissionsschutz" verwiesen.

4.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise, Gebäudehöhen

In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO mittels Baulinien und Baugrenzen, einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximalen Geschossigkeit bzw. einer Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen festgesetzt.

Grundlage für die Festsetzungen ist ein zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und den Grundstückseigentümern abgestimmtes städtebauliches Konzept (Konsensplan) für das Plangebiet. Dieses sieht entlang der Naumannstraße (GE 1) die Entwicklung einer geschlossenen Gebäudestruktur als städtebaulich adäquater Abgrenzung des Gewerbegebietes zum angrenzenden Wohngebiet vor. Eine geringere Baumasse soll verhindern, dass die gegenüberliegende Wohnbebauung durch eine zu massive Gebäudestruktur der neuen Gewerbenutzung beeinträchtigt wird. Hingegen wird auf der rückwärtigen, von der Naumannstraße abgewandten Seite des Plangebietes (GE 2 und GE 3) die Entwicklung flexibler Baustrukturen mit höheren Nutzungsdichten ermöglicht. Nach Süden soll das Gebiet durch eine höhere Bebauung und eine geschlossene Raumkante zum Vorplatz des Nordausgangs des Bahnhofs Südkreuz hin abschließen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet GE 1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) von 0,8 als Höchstmaß und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 2 dagegen wird, bei einer GRZ von 0,8, die GFZ mit 2,4 festgesetzt. Für das Gewerbegebiet GE 3 im südlichen Bereich des Plangebietes wird zur Erlangung einer kompakteren ggf. höheren Bebauung eine etwas geringere GRZ von 0,6 und ebenfalls eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung des für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzeptes. Das Nutzungsmaß liegt noch innerhalb der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und sichert gleichzeitig die für betriebliche Tätigkeiten wünschenswerte Flexibilität in der Entwicklung der Gebäudestruktur.

Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Von einer Baukörperausweisung wird im Plangebiet abgesehen, um eine flexible Gebäudestruktur bei einer Neubebauung zu ermöglichen. Mit Ausnahme des Gewerbegebiets GE 1 besteht im Plangebiet kein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung einer Bauweise, so dass in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 von einer solchen Festsetzung abgesehen wird.

Die Festsetzung einer Baulinie entlang der Naumannstraße in Verbindung mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Gewerbegebiet GE 1 wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept das Planungsziel unterstützen, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Raumkante zu entwickeln, die den Verlauf der Straße aufnimmt und analog zur gegenüberliegenden Straßenseite ein

geschlossenes Straßenbild der Naumannstraße ausbildet. Die Baulinie wird direkt entlang der Straßenbegrenzungslinie verlaufen und somit die Bauflucht der vorhandenen Gebäude aufnehmen.

Um bei der Erweiterung des Leuthener Platzes eine einheitliche bauliche Fassung der bestehenden wie der neuen Platzfläche westlich und östlich der Naumannstraße zu erreichen, wurden im Plangebiet jeweils die nördliche und südliche Bauflucht der bestehenden gründerzeitlichen Platzrandbebauung westlich der Naumannstraße aufgenommen. Diese werden im Plangebiet als Baulinie bzw. im von der Naumannstraße abgewandten Bereich als Baugrenze festgesetzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt dabei 5 m.

Im Mündungsbereich der Planstraße in die Naumannstraße/Torgauer Straße wird die südliche Baukante des Gewerbegebiets GE 1 entsprechend des städtebaulichen Konzeptes komplett als Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht mit der Aufnahme der nördlichen Bauflucht der Torgauer Straße bis zur Grenze zum GE 2, wo aufgrund der Qualität der vorhandenen Bebauung eine zwingende Baulinie nicht gerechtfertigt erscheint und schon im städtebaulichen Konzept keinen Niederschlag fand.

Die Ausbildung einer durchgängigen Raumkante parallel zur Ringbahntrasse ergibt sich aus der Aufnahme der Aufnahme der Bauflucht der Torgauer Straße über die südwestliche Baulinie des GE 1 im Einmündungsbereich der Planstraße in die Naumannstraße zusammen mit der im Gewerbegebiet GE 3 parallel zur Ringbahntrasse festgesetzten bis in den Straßenbogen gezogenen Baulinie, wodurch der Eingangsbereich in das Gewerbegebiet Naumannstraße besonders betont wird. Diese zur Ringbahntrasse bzw. zum Bahnhof Südkreuz orientierten Baukanten werden als Baulinie festgesetzt, um entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Ausbildung einer prägnanten Raumkante als adäquater baulicher Ergänzung zum Bahnhofsgebäude zu ermöglichen sowie mit einer einheitlichen Raumkante zur Ringbahn hin auch den Eingangsbereich in das Gewerbegebiet über die Planstraße besonders zu betonen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und auch in Anpassung an die Straßenausbauplanung wird im südlichen Bereich des Gewerbegebiets GE 3 außerdem die Baugrenze direkt entlang der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße geführt und verspringt hier im Bereich einer vom Grundstückseigentümer gewünschte Grundstückszufahrt.

Die übrigen Baugrenzen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße, zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" werden in einem für Berlin typischen Abstand von 5 m verlaufen. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass entlang dieser Gebiete ein einheitlicher Bereich von Bebauung frei bleibt und dass zwischen einer neuen Gewerbeansiedlung und dem öffentlichen Raum ein Abstand gesichert ist. Aus diesem Grund sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Gebäudehöhen

Im entlang der Naumannstraße gelegenen Gewerbegebiet GE 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Diese Höhe ermöglicht eine der Lage entsprechend angepasste bauliche Ausnutzung und städtebauliche Markierung entlang der Naumannstraße ohne die gegenüber liegende Wohnnutzung essentiell zu verschatten. Mit den Festsetzungen wird die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von ca. 56 m über NHN im GE 1 ermöglicht.

Für das von der Naumannstraße abgewandte Gewerbegebiet GE 2 wird eine Oberkante (OK) von 55,0 m über NHN festgesetzt. Dies ermöglicht eine am Bestand orientierte und der gewerblichen Nutzung angemessene, flexible Entwicklung der Gebäudehöhen innerhalb des GE 2. Angesichts der Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhofs sowie im Schutzbereich

der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof (vgl. Kap. II.5 "Nachrichtliche Übernahmen") kann mit den beabsichtigten Höhenbegrenzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zudem sichergestellt werden, dass sowohl gemäß § 12 Abs. 3, Ziffer 2a LuftVG vom 27.03.1999 eine Höhe von 59 m über NN wie auch die gemäß Anordnung des Schutzbereiches festgelegte Bauhöhenbegrenzung von 86 m über NN, unter welcher die Errichtung von Gebäuden genehmigungsfrei ist, nicht überschritten wird.

Die Oberkante in dem südlich gelegenen Gewerbegebiete GE 3 wird zwischen mindestens 60 m bis maximal 93 m über NHN festgesetzt. Diese Höhenfestlegung entspricht ebenfalls dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet, das eine gestaffelte Höhenentwicklung vorsieht. Für den zum Bahnhof Südkreuz hin orientierten Bereich wird eine städtebaulich höhere Ausnutzung geschaffen. Es wird ermöglicht, diesen Bereich durch markante Gebäudestrukturen auch in der Höhe hervorzuheben und somit sowohl den städtebaulich markanten Gebäudekomplex des Bahnhof Südkreuz stärker in das Umfeld zu integrieren und als auch den "Eingangsbereich" zum Gewerbegebiet selbst städtebaulich hervorzuheben.

Mit der Höhenfestsetzung im Gewerbegebiet GE 3 kann die nach § 12 Abs. 3, Ziffer 2a LuftVG zulässige Höhe demnach um 1 bis maximal 34 m überschritten werden, die Errichtung des Gebäudes bedarf in diesem Fall einer Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde, da die Zulässigkeit einer Höhe von mehr als 59 m über NHN im Bebauungsplan nicht die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ersetzt. Gleiches gilt bezüglich der Anordnung zum Schutzbereich der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof. Die mit den Festsetzungen ermöglichte Realisierung von Gebäuden mit einer Höhe von 86 bis 93 m bedarf unabhängig vom Bebauungsplan einer Genehmigung durch die zuständige Schutzbereichsbehörde (vgl. Kap. II.5 "Nachrichtliche Übernahmen"), welche von dort aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird.

4.2.2 Öffentliche Grünfläche

4.2.2.1 Erweiterung Leuthener Platz

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Leuthener Platz wird östlich der Naumannstraße im Plangebiet durch eine ca. 3.155 m² große Grünfläche ergänzt. Diese wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" direkt an der Naumannstraße bzw. "Öffentliche Parkanlage mit Bolzplatz" im rückwärtigen Abschnitt festgesetzt.

Mit der Ausweisung dieser zusätzlichen öffentlichen Grünfläche am Leuthener Platz wird auf die defizitäre Freiflächenversorgung der "Schöneberger Insel" reagiert. Damit wird dem im Landschaftsprogramm, Teilplan Erholung und Freiraumnutzung für die "Schöneberger Insel" (Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumstruktur) dargestellten Handlungserfordernis entsprochen. Aufgrund der bestehenden, dichten Bau- und Nutzungsstruktur sind innerhalb des Wohnquartiers "Schöneberger Insel" keine verfügbaren Flächenpotenziale zur Verbesserung der Freiraumversorgung vorhanden. Die Erweiterung des Leuthener Platzes entspricht ebenfalls den Darstellungen der BEP und ist Teil des Stadtumbauprojekts "Ost-West-Spange".

Neben der Schaffung zusätzlicher Grünflächen wird auch die Verlagerung des Spiel- und Bolzplatzes Naumannstraße 42-44 in die öffentliche Grünfläche ermöglicht. Zum einen kann somit die Aufenthaltsqualität des bisher in einer Baulücke untergebrachten Spiel- und Bolzplatzes wesentlich erhöht werden. Zum anderen können gleichzeitig die auf dem Leuthener Platz westlich der Naumannstraße

bereits vorhandenen Spielangebote für kleinere Kinder um weitere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten auch für ältere Kinder und Jugendliche ergänzt werden. Durch die größere Entfernung des Bolzplatzes zur Wohnbebauung nach der Verlagerung in das Plangebiet kann zudem die Wahrscheinlichkeit von möglichen Anwohnerbeschwerden über empfundene Lärmbelastigungen durch die Nutzung des Spiel- vor allem jedoch des Bolzplatzes reduziert werden.

4.2.2.2 Nord-Süd-Grünzug

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets wird entlang der Bahnflächen gemäß § 9 Abs. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Plangebiet ein Teilstück des entlang der Bahnflächen geplanten übergeordneten Nord-Süd-Grünzugs (so genannter "Flaschenhals") sichern, der langfristig die innerstädtischen Grünflächen mit dem Berliner Umland verbinden soll. Zwischen Potsdamer Platz und Südkreuz ist dieser geplante Grünzug gleichzeitig auch Teil der Wegeverbindung "Schöneberger Schleife", einer langfristig geplanten Wegeschleife für Radler, Skater und Fußgänger, die sowohl die einzelnen Teilgebiete des Standorts Schöneberg-Südkreuz untereinander sowie auch mit den angrenzenden Parkanlagen und kulturtouristischen interessanten Zielen im Gebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung verbinden sollen.

Durch den Bebauungsplan wird der Anschluss des Nord-Süd-Grünzugs an den Nordausgang des Bahnhofs Südkreuz ermöglicht. Der Vorplatz des Nordausgangs wird mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des Gewerbegebiets GE 3 aufgewertet werden (Schaffung einer nördlichen Raumkante des Vorplatzes, Anlage begrünter Flächen und Wegeverbindungen). Die derzeitige Nutzungseinschränkung im Bereich des nördlichen Bahnhofbereiches (Feuerwehrezufahrt) wird seitens der Bahn aufgehoben, der Bereich künftig für die Allgemeinheit zugänglich sein und gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt dienen.

Die zur Festsetzung des Nord-Süd-Grünzugs im Plangebiet vorgesehenen Flächen sind durch Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.07.2007 von Bahnbetriebszwecken freigestellt, da sie für Bahnbetriebszwecke entbehrlich waren.

Die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Nord-Süd-Grünzugs außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans wird entsprechend der jeweiligen Verfügbarkeit der betroffenen Flächen im Rahmen verschiedener Bebauungsplan-Verfahren erfolgen. Da sich die Flächen des geplanten Grünzugs auf ehemaligen Bahnflächen befinden, müssen sie zuvor erst in einem förmlichen Freistellungsverfahren durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) von den Bahnbetriebszwecken freigestellt werden.

Für den sich direkt anschließenden nördlichen Teilabschnitt des Grünzugs bis zur Kolonnenstraße ist das Freistellungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Um eine Verzögerung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu vermeiden - vordringlich ist hier die Schaffung von Planungsrecht für die Planstraße - wurde darauf verzichtet, den gesamten Abschnitt des geplanten Grünzugs bis zur Kolonnenstraße komplett in den Geltungsbereich aufzunehmen. Stattdessen befindet sich die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-26, im Rahmen dessen sie nach Abschluss des Freistellungsverfahrens ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll.

4.2.3 Verkehrsfläche

4.2.3.1 Straßenverkehrsfläche

Die im Geltungsbereich bestehenden Teilflächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Naumannstraße und Kolonnenstraße werden als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, eine abschließende Regelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Den Belangen des Verkehrs wird durch die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße Rechnung getragen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll zwischen Naumannstraße (Höhe Torgauer Straße) und Kolonnenstraße eine öffentliche Erschließungsstraße als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Planstraße) festgesetzt werden. Diese neue Erschließungsstraße ist wesentliche Voraussetzung zur Sicherung, Entwicklung und Profilierung des Gewerbestandorts Naumannstraße. Neben der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes soll durch sie auch eine verbesserte Parzellierung und damit die bestmögliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ermöglicht werden.

Zusätzlich wird der Bau der Planstraße im Umfeld des Plangebiets zu weitergehenden verkehrlichen Entlastungseffekten führen, wie die Ergebnisse des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten ein Verkehrsgutachten²³ belegen. So wird vor allem die künftig verkehrsberuhigte Naumannstraße wirksam vom Durchgangsverkehr entlastet, was zu einer Reduzierung der Belastungen durch verkehrsrelevante Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung und somit zur Verbesserung der Wohnqualität im westlich angrenzenden Wohngebiet "Schöneberger Insel" beiträgt.

Die Straßenplanung unterliegt dem Fachbereich Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde der Abt. Bauwesen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg. Eingriffe in den Bestand aufgrund der Lage und Trassenführung werden im Rahmen der Straßenbaumaßnahme abschließend geklärt.

Die Planstraße verläuft von der Kolonnenstraße im Norden über die Trasse der vorhandenen privaten Erschließungsstraße nach Süden und bindet in Höhe der Torgauer Straße an die Naumannstraße an. Der nördliche Abschnitt der vorhandenen Trassenführung mit Mündung in die Kolonnenstraße wird aufgenommen und verbreitert. Für die Planstraße wird überwiegend eine Breite von 15 m festgesetzt. Diese Breite ermöglicht die von der VLB - Verkehrslenkung Berlin - geforderten 12 m Fahrbahnbreite mit beidseitigem Parkstreifen für Längsparker mit integrierter Baumreihe sowie einem beidseitigen Gehweg von jeweils 1,5 m Breite. An beiden Anschlussknoten der Planstraße sind separaten Abbiege- bzw. Aufstellspuren erforderlich, sowie eine Signalisierung, um einen störungsfreien Verkehrsfluss gewährleisten zu können²⁴. In diesen Bereichen ist die Planstraße deshalb mit einer Breite von 17 m bzw. 20,5 m ausgewiesen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt jedoch dem zuständigen Fachplanungsamt, eine abschließende Regelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Wenn es erforderlich ist, kann innerhalb der geforderten 12 m breiten Fahrbahn ein integrierter Radweg in beide Richtungen geführt werden, die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Auf die Berücksichtigung von Flächen für einen separaten Radweg entlang der Planstraße

²³ GRI, Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: Verkehrssimulation mit dem EDV-Programm VISUM-IV zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet Naumannstraße; Berlin 9.7.2007

²⁴ Gruppe Planwerk: Voruntersuchung der Leistungsfähigkeit der Anschlussknotenpunkte zum Industriegebiet Naumannstraße; Berlin, 27.7.2007

kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da nach Vorgabe für die Radverkehrsanlagen Berlins²⁵ ein einseitiger Radweg entlang der Naumannstraße verläuft und mit der Verkehrsentlastung aufgrund der Planstraße dort ein geringeres Gefährdungspotenzial für Radfahrerinnen und Radfahrer besteht. Mit den beabsichtigten Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sowie öffentlicher Wegerechte innerhalb des Gewerbegebiets GE 3 werden im Plangebiet zudem zusätzliche, straßenunabhängige Radwegeverbindungen geschaffen, die eine Anbindung an das lokale Wegenetz ("Schöneberger Schleife") wie auch langfristig an übergeordnete Grünverbindungen (Nord-Süd-Grünzug) gewährleisten. Die Belange des Radverkehrs finden somit im Bebauungsplan besondere Berücksichtigung.

Mit der Festsetzung von "Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten" entlang der Naumannstraße wird gewährleistet, dass künftig die Erschließung der Gewerbegrundstücke ausschließlich von der Planstraße aus erfolgt und eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen entlang der Naumannstraße durch gewerblich bedingten Verkehr ausgeschlossen werden kann. Vorhandene Ein- und Ausfahrten genießen Bestandsschutz. Die innere Erschließung der Gewerbegebiete wird privatrechtlich geregelt werden. Im Bebauungsplan werden dazu keine Festsetzungen getroffen, um bei der Grundstücksentwicklung eine hohe Flexibilität zu ermöglichen.

4.2.3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Im Plangebiet wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt. Diese Wegeverbindung ist Bestandteil der im Rahmen des Stadtumbaus geplanten "Ost-West-Spange". Sie verläuft in Verlängerung der Leuthener Straße mit Querung der Planstraße und schließt an den Nord-Süd-Grünzug entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze an.

Im Bebauungsplan wird die Wegeverbindung durch die Ausweisung von zwei Teilabschnitten östlich und westlich der Planstraße gesichert, die jeweils eine Breite von 10 m aufweisen. Durch die wegebegleitende Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen auf den angrenzenden Gewerbegrundstücken wird die Wegeverbindung zusätzlich optisch verbreitert und gestalterisch aufgewertet.

Mittelfristig (2009/2010) ist im Rahmen des Stadtumbausprojekts "Ost-West-Spange" durch den Bau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Bahntrasse eine weitergehende Ost-West-Anbindung an die General-Pape-Straße und damit an das östlich der Bahntrasse vorhandene bzw. geplante Wege- und Grünbindungssystem geplant. Diese Fuß- und Radwegbrücke ist im Bebauungsplan bereits als „Eintragung als Vorschlag“ in östlicher Verlängerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" dargestellt.

4.2.4 Altlasten

4.2.4.1 Abwägung der zulässigen Nutzungsarten

Die Bauleitplanung unterliegt dem Grundsatz und Rechtserfordernis, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden für eine Bebauung und/oder sonstige Nutzung nur dann festzusetzen, wenn eine Sanierung vor der Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt oder eine Konfliktverlagerung in andere (Verwaltungs-)Verfahren eine rechtssichere Konfliktbewältigung gewährleistet. Darüber hinaus darf die Bauleitplanung keine Flächen überplanen, deren Ausnutzung eine Sanierung

²⁵ Radverkehrsanlagen Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Herausgegeben 2003, 1. Ausgabe 2003

des Bodens zum Schutz des Grundwassers erschwert oder verteuert. Eine Kennzeichnung erfolgt nur dann, wenn erhebliche Bodenbelastungen nachgewiesen werden.

Gewerbegebiet

Für zwei Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans liegt ein erheblicher Boden- und Grundwasserschaden vor, der im Plangebiet verursacht wurde. Zur Bewertung der festgestellten Bodenbelastungen wird auf die zusammenfassenden Darstellungen der orientierenden Erkundung im Umweltbericht (Kap. II. 3.2.3.1. zum Schutzgut Boden) verwiesen. Es besteht unabhängig vom Bebauungsplan ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf, dem seitens des FB Umwelt nachgegangen wird²⁶. Für die weitergehende ordnungsbehördliche Bearbeitung sowie Entscheidung über Erfordernis, Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen wird derzeit durch den FB Umwelt ein Untersuchungskonzept für weitergehende Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen vorbereitet und steht diesbezüglich in direktem Kontakt mit den betroffenen Eigentümern. Die ggf. notwendigen Maßnahmen können dem Grundstückseigentümer bzw. Verursacher gemäß § 9 Abs. 2 BbodSchG angeordnet werden. Der Bebauungsplan ändert an den Voraussetzungen für ein ordnungsbehördliches Eingreifen nichts. Die auf diesen Flächen geplante Nutzung als Gewerbegebiet wird auch nach ggf. ordnungsbehördlich angeordneter Sanierung der betroffenen Flächen grundsätzlich realisierbar und verhältnismäßig sein. Es ist Sache der zuständigen Ordnungsbehörde zu entscheiden, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang entsprechende Maßnahmen vor allem auch hinsichtlich des Grundwasserschadens zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Auf den anderen Altlastenverdachts-Flächen im Plangebiet wurden zum Teil geringfügigere Belastungen mit LCKW bzw. MKW festgestellt, die eine Fortsetzung der vorhandenen gewerblichen Nutzung im Plangebiet jedoch nicht ausschließen. Für die derzeit ausgeübten Bestandsnutzungen besteht nach den vorliegenden Untersuchungserkenntnissen keine Gefahr für die Nutzer, Besucher oder laufende Produktions- und Transportvorgänge dar, die ein ordnungsbehördliches Eingreifen erfordern würde.

Der Bebauungsplan greift insoweit in die Rahmenbedingungen für zukünftige Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen nicht nachteilig ein und verändert die Voraussetzungen und Möglichkeiten entsprechender Maßnahmen nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz bzw. entsprechender landesrechtlicher Vorschriften des Wasserrechts nicht.

Die Verlagerung der Konfliktbewältigung für die beiden festgestellten sanierungspflichtigen Boden- und Grundwasserschäden in ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren scheidet durch die am 1. Februar 2006 in Kraft tretende Neufassung der Berliner Bauordnung mit dem Wegfall des präventiven Baugenehmigungsverfahrens aus, insoweit ist das Umweltrecht nicht mehr Bestandteil der neuen bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren/-prüfungen. Die Verantwortung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, also auch die Sicherstellung einer ggf. erforderlichen Sanierung bei bestandsverändernden Maßnahmen, wurde auf die Bauherren, Architekten und Bauleiter übertragen.

Als Ersatz für das präventive Baugenehmigungsverfahren kommt ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB des Eigentümers mit dem FB Umwelt in Betracht, in dem sich der Eigentümer mit Rechtsnachfolgeklausel u. a. verpflichtet,

²⁶ Stellungnahme FB Umwelt vom 23.02.2007

- zu einem späteren Zeitpunkt vor Beginn der Baumaßnahme einen durch einen anerkannten Sachverständigen für Altlasten erstellten und mit dem Umweltamt abgestimmten Sanierungsplan vorzulegen.
- vor der Herstellung der Bauwerke und vor Aufnahme der Nutzung der Freiflächen die Durchführung/Beendigung der Sanierung nachzuweisen.
- sich der sofortigen Vollstreckung aus dem Vertrag zu unterwerfen (§ 61 VwVfG),
- Sicherung durch eine entsprechende Baulast.

Für die beiden betroffenen Flächen im Gewerbegebiet, die sich derzeit in privatem Besitz befinden wird jedoch von der Möglichkeit einer Vereinbarung über die Durchführung und Sicherung der Altlastensanierung abgesehen. Grund ist das nachfolgend beschriebene dringende Planerfordernis. Zum Abschluss einer solchen Sanierungsvereinbarung ist eine abschließende Entscheidung über Erforderlichkeit, Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen notwendig, die jedoch nach Mitteilung des FB Umwelt erst nach weitergehenden Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen getroffen werden kann. Ein entsprechendes Sanierungskonzept wird derzeit vom FB Umwelt vorbereitet, jedoch ist eine Entscheidung vor der Festsetzung des Bebauungsplans 7-17 zeitlich nicht realistisch.

Seitens des Landes Berlin besteht jedoch ein überwiegendes und übergeordnetes Interesse den Bebauungsplan zügig festzusetzen. Dieser Planungswille resultiert insbesondere aus dem zur Sicherung und Profilierung des bereits bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts Naumannstraße dringend erforderlichen Neubaus einer öffentlichen Erschließungsstraße. Dringendes Planerfordernis besteht ebenso aufgrund der städtebaulich notwendigen Steuerung der baulichen sowie gewerblichen Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz. Wesentlich ist hierbei auch die Situation, dass aufgrund der Zulassungskriterien des Baunutzungsplans auch an stadtstrukturell nicht integrierten Standorten großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne jedwede Größen- oder Sortimentsbegrenzung zulässig sind. Dies trifft für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs zu, die Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht also auch einem elementaren Planerfordernis zur Erhaltung und Sicherung der Berliner Zentrenstruktur und trägt damit auch gesamtstädtische Bedeutung.

In Abweichung von den oben dargestellten Regelinstrumenten einer gesicherten Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, dem dringenden Planerfordernis und der Prämisse, dass durch die Umstellung der planungsrechtlichen Grundlagen von den Voraussetzungen des Baunutzungsplans auf die aktuelle BauNVO die bestehende Nutzungsart nur unwesentlich für untergeordnete, ein Gewerbegebiet im Rahmen der Gebietstypik und Zweckbestimmung lediglich ergänzende Nutzungssegmente geändert wurden, wird die Konfliktbewältigung auf die ordnungsrechtlichen Interventionsmöglichkeiten insbesondere gem. §§ 4, 9 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem § 2 Abs. 2 Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG) sowie die noch verbleibenden repressiven bauaufsichtlichen Eingriffsmöglichkeiten (Einstellung v. Arbeiten gem. § 78 BauO Bln i. V. m. der Baubeginnanzeige gem. §§ 63 Abs. 5, 71 Abs. 6 BauO Bln) abgestellt.

In der Interessenabwägung, auf die Festsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der Altlasten zu verzichten oder die Konfliktbewältigung über die zwar wenig optimalen aber gleichwohl für die Abwehr von Gesundheitsgefahren noch geeigneten ordnungsrechtlichen Interventionsmöglichkeiten zu gewährleisten, wird der letztgenannten Verfahrensweise aufgrund des übergeordneten Planerfordernisses der Vorzug gegeben. Dies gilt insbesondere deshalb, da der Verzicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes keine Verbesserung für die Sicherstellung der Sanierung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand bringt, aber eine deutliche Verschlechterung der Sachverhalte, die das neue Planungsrecht regeln soll.

Andere oder zusätzliche Festsetzungen (z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind gegenwärtig nicht erforderlich, weil ggf. zukünftig notwendige Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen auch ohne solche Festsetzungen im Rahmen des Ordnungsrechts durchführbar sein werden. Da der vorliegende Bebauungsplan keinerlei Veränderungen zulässt, die gegenüber dem vorhandenen Planungsrecht eine Erschwerung von möglichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen bedeuten würden, gibt es vor dem Hintergrund seiner dringlichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auch keinen dem Bereich der Bauleitplanung zugeordneten Grund, die vorliegenden Untersuchungen zu vertiefen.

Die festgestellten Grundwasserschäden erfordern planerisch keine Einschränkung der mit dem Bebauungsplan festzusetzenden Bebaubarkeit. Die Voraussetzungen für ordnungsbehördliche Maßnahmen liegen bereits jetzt vor und werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Öffentliche Grünfläche

Die beabsichtigte Nutzung von derzeit gewerblich genutzten Flächen als öffentliche Grünflächen zur Erweiterung des Leuthener Platzes wird entsprechend den vorliegenden Ergebnissen der auf den relevanten Flächen durchgeführten Untersuchungen durch die vorhandenen Bodenbelastungen nicht beeinträchtigt. Dies belegen die Ergebnisse der erfolgten Detailuntersuchungen auf den Flächen (vgl. Umweltbericht, Kap. II.3.2.3 zum Schutzgut Boden). Die Flächen werden in das Eigentum des Landes Berlin übernommen. Im Rahmen der Herstellung der Grünflächen durch den Bezirk soll in Abstimmung mit dem FB Umwelt gewährleistet werden, dass für geplante Funktionsbereiche und Spielflächen durch Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen ein gesundheitsgefährdender Bodenkontakt der künftigen Nutzer der Parkanlagen ausgeschlossen wird. Aufgrund dieser bezirksinternen Gewährleistungen sind weitere Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich.

Die ehemalige Nutzung als Bahnfläche stellt, nach bisherigem Kenntnisstand, die an der östlichen Grenze des Plangebiets beabsichtigte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Realisierung eines Teilabschnitts des Nord-Süd-Grünzugs nicht in Frage. Die Fläche wurde ehemals als Bahntrasse (Verbindungsgleis zur Ringbahn) genutzt. Es befanden sich demnach hier keine spezifischen Anlagen die einen weitergehenden Altlastenverdacht begründen. Ggf. sind oberflächennahe Bodenbelastungen (z.B. Tropfverluste, vorhandener Gleisschotter) möglich, die im Hinblick auf die Grünflächennutzung die Entsorgung oberflächlicher Bodenschichten erforderlich machen würden. Eine Gefahrensituation wird jedoch aufgrund der bekannten Nutzungsgeschichte vom FB Umwelt als unwahrscheinlich beurteilt. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen bzw. spezifische Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor. Die Flächen werden ebenfalls in das Eigentum des Landes Berlin übernommen. Im Rahmen der Flächenübernahme wird in Abstimmung mit dem FB Umwelt ggf. durch orientierende Bodenuntersuchungen über ein ggf. ordnungsbehördliches Sanierungserfordernis entschieden werden. Die Durchführung erforderlicher Maßnahmen ist im Rahmen der Eigenverpflichtung des Landes Berlin gewährleistet.

Planstraße

Die beabsichtigte Festsetzung der Planstraße wird entsprechend den vorliegenden Untersuchungsergebnissen (vgl. Umweltbericht, Kap. II.3.2.3 zum Schutzgut Boden) nicht durch erhebliche Bodenbelastungen beeinträchtigt.

4.2.4.2 Kennzeichnungen

Da es nach den vorliegenden Untersuchungen und Erkenntnissen im Plangebiet zwei Flächen gibt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden diese beiden im Gewerbegebiet GE 2 liegenden Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

4.2.5 Immissionsschutz

4.2.5.1 Flugverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich Anflugbereich des Flughafens Tempelhof in der ein äquivalenter Dauerschallpegel von mindestens 62 dB und höchstens 67 dB auftritt (vgl. Kap.II.5.1 "Nachrichtliche Übernahmen").

Da der Planbereich nicht in den Schutzzonen 1 und 2 des Flughafens Tempelhof liegt, ist zur Ermittlung der Anforderungen an den Schallschutz die DIN 4109 anzuwenden. Eine gesonderte textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Fluglärm ist insofern nicht notwendig.

Die ursprünglich vorgesehene textliche Festsetzung Nr. 7 wurde auch im Hinblick auf das Gesetz zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 1. Juni 2007, wonach für einen Flugplatz kein Lärmschutzbereich festzusetzen ist, wenn dieser innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Vorliegen eines Festsetzungserfordernisses geschlossen werden soll und für seine Schließung das Verwaltungsverfahren bereits begonnen hat, entbehrlich und von daher als redaktionelle Änderung gestrichen.

4.2.5.2 Gewerbeimmissionen

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** wird bestimmt, dass im Gewerbegebiet als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL verwendet werden dürfen oder andere Brennstoffe, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickoxid und Staub, bezogen auf den Energiegehalt, vergleichbar denen von Heizöl EL sind, da das Plangebiet in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen "Vorranggebiet für Luftreinhaltung" liegt.

Aufgrund der bestehenden Gemengelage durch die über lange Zeit gewachsene, direkte Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe entlang der Naumannstraße kam es in der Vergangenheit zu Belästigungen der Anwohner durch Gewerbelärm. Um künftig Konflikte hinsichtlich der durch die Gewerbenutzung im Plangebiet verursachten Immissionen und dem westlich angrenzenden Wohngebiet "Schöneberger Insel" zu vermeiden, soll die Gewerbenutzung in einem 50 m breiten Streifen entlang der Naumannstraße (Gewerbegebiet GE 1) hinsichtlich des Störgrades der zulässigen Betriebe und Anlagen eingeschränkt werden. Durch den Ausschluss wesentlich störender Betriebe und Anlagen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (**textliche Festsetzung Nr. 3**) wird gewährleistet, dass die zulässigen Geräuschemissionen im Gewerbegebiet GE 1 einem geringeren Belästigungs- oder Störgrad entsprechen (allgemeine Zweckbestimmung des GE wird hierbei nicht ausgeschlossen, vgl. hierzu Kap. II 4.2.1.1 "Gewerbegebiet, Art der Nutzung"). Mit der Festsetzung erfolgt ein umfassender Schutz der Wohnnutzung vor allen Arten von möglicherweise wesentlich störenden Gewerbeimmissionen, wie Lärm, Staub, Geruch, Erschütterungen etc. Die Festsetzung dieser "Pufferzone" im Bebauungsplan stellt eine i. S. des Immissionsschutzes vorsorgende Planung gemäß des sich aus den Belangen des § 1 Abs. 5 BauGB ableitenden Verbesserungsgebotes dar. Sie entspricht damit in angemessener Weise dem Grundsatz der möglichst weitgehenden Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete i. S. des § 50 BImSchG.

4.2.5.3 Straßenverkehrsimmissionen

Lärm

Von den durch die Planstraße erzeugten Geräuschemissionen betroffen sind

- die nordwestlich, außerhalb des Plangebietes an die Planstraße anschließende Havellandgrundschule (Kolonnenstraße 30 A),
- die in den Mündungsbereichen der Planstraße jeweils betroffene Wohnbebauung,
- die im Plangebiet selbst sowie die nordöstlich, außerhalb des Plangebietes an die Planstraße angrenzenden Gewerbegebiete.

Gemäß § 41 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist beim "Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen ... sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind". Der Anwendungsbereich, die Immissionsgrenzwerte in Abhängigkeit vom Schutzgrad der jeweiligen Nutzungsart sowie das Verfahren zur Berechnung der Beurteilungspegel wird in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgelegt. Die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Planstraße stellt einen Neubau i.S. des § 1 Abs. 1 der 16. BImSchV dar, somit sind die Bestimmungen zur Lärmvorsorge der 16. BImSchV zwingend anzuwenden.

Für die Bauleitplanung maßgeblich sind zudem die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1. Diese weist strengere Orientierungswerte für die im Plangebiet relevanten Nutzungen aus, als die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV (vgl. Tabelle unten). Die DIN 18005 besitzt als technisches Regelwerk jedoch keinen normativen Charakter, das heißt sie gibt lediglich Anhaltspunkte für die Zumutbarkeit von Lärm. Unter Berücksichtigung der erheblichen Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm im Gebiet wird die mit Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV ermöglichte Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von jeweils 4 dB(A) als zumutbar erachtet. Sie stellen keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar, die die Grenze zur Gesundheitsgefahr überschreiten. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planstraße sollen deshalb allein die Grenzwerte der 16. BImSchV berücksichtigt werden.

Tab. Relevante Immissionsgrenz- bzw. -orientierungswerte

	Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV Tag/Nacht	Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 Tag/Nacht
Schule	57/(47) dB(A) Da die Schullnutzung nur während der Tageszeiten erfolgt, kann der strengere Immissionsgrenzwert für die Nacht von 47 dB(A) vernachlässigt werden.	-
Allgemeines Wohngebiet	59/49 dB(A)	55/45 dB(A)
Gewerbegebiet	69/59 dB(A)	65/55 dB(A)

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde der Straßenverkehrslärm der Planstraße und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der an die Planstraße angrenzenden Nutzungen gemäß 16. BImSchV in einem Fachgutachten²⁷ ermittelt. Grundlage waren hierbei die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Planstraße gutachterlich ermittelten Verkehrsstärken unter Berücksichtigung der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans beabsichtigten Entwicklung des Gewerbegebiets Naumannstraße.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans die jeweiligen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV in folgenden Teilbereichen überschritten werden:

- Havellandgrundschule tags maximal bis zu 17 dB(A),
- Wohngebäude Naumannstraße 82 um maximal bis zu 2 dB(A) tags und nachts,

²⁷ Schallschutzprojekt Vogel: Schalltechnische Untersuchung für den Straßenverkehrslärm Bebauungsplan 7-17 Berlin Tempelhof-Schöneberg; Troisdorf, April 2007

- Gewerbegebäude Kolonnenstraße 30 E maximal um bis zu 2 dB(A) tags und nachts. Für die betroffenen Gebäude ergibt sich ein Lärmvorsorgeanspruch nach § 41 BImSchG.

Andererseits werden durch den Neubau der Planstraße der künftig verkehrsberuhigte Abschnitt der Naumannstraße westlich des Plangebiets sowie der Abschnitt der Kolonnenstraße im Norden (dazu zählen auch die Nordfassaden der Havellandschule) aus schalltechnischer Sicht beträchtlich entlastet.

Im Rahmen der Abwägung soll trotz der zu erwartenden hohen Lärmbelastung der an die Planstraße angrenzenden Bereiche, insbesondere der Havellandgrundschule, dem dringenden Planerfordernis zur Festsetzung der Planstraße nachgekommen werden, um die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes und damit verbunden, der Sicherung und Profilierung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes Naumannstraße mit positiver Ausstrahlung auf das gesamte Umfeld gewährleisten zu können. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass dem gesetzlichen Lärmvorsorgeanspruch durch passive und im Bereich der Schule auch aktive Schallschutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden kann. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch den Bezirk.

Gemäß der gutachterlichen Aussage, würde für die betroffenen Wohn- und Gewerbegebäude aufgrund der Nähe dieser Gebäude zur Planstraße der erforderliche, sehr hohe aktive Schallschutz in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Nach Prüfung des jeweiligen Schutzanspruches (Tag- bzw. Nachtnutzung der Gebäude) ist somit die Erforderlichkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu prüfen und sofern erforderlich (d.h. sofern die betroffenen Umfassungsbauteile der Gebäude einen geringeren Schalldämmwert als erforderlich aufweisen) durchzuführen. Hierfür sind jeweils gesonderte Untersuchungen erforderlich, die Umsetzung ist im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch den Bezirk zu gewährleisten. Da im Hinblick auf die Eigenbindung des Landes Berlin, als Bauträger sowie Eigentümer der öffentlichen Straße eine ausreichende Absicherung der ggf. erforderlichen Gewährleistung des gesetzlichen Lärmvorsorgeanspruches an einzelnen Gebäuden besteht, sind zusätzliche Festsetzungen des Bebauungsplanes hierzu entbehrlich.

Dem gesetzlichen Lärmvorsorgeanspruch der Schule wird durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen auf dem Schulgrundstück Rechnung getragen. Entsprechend der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind folgende Maßnahmen zur Einhaltung des geltenden Immissionsgrenzwertes von 57 dB(A) gemäß 16. BImSchV erforderlich:

- Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand von der Kreuzung Kolonnenstraße bis zur bereits bestehenden Lärmschutzwand im Bereich der Sporthalle (ca. 3 m Ziegelmauer in Ergänzung der im Bereich der Sporthalle bereits vorhandenen Lärmschutzwand, darauf ca. 1 m Glaswandaufsatz).

Mit dieser Wand wird eine Pegelreduzierung auf 67,9 dB(A) an der am nächsten zur Planstraße gelegenen Gebäudefassade erreicht. Dies stellt immer noch eine erhebliche Grenzwertüberschreitung um ca. 10 dB(A) dar. Selbst mit einer 6 m hohen Schallschutzwand würde lediglich eine Pegelreduzierung auf 60,7 dB(A) im Erdgeschoss des betroffenen Gebäudes erreicht, dass heißt der Grenzwert würde immer noch um ca. 4 dB(A) überschritten. Zudem würde sich eine noch höhere Schallschutzwand vor allem gestalterisch sehr negativ auf die Schulnutzung auswirken.

- Prüfung der Schalldämmwerte der vorhandenen Fenster. Die sich in der hauptsächlich betroffenen Fassade Richtung Planstraße befindlichen Fenster müssen mindestens der Schallschutzklas-

se 3 (Schalldämm-Maß von 35-39 entsprechen. Die vorhandenen Fenster weisen eine Schallschutzverglasung mit guter Dichtung auf, so dass das erforderliche Schalldämm-Maß erreicht werden könnte, nach erforderlicher genauer Prüfung ist jedoch ggf. der Austausch einiger Fenster erforderlich.

- Einbau von Lüftungsgeräten (Schalldämmlüfter mit Feinstaubfilter) in den zur Planstraße hin orientierten Unterrichts- und Aufenthaltsräumen, da diese Fenster aufgrund der hohen Immissionsbelastung nicht zum Lüften geöffnet werden dürfen.

Die genannten Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Straßenbaumaßnahme durch den Bauträger der Planstraße (Tiefbauamt) auf dem Schulgrundstück veranlasst. Da im Hinblick auf die Eigenbindung des Landes Berlin, als Bauträger der Planstraße sowie Eigentümer des Schulgrundstücks eine ausreichende Gewährleistung des gesetzlichen Lärmvorsorgeanspruches der Grundschule besteht, sind weitergehende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hierzu entbehrlich. Durch die beabsichtigten Planungen zur Erweiterung der Havellandgrundschule können die gutachterlich empfohlenen Schallschutzmaßnahmen noch weiter unterstützt werden. Es ist vorgesehen, entlang der Grundstücksgrenze zur Planstraße zwischen Schulgebäude und Turnhalle ein zweigeschossiges Ergänzungsgebäude zu errichten. Dieses soll zur Planstraße eine fensterlose Fassade aufweisen. Durch die abschirmende Wirkung dieses ca. 7 m hohen Gebäudes wird sich die Lärmbelastung besonders auf den angrenzenden Schulfreiflächen nach Auffassung der Gutachter weiter reduzieren.

Luftschadstoffe

Angesichts der großen Vorbelastung der Havellandgrundschule mit verkehrsrelevanten Luftschadstoffen, vor allem durch die Feinstaubimmissionen (Partikel) in der Kolonnenstraße wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein Fachgutachten²⁸ zur Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen der Planstraße veranlasst. Grundlage bildeten die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Planstraße gutachterlich ermittelten Verkehrsstärken unter Berücksichtigung der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans beabsichtigten Entwicklung des Gewerbegebiets Naumannstraße. Es wurde die Gesamtbelastung der verkehrsrelevanten Luftschadstoffe NO₂ und PM10 in 1,75 m Höhe über Gelände ermittelt sowie zusätzlich in 5,75 m über Gelände, um die Auswirkung der geplanten 4 m hohen Schallschutzmauer auf die Immissionsbelastung des Schulgrundstücks beurteilen zu können. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der 22. BImSchV herangezogen.

Tab. Relevante Grenzwerte der 22. BImSchV

Luftschadstoff	Immissionswert	Statistische Definition	Zeitpunkt, ab dem der Grenzwert einzuhalten ist
NO ₂	40 µg/m ³	Jahresmittel(Kalenderjahr)	Gültig ab 1.1.2010
	200 µg/m ³	1 Stunde; 200 µg/m ³ dürfen bis zu 18 mal im Kalenderjahr überschritten werden	gültig ab 1.1.2010
Partikel (PM10)	40 µg/m ³	Jahresmittel(Kalenderjahr)	Gültig ab 1.1.2005
	50 µg/m ³	24 Stunden; 50 µg/m ³ dürfen bis zu 35 mal im Kalenderjahr überschritten werden	gültig ab 1.1.2005

²⁸ Ingenieurbüro Rau: Luftschadstoffgutachten zur Beurteilung der lufthygienischen Auswirkungen bei Realisierung des B-Plans 7-17; Heilbronn, 18. August 2007

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Jahresmittelwerte gemäß 22. BImSchV für **NO₂** auf dem Grundstück der Havellandgrundschule aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten 4 m hohen Lärmschutzwand eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Der geplante zweigeschossige, fensterlose Schulerweiterungsbau entlang der Grundstücksgrenze zwischen Sporthalle und Bestandsgebäude wird zusätzlich zu einer noch umfassenderen Abschirmung beitragen. Lediglich im Gewerbegebiet an dem unmittelbar an die Planstraße grenzenden Gebäude Kolonnenstraße 30 H ist lokal mit einer geringfügigen Überschreitung des Jahresmittelwertes um 1 µg/m³ zu rechnen. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Schallschutzmauer auf dem Schulgrundstück werden auch die Jahresmittelwerte gemäß 22. BImSchV für **PM10** eingehalten bzw. unterschritten, auch hier wird der geplante Schulerweiterungsbau eine noch weitergehende Verbesserung durch bauliche Abschirmung ermöglichen. Auf dem Schulgrundstück liegen die Jahresmittelwerte deutlich unter 30 µg/m³. Auch im übrigen Untersuchungsgebiet wird der Grenzwert von 40 µg/m³ für den Jahresmittelwert sicher eingehalten. Lediglich im Gewerbegebiet am Gebäude Kolonnenstraße 30 H wird ein Jahresmittelwert von 30 µg/m³ geringfügig überschritten, so dass mit einer Überschreitung des PM10-Kurzzeitwertes gerechnet werden muss.

Im Rahmen der Abwägung ist grundsätzlich zu bemerken, dass entsprechend des Verursacherprinzips zur Verringerung bzw. Beseitigung von NO₂ und PM10 eine Vielzahl von Maßnahmen auf allen Ebenen erforderlich sind. Der Beitrag der Bauleitplanung liegt vor allem im Bereich der Verkehrsvermeidung. Mit der Sicherung und Entwicklung von innerstädtischen Gewerbeflächen durch den Bebauungsplan wird im Gegensatz zur Gewerbeansiedlung auf der "Grünen Wiese" dem grundsätzlichen Ziel der Verkehrsvermeidung entsprochen. Die mit der Planstraße beabsichtigte infrastrukturelle Erschließung des bereits bestehenden Gewerbegebietes unterstreicht als wichtiger Entwicklungsimpuls diese beabsichtigte Standortsicherung. Zudem wurde durch eine Verkehrssimulation im Rahmen des Bebauungsplans belegt, dass die neue Erschließungsstraße im Umfeld zu weitergehenden verkehrlichen Entlastungseffekten führen wird. So wird die künftig im nördlichen Bereich verkehrsbefruchtete Naumannstraße wirksam vom Durchgangsverkehr entlastet, was zu erheblichen Reduzierungen der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen an den angrenzenden Wohngebäuden führen wird. Aus diesen Gründen soll dem dringenden Planerfordernis zur Festsetzung der Planstraße trotz einer möglicherweise künftig auftretenden lokalen Grenzwertüberschreitung für NO₂ und PM10 im Gewerbegebiet nachgekommen werden.

4.2.6 Grünfestsetzungen

In den Gewerbegebieten werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" beidseitig jeweils 5 m breite Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Damit wird die Wegeverbindung einen "grünen Rahmen" erhalten und somit optisch verbreitert und gestalterisch aufgewertet. Zudem wirken die Anpflanzungen auch als Sichtschutz zwischen Erholungsnutzung und gewerblicher Nutzung. Mit der, über eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 8 BauO Bln, hinausgehenden Festsetzung der gärtnerischen Anlage gemäß Pflanzliste (**textliche Festsetzung Nr. 7**) wird eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen gesichert und somit in erster Linie die Biotopqualität dieser Flächen verbessert. Gerade durch ihre Verbindungsfunktion mit dem geplanten Nord-Süd-Grünzug als übergeordneter Grünverbindung wird dies entscheidend zur Verbesserung des Biotopverbundes in diesem Bereich beitragen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB wird festgesetzt, dass großflächige Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° zu begrünen sind (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Diese Festsetzung dient der Schaffung kleinklimatisch wirksamer Vegetationsflächen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen durch Versiegelung (Aufwärmeeffekt) sowie zur Verbesserung der Luftqualität (Staubbindung) und dient der im LaPro geforderten Schaffung von Freiflächen und der Erhöhung des Vegetationsanteils aufgrund der Lage des Plangebietes im "Vorranggebiet Klimaschutz" sowie im "Vorranggebiet Luftreinhaltung".

Ebenso trägt die mit der Speicherung/Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen erreichte Reduzierung der Abflussmenge zur Entlastung der Kanalisation bei. Eine besondere Berücksichtigung dieses Belanges ist neben dem allgemeinen, durch die Europäische Wasserrahmenrichtlinie begründeten Erfordernis zum vorsorgenden Gewässerschutz auch im Konkreten wegen der Lage des Plangebiets im Einzugsgebiet des Mischwasserpumpwerkes Berlin Wilmersdorf, Hohenzollerndamm geboten. Zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer wurde von den Berliner Wasserbetrieben für dieses Einzugsgebiet ein Sanierungskonzept erstellt, das Einleitungsbeschränkungen bezüglich der Schmutz- und /oder Niederschlagsentwässerung enthält.

Flachdächer, d. h. Dächer bis zu einer Neigung von 20°, gelten als die im Gewerbegebiet allgemein typische Dachform, so dass bei Neubebauung von einer weitgehenden Umsetzung der Verpflichtung zur Dachbegrünung im Plangebiet ausgegangen wird. Eine Festsetzung zur ausschließlichen Realisierung dieser Dachform im Plangebiet oder einer zwingenden Begrünung aller Dächer (unabhängig von ihrer Ausprägung) erfolgt im Bebauungsplan nicht, um die Gewerbenutzung hierdurch nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Aus betrieblichen Gründen kann es z.B. erforderlich werden, dass eine andere Dachform gewählt werden muss, deren Begrünung z.B. aufgrund einer größeren Dachschräge nur mit hohem Aufwand durchführbar wäre. Bei Dachschrägen über 20° sind erhöhte technische Aufwendungen zur Entwässerung, vor allem aber zur Sicherung der Substratschicht und Abfangen der Schublasten erforderlich. Diese verursachen eine zusätzliche Erhöhung der Baukosten und würden eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer darstellen. Ebenso kann zur Nutzung erneuerbarer Energien die Realisierung anderer Dachformen technisch und wirtschaftlich sinnvoll sein (z.B. Schrägdach für eine Solarenergieanlage). Diese ebenfalls auf den Schutz des Klimas ausgerichtete Dachnutzung soll im Plangebiet nicht ausgeschlossen bzw. ihre Umsetzung durch Festsetzungen zur Dachform nicht technisch erschwert werden.

4.2.7 Flächen mit Geh- und Fahrrechten

4.2.7.1 Fläche mit einem Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit

Im Gewerbegebiet GE 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche A ausgewiesen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Damit wird vor allem die Intention der Planung unterstützt, im Bereich des Nordausgangs des Bahnhofs Südkreuz einen attraktiven, belebten Vorplatz zu schaffen. Mit der Ausweisung einer Fläche für ein öffentliches Gehrecht wird im Gewerbegebiet die öffentliche Zugänglichkeit der, den Bahnhofsvorplatz nach Norden hin baulich fassenden, südlichen Gebäudekante im GE 3 gesichert, diese mit dem Bahnhofseingang verknüpft und so die Attraktivität des Bereichs zur Ansiedlung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen (z.B. Läden, Gastronomie im Erdgeschossbereich) gefördert.

Mit der Fläche für ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit werden zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Teilabschnitts der geplanten Wegeverbindung "Schöneberger Schleife" sowie zur fußläufigen Anbindung des Nordausgangs des Bahnhofs Südkreuz an

das Wegenetz nordwestlich der Ringbahntrasse ermöglicht. In Verlängerung des geplanten Grünzugs Torgauer Straße wird die Fußwegeverbindung nach Querung der Naumannstraße im Plangebiet ein kurzes Stück über den südlichen Fußweg der Planstraße verlaufen und dann im Gewerbegebiet GE 3 über einen mindestens 3 m breiten Weg in der Fläche A nach Osten an den Nord-Süd-Grünzug anbinden. Die Radwegeverbindung zwischen Grünzug Torgauer Straße und Nord-Süd-Grünzug wird über die südlich des Geltungsbereichs vorhandene Feuerwehrezufahrt angeschlossen.

Die **textliche Festsetzung Nr. 9** zur Festsetzung einer Mindestbreite des öffentlichen Wegerechts von 3 m innerhalb der Fläche A wird im Hinblick auf die künftigen Gebäudenutzungen im GE 3 (z.B. Laden- oder Cafenutzungen im Erdgeschoss) dem Grundstückseigentümern die Möglichkeit geben, die unmittelbar an das Gebäude grenzenden Freiflächen flexible gestalten und nutzen zu können (z.B. für Cafenutzungen, Bepflanzungen etc.) und trotzdem die öffentliche Wegfunktion in ausreichendem Maß zu gewährleisten.

4.2.7.1 Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Berliner Feuerwehr

Durch Festsetzung der Fläche B in Verbindung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 10** wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Nord-Süd-Grünzug) eine 6 m breite Feuerwehrezufahrt von der östlich des Geltungsbereichs vorhandenen Feuerwehrezufahrt auf den Bahnflächen zum östlichen und südlichen Bereich des Gewerbegebiets GE 3 ermöglicht, da die räumlichen Gegebenheiten eine Feuerwehrezufahrt ansonsten ausschließen.

4.2.8 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Die im Geltungsbereich förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sowie die Ausweisungen des Baunutzungsplans werden durch Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt und treten damit außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 12**).

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Anflugbereich Flughafen Tempelhof

Das Plangebiet liegt im Anflugbereich des Flughafens Tempelhof in dem der äquivalente Dauerschallpegel Werte zwischen 62 dB(A) und 67 dB(A) erreicht (**nachrichtliche Übernahme Nr. 1**).

5.2 Bauschutzbereich Flughafen Tempelhof

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof. Nach § 12 Abs. 3, Ziffer 2a LuftVG dürfen in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe ab 59,00 m über NN (jetzt NHN) überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Gleiches gilt u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.

5.3 Schutzbereich Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof, in der für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher oder anderer Anlagen oder Vorrichtungen eine Genehmigung der Schutzbereichsbehörde einzuholen ist, soweit eine Höhe von 86 m über NHN überschritten wird.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilte die zuständige Schutzbereichsbehörde, die Wehrbereichsverwaltung Ost, mit Schreiben vom 25.8.2006 mit, dass für die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 geplanten Gebäude keine Genehmigungspflicht besteht. Sollten die im Gewerbegebiet GE 3 geplanten Gebäude die Höhe von 86 m über NHN überschreiten sind die konkreten Planungsunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

6 Eintragung als Vorschlag - Geplante Fuß- und Radwegbrücke

In Verlängerung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" wird der im Geltungsbereich liegende Teilabschnitt der geplanten Fuß- und Radwegbrücke über die Nord-Süd-Bahntrasse als Eintragung als Vorschlag dargestellt.

Die mittelfristig im Rahmen des Stadtumbauprojekts "Ost-West-Spange" geplante Brücke soll eine straßenunabhängige Fuß- und Radverbindung zwischen dem Leuthener Platz und der General-Pape-Straße ermöglichen und künftig die bisher durch die Bahntrasse getrennten, bestehenden und geplanten öffentlichen Wegenetze der Schöneberger und der Tempelhofer Seite verknüpfen.

Bei der Eintragung als Vorschlag handelt es sich planungsrechtlich nicht um eine Festsetzung, sondern lediglich um eine rechtlich unverbindliche Eintragung der Planungsabsicht. Insbesondere wegen der derzeit noch nicht abgeschlossenen Konkretisierung der Brückenplanung sowie der noch nicht abschließenden Abstimmung und Sicherung des Brückenverlaufs über der Bahntrasse würde eine planungsrechtliche Sicherung der Brücke innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans zu einer deutlichen Verzögerung führen. Um dies, im Hinblick auf die vordringlich notwendige Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Planstraße zu vermeiden, wurde deshalb darauf verzichtet. Demgegenüber kann festgestellt werden, dass innerhalb der öffentlichen Parkanlage, in der die Brücke als Vorschlag dargestellt ist, Fuß- und ggf. Radwege in allen Ebenen und Richtungen angelegt werden dürfen. Die Brückenplanung wird von den geplanten Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. Kap. I.2.3.2 "Flächennutzungsplan") ist der Bebauungsplan aus dem geänderten FNP entwickelbar.

III. Auswirkungen

1. Auswirkungen auf die Wirtschaft

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets und der Planstraße als wichtiger Entwicklungsimpuls können die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet gesichert werden.

2. Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans können Arbeitsbereiche in einem schon gewerblich genutzten Umfeld gesichert werden und neue entstehen, die sich an das Umfeld anpassen und dieses weiterentwickeln.

Durch die Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen im Randbereich zur Naumannstraße auf den Störgrad eines Mischgebietes können die bisher verursachten Störungen der angrenzenden Wohnbereiche durch die Gewerbenutzung minimiert werden, so dass keine Belastungen des den Geltungsbereich umgebenden Siedlungsbereichs zu erwarten sind. Auch die Wohnnutzung auf dem Grundstück Kolonnenstraße 30E, die zwar im Hinblick auf die als vorrangig bewertete Gewerbeentwicklung unberücksichtigt bleibt, profitiert von dieser Einschränkung sowie von den weiteren Festsetzungen zum Immissionsschutz und auch von den festgesetzten öffentlichen Parkanlagen.

Mit dem Bau einer neuen Erschließungsstraße und der Entlastung der Naumannstraße durch verkehrsberuhigende Maßnahmen ist mit einer Verbesserung der Wohnverhältnisse im angrenzenden Wohngebiet der "Schöneberger Insel" zu rechnen. Die Verschlechterung der verkehrsrelevanten Immissionsbelastung auf dem angrenzenden Grundstück der Havellandgrundschule kann durch entsprechende aktive und passive Schutzmaßnahmen auf dem Schulgrundstück ausreichend reduziert werden, so dass gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Gleiches gilt für das Grundstück Kolonnenstraße 30E, Prüfung und gegebenenfalls Durchführung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an diesem Gebäuden ist im Rahmen der Straßenbaumaßnahme geplant.

Mit den Festsetzungen von öffentlichen Parkanlagen kann die defizitäre Versorgungssituation der "Schöneberger Insel" mit öffentlichen Grünflächen verbessert werden, die Erweiterung des Leuthener Platzes und die Verlagerung eines Bolzplatzes in das Plangebiet schaffen zusätzliche Spiel- und Freizeitangebote. Die geplanten Grün- und Wegeverbindungen ermöglichen künftig eine gute Anbindung an den westlich der Nord-Süd-Bahnstrecke geplanten überörtlichen Nord-Süd-Grünzug sowie eine Verknüpfung mit den anderen Teilgebieten im Bereich Schöneberg-Südkreuz.

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Entsprechend der errechneten Prognose-Verkehrsstärke²⁹ für die Planstraße, führt deren Bau im Umfeld zu weitgehenden Entlastungseffekten. U.a. wird die künftig im nördlichen Abschnitt verkehrsberuhigte Naumannstraße wirksam vom Durchgangsverkehr entlastet. Auch die General-Pape-Straße kann um ca. 6 % entlastet werden.

²⁹ GRI, Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH: Verkehrssimulation mit dem EDV-Programm VISUM-IV zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet Naumannstraße; Berlin 9.7.2007.

Im Zusammenhang mit der im Bebauungsplan festgesetzten Nachverdichtungen im Gewerbegebiet wird sich der Erschließungsverkehr deutlich erhöhen. Das kann dazu führen, dass die Planstraße zeitweilig verkehrlich so ausgelastet sein kann, dass es in moderatem Umfang zu Rückverlagerungen von Verkehr in die General-Pape-Straße, teilweise auch in die Naumannstraße kommen kann. Die General-Pape-Straße würde dann etwa wieder die Verkehrsstärke erreichen, die sie ohne den Bau der Planstraße hätte. In der Naumannstraße würde die Verkehrsstärke "ohne Planstraße" nicht wieder erreicht.

4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die durch die Erhöhung der zulässigen überbaubaren Flächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes entstehenden naturschutzrechtlichen Eingriffe auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere können durch die Reduzierung der zulässigen überbaubaren Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes sowie die Anlage von Grünflächen im Plangebiet selbst vollständig kompensiert werden, so dass insgesamt keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Mit der Festsetzung von Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen erfolgt eine langfristige Sicherung von Entwicklungsflächen für den Biotopverbund.

Die Reduzierung der überbaubaren Flächen im westlichen Bereich des Gewerbegebiets, die Festsetzung öffentlicher Grün-, Wegeflächen sowie Vegetationsflächen auf den Gewerbegrundstücken wie auch die im Rahmen der Straßenbaumaßnahme gesicherte beidseitige Straßenbaumpflanzung an der Planstraße wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes aus. Die Erweiterung des Leuthener Platzes trägt zur gestalterischen Aufwertung des Bereiches zwischen Wohnen und Gewerbe bei.

Mit der Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sowie der im GE 3 ermöglichten Hochhausbebauung ist mit einer Verschlechterung der Klimafunktionen im Plangebiet zu rechnen, die jedoch durch die klimaverbessernde Wirkung bei Umsetzung der Festsetzungen zur Reduzierung der überbaubaren Flächen im gesamten Plangebiet und Schaffung von Grünflächen und Vegetationsstrukturen auf derzeitig gewerblich genutzten Flächen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgut Klimas führen werden.

Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

Einnahmen

Einnahmen für das Land Berlin sind nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten.

Ausgaben

Zur Finanzierung der folgenden Maßnahmen entstehen dem Bezirk keine Ausgaben:

- Neubaumaßnahme Herstellung der Planstraße

Die kostenfreie Übertragung der für den Straßenbau benötigten Grundstücksflächen ist durch städtebaulichen Vertrag geregelt,

Der Straßenneubau und alle damit zusammenhängenden weiteren Maßnahmen, wie Baumpflanzungen und Lärmschutzmaßnahmen nach dem Verursacherprinzip, werden als Förder-

maßnahme mit GA-Mitteln finanziert. Die hierbei erforderliche Kofinanzierung erfolgt durch die privaten Grundstückseigentümer.

- Herstellung der öffentlichen Grünanlagen am Leuthener Platz inkl. Bolzplatz sowie der hierfür ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Sicherungs- und Sanierung hinsichtlich der festgestellten Prüfwertüberschreitungen für Kinderspielplätze,
Herstellung der öffentlichen Grünanlage entlang der Bahntrasse,
Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg":
Diese Maßnahmen werden insgesamt aus dem Programm "Stadtumbau West" finanziert. Die teilweise kostenfreie Grundstücksübertragung ist durch städtebaulichen Vertrag geregelt, bzw. für die öffentliche Parkanlage entlang der Bahntrasse sollen die benötigten Flächen aus Mitteln des Programms "Stadtumbau West" in diesem Jahr erworben werden, die Mittelbewilligung liegt vor.
Die BPU für die Parkanlage inkl. Bolzplatz am Leuthener Platz wie auch für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" liegt bereits vor, die BPU für die öffentliche Parkanlage entlang der Bahntrasse wird aus dem Förderprogramm finanziert.

Belastungen des Bezirkshaushaltes entstehen jedoch durch künftig erforderliche Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der Planstraße, der Grünflächen sowie der öffentlichen Wegeflächen. Ebenfalls wird der Bezirkshaushalt durch die Wartung der erforderlichen Schallschutzanlagen (vor allem der Belüftungsanlagen) auf dem Schulgrundstück sowie der im Rahmen der Überwachung gemäß § 4 c BauGB erforderlichen Prüfmessungen dieser Maßnahmen belastet.

Planungsschadensrechtliche Folgen entstehen durch den Bebauungsplan nicht, da sämtliche Maßnahmen mit allen beteiligten Grundstückseigentümern abgestimmt sind.

IV. Verfahren

1. Aufstellung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 11.1.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-17 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 / 28.1.2005 auf Seite 201 bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 7.2.2005.

Aufgrund der Anregungen der beteiligten Behörden und Träger kam es im Rahmen der Abwägung zu einer Änderung der Planung. Es wurde eine textliche Festsetzung ergänzt, die im Gewerbegebiet Einzelhandel ausschließt. Davon ausgenommen soll das südlichste Baufeld (GE 3) sein, da hier aufgrund der günstigen Lage zwischen Gewerbegebiet, Wohngebiet Schöneberger Insel und Bahnhof Südkreuz die Ansiedlung von Einzelhandel zur Verbesserung der Nahversorgung grundsätzlich möglich sein soll.

Außerdem wurden aufgrund der Anregungen der beteiligten Behörden und Träger zu folgenden Punkten weitere Untersuchungen und Abstimmungen durchgeführt:

- vertiefende Untersuchungen der verkehrlichen Auswirkungen der Planstraße,
- Untersuchungen der Lärm- und Luftschadstoffimmissionen durch die Planstraße auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. und 22. BImSchV),
- Prüfung der Verlagerung des Bolzplatzes Naumannstraße 42/44,
- Altlastenuntersuchungen,
- Prüfung der östlichen Geltungsbereichsgrenze, um eine Überschneidung mit dem entlang der Bahntrasse geplanten übergeordneten Nord-Süd-Grünzug auszuschließen. Der Grünzug soll nicht durch den Bebauungsplan 7-17 gesichert werden. Zur Umsetzung des Grünzugs wäre die Entwidmung der Bahnflächen erforderlich, was die enge Zeitplanung zum Bebauungsplan und damit das dringende Planerfordernis zur zügigen Schaffung von Planungsrecht für die Planstraße behindern würde.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.02 bis 21.03.2005. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

4. Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 20.12.2005 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 7-17 und die Unterrichtung der Bezirksverordnetenversammlung über das Ergebnis beschlossen.

5. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.05.2006. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Folgenden vollständig und tabellarisch dargestellt:

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
<p>1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL8</p>	<p>I. An fachlichen Belangen sind zu benennen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Raumordnung und Landesplanung (Nr. 8 Abs. 1 ZustKat AZG bzw. Art. 13 Landesplanungsvertrag) folgende <ol style="list-style-type: none"> a) Ziele der Raumordnung: Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) im Bereich einer westlich der Dresdener Bahn in Nord-Süd-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünverbindung. Der B-Plan-Entwurf steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und bei einer Sicherung der übergeordneten Grünverbindung östlich des Plangebietes (vgl. Kap. 3.2.2 der Begründung) mit Ziel 3.1.1 LEP eV, dem zufolge die übergeordneten Grünverbindungen im Siedlungsbereich zur Verknüpfung der Freiräume und zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems zu erhalten und weiterentwickeln sind. b) Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung: Der B-Plan-Entwurf unterstützt Grundsatz 6.3.1 LEP eV, dem zufolge das vorhandene Straßennetz zu entwickeln ist, um kleinräumige Flächenerschließungsfunktionen zu gewährleisten. <p>II. Weitere originäre Aufgaben der GL für die Trägerbeteiligung aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen nicht vor.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>
<p>2. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport (SenBJS)</p>	<p>2.1 Im Hinblick auf die durch die vorgesehene Planstraße ausgelösten Belastungen für den Schulstandort werden Bedenken geltend gemacht. Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Verkehrsimmissionen sind - zumindest entsprechend der vorliegenden Begründung - wichtige Aspekte noch außer Betracht geblieben. Die im folgenden genannten Problemfelder bedürfen unbedingt einer zusätzlichen Bewertung und Erörterung:</p> <p>2.2 Staubimmissionen 1. außer der ermittelten Lärm- auch die Staubimmissionen,</p>	<p>Es wird auf die Abwägung der folgenden Stellungnahmen 2.1 bis 2.5 verwiesen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Neben den Lärm- wurden auch die Staubimmissionen in einem entsprechenden Luftschadstoffgutachten ermittelt und bewertet (Ingenieurbüro Rau; Heilbronn 7.4.2006). Wie in der Begründung (III.3.3.1 "Schutzgut Mensch") bereits dargestellt, wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die künftige Verkehrsbelastung der Planstraße auf dem Grundstück der Havelland-Grundschule bei Beachtung der abschirmenden Wirkung der vorgeschlagenen 4 m hohen Lärmschutzwand zu keinen Überschreitung der</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
		<p>Grenzwerte für NO₂ und PM10 gemäß 22. BImSchV führen. Es wurde ermittelt, dass sowohl in 1,75 m und 5,75 m Höhe über Gelände die Grenzwerte eingehalten bzw. sogar unterschritten werden.</p> <p>Im Hinblick auf die neuen Verkehrszahlen der überarbeitete Verkehrsprognose wurde vom Ingenieurbüro Rau mit dem überarbeiteten Luftschadstoffgutachten vom 18. August 07 unter Pkt. 6 zusammenfassend festgestellt, dass im Bereich der Havellandgrundschule die Grenzwerte der 22. BImSchV für die Jahresmittelwerte von NO₂ und PM10 und für die Kurzzeitwerte von PM10 in keiner Höhe erreicht oder überschritten werden. Die Berechnungen zeigen, dass im Bereich der Havelland Grundschule schon die 4 m hoch geplante Lärmschutzwand auch bezüglich der Luftschadstoffe einen effektiven bietet. Mit der baulichen Ergänzung um ein entlang der Planstraße geplantes 2geschossiges Schulgebäude werden sich die Werte noch weiter reduzieren.</p> <p>Im weiteren südlichen Verlauf der Planstraße ist bodennah lokal auf der Ostseite der Planstraße auf Höhe der Turnhalle mit einer geringfügigen Überschreitung des Grenzwertes für den Jahresmittelwert von NO₂ zu rechnen. An diesem Punkt ist auch nicht auszuschließen, dass der Kurzzeitwert für PM10 mehr als die zulässigen 35 mal pro Jahr überschritten wird. Die berechneten Jahresmittelwerte für PM10 halten den Grenzwert dagegen ein.</p>
	<p>2.3 Immissionsbelastung der Schulfreiflächen 2. außer den Konsequenzen für die Innenräume auch die für die Schulfreiflächen-Nutzung (Pausennutzung)</p>	<p>Die Schalltechnische Untersuchung für den Straßenverkehrslärm vom April 2007, durch das Schallschutz Projekt Vogel, kommt zu dem Ergebnis, dass zukünftig bei einer Reihe von Immissionsorten, u.a. der Havelland-Grundschule der Immissionsgrenzwert gem. § 2 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) von tagsüber <u>57 dB(A)</u> für Krankenhäuser, <u>Schulen</u> und Altenheime, dessen Einhaltung beim Bau einer öffentlichen Straße ggfs. durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden muss, überschritten wird.</p> <p>Empfohlen wird daher vom Gutachter im Bereich der Schule entlang der Planstraße der Bau einer 4,0 m hohen Schallschutzwand (3,0 m hohe Ziegelwand, ergänzt durch 1,0 m hohen Glaswandaufsatz um die Belichtung der Räume zu sichern und optische Störung durch eine überdimensionierte Wand zu vermeiden), die im Einmündungsbereich zur Kolonnenstraße herumgezogen werden sollte.</p> <p>Wie sich aus Rasterlärmkarte "Prognose Planfall 2 mit 4 m hoher Wand" (Anlage 3 Blatt 2.2 der schalltechnischen Untersuchung,) ergibt, werden die Grenzwerte in einigen Grundstücksbereichen auch mit dieser Lärmschutzwand überschritten. An den zur Kolonnenstraße gerichteten Fassaden bis über 70 dB(A), entlang der Planstraße bis zu 60 dB(A) in einem im Mittel 15 m tiefen Bereich hinter der Lärmschutzwand, bis zu 65</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
		<p>dB(A) an der süd-östlichen Fassade der Turnhalle und über 70 dB(A) vor der zur Einmündung in die Kolonnenstraße gelegenen Fassade des vorhandenen 3geschossigen Schulgebäudes. Dementsprechend wird gutachterlich empfohlen, soweit die Fenster in den Bestandsgebäuden zur Planstraße hin den notwendigen Schallschutz nicht erbringen, zu dieser Seite ergänzend Schallschutzfenster in allen Geschossen (mindestens der Schallschutzklasse 3) als passive Lärmschutzmaßnahme einzubauen (ggf. ergänzt durch Zwangsbelüftung), um so für die Innenräume die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BimSchV zu gewährleisten.</p> <p>Auch in Bezug auf die Frei- und Sportflächen der Schule besteht das Problem, dass für einige Bereiche entlang der Planstraße (bei 4,0 m hoher Lärmschutzwand) mehr als 57 dB(A) sowie in einem kritischen Fall an der Kolonnenstraße teilweise mehr als 70 dB(A) errechnet werden (s. Anlage 3 – Rasterlärnkarte - der schalltechnischen Untersuchung). Die relativ hohen Werte im Bereich der Kolonnenstraße (vor und hinter dem Schulgebäude) stellen dabei aber schon eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand dar (vergleiche Tab. 4.2.1, Berechnungsergebnisse "Ist-Zustand" S. 10 und "Prognose mit Verdichtung" S. 12 der schalltechnischen Untersuchung). Aus dem Bau der Planstraße ergibt sich demnach auf der Kolonnenstraße eine Reduzierung der Verkehrszahlen und damit eine um ca. 5 dB(A) verringerte Lärmbelastung.</p> <p>An bestehenden Verkehrswegen besteht unter bestimmten Bedingungen ein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen. Gemäß „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz (VLärmSchR 97) werden die diesbezüglichen Immissionsgrenzwerte bei Lärmsanierung (an Krankenhäusern, Schulen und Altenheimen; in reinen und allgemeinen Wohngebieten, tags 70 dB(A) / nachts 60 dB(A), In Gewerbegebieten, tags 75 dB(A) / nachts 65 dB(A)) aufgeführt. Im Bereich der Kolonnenstraße ist daher unabhängig vom Bebauungsplan zu prüfen, inwieweit Bedingungen vorliegen, die Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte gemäß VLärmSchR) rechtfertigen.</p> <p>Durch die nunmehr entschiedenen Stellung des 2geschossigen Ergänzungsbaus der Havelland-Grundschule, in die Lücke von der Sporthalle bis zum bestehenden Schulgebäude direkt hinter der vorhandenen und teilweise zu verlängernden vegetativen Lärmschutzwand wird sich eine weitere Entlastung der Frei- und Sportflächen ergeben.</p>
	<p>2.4 Immissionsbelastung der Sporteinrichtungen</p> <p>3. die Auswirkung auf die Nutzung der vorhandenen Sporteinrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf die schulische Sportfreiflächen - auf die außerschulische Sport - und Spielnutzung der Sportfreiflächen <p>auf die Nutzung der Sporthalle (Belüftung)</p>	<p>Die Emissionsauswirkungen aus dem Straßenneubau auf die schulischen Sportfreiflächen und deren außerschulischen Sport- und Spielnutzungen sowie auf die Sporthalle werden sich durch die o.g. Maßnahmen, bis auf wenige Teilbereiche direkt hinter der Lärmschutzwand, auf die Grenzwerte (16. BimSchV) reduzieren lassen.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p>2.5 SenBJS bittet um Mitteilung über die Untersuchungsergebnisse und damit verbunden, die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme noch vor Offenlegung des Planentwurfs. Die Abteilungen Familie, Jugend und Sport sowie Bildung und Kultur des Bezirks Tempelhof-Schöneberg erhalten jeweils eine Kopie des Schreibens mit der Bitte um Beachtung der vorgebrachten Bedenken.</p>	<p>Die Auswirkungen von der bestehenden Kolonnenstraße die nicht als (negative) Auswirkung dem Bebauungsplan 7-17 anzurechnen sind, sind wie aufgeführt teilweise reduziert, ohne damit unter die Grenzwerte (VLärmSchR) zu gelangen. Gegebenenfalls sind hier wie unter Pkt. 2.3 ausgeführt Lärmsanierungsmaßnahmen notwendig.</p> <p>SenBJS (jetzt Senatsverwaltung für Inneres und Sport -SenInnSport-) hat mit E-Mail vom 20.06.07 die neu erstellte Verkehrsprognose sowie das auf dieser Basis überarbeitete Schallgutachten erhalten. In einer Mail vom 12.07.07 erklärte SenInnSport, dass die Belange des außerschulischen Sports und damit die Zuständigkeit ihres Hauses nicht tangiert wären und die ursprünglichen Bedenken zurückgestellt werden. Die bezirkliche Abt. JugSport und der LSB erhielten eine Durchschrift ihres Schreibens mit dem beigefügten Schallgutachten.</p>
<p>3. SenStadt IB 14</p>	<p>3.1 Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt:</p> <p>3.2 Entwickelbarkeit aus dem FNP: GE entlang Naumannstraße 1. Entwickelbarkeit aus dem FNP und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Die Entwicklungsfähigkeit des B-Planes hinsichtlich der straßenbegleitenden M2 Fläche entlang der Naumannstraße ist gegeben (u.a. Gliederung des Gewerbegebietes).</p> <p>3.3 Entwickelbarkeit aus dem FNP: Überörtlicher Grünzug entlang Bahntrasse Nicht gegeben ist die hinsichtlich des im FNP dargestellten, überörtlichen Bahn begleitenden Grünzuges entlang der Bahntrasse ("Flaschenhals"). In der Begründung ist auf S.17 Nr. 3.2.2 im ersten und zweiten Absatz diese überörtliche Grünverbindung benannt, aber als östlich des Plangebietes verlaufend. In der frühzeitigen TÖB lag dieser Grünzug innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches und sollte durch ein Gehrecht auf den Gewerbeflächen zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Dies ist die minimalste Lösung. Es ist nicht begründet, ob der Geltungsbereich verändert worden ist. Damit dem B-Plan die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP bescheinigt werden kann, sind ggf. Aussagen hinsichtlich der Veränderung des Geltungsbereiches sowie auch zur beabsichtigten Sicherung dieses Grünzuges in die Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde auf Anregung des Tiefbauamtes der Geltungsbereich geändert und durch das Bezirksamt beschlossen. Die östliche Geltungsbereichsgrenze wurde hierbei nach Westen verschoben, so dass sich die Bahnflächen, auf denen der Nord-Süd-Grünzug (so genannter Flaschenhals) geplant ist, nicht mehr im Plangebiet des Bebauungsplanes 7-17 befanden.</p> <p>Zur Umsetzung des Grünzuges wäre die Entwicklung der Bahnflächen erforderlich gewesen, was die Zeitplanung zum Bebauungsplan und damit das vorrangige Ziel zur zügigen Schaffung von Planungsrecht für die Planstraße behindert hätte.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde mit BA-Beschluss vom 27.02. 07 der Geltungsbereich um Teilflächen des Grundstücks Naumannstraße 31/85 (südlich des Fußgänger- und Radfahrerbereich in östlicher Verlängerung des Leuthener Platzes bis zum Nordausgang des Bahnhofs in östlicher Richtung erweitert.</p> <p>Diese Flächen, sind Teil des neu zu entwickelnden übergeordneten Nord-Süd-Grünzuges, der seinen Niederschlag im Flächennutzungsplan hat und damit auch Teil des Fernradwanderweges der von Berlin nach Leipzig führen soll. Die</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p>3.4 Schutzbereich Verteidigungsanlage Tempelhof / Bauschutzbereich Flughafen Tempelhof</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstige thematische teileräumliche Entwicklungsplanungen (Stellungnahme von IA)</p> <p>1. Der B-Plan liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Tempelhof und in Bauschutzbereichen des Flughafens Tempelhof. Insbesondere im Bereich GE 3 wird die zulässige Bauhöhe von 63-93 m über NHN in Frage zu stellen sein. Die Bauschutzbereiche des Flughafens betreffend könnte - sofern durch die Luftfahrtbehörde keine Zustimmung erfolgt - die Unzulässigkeit bis zur Aufhebung der Bauschutzbereiche gemäß § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB erklärt werden.</p> <p>3.5 Planungsschadensrechtliche Folgen</p> <p>2. Anmerkung zu S 50, letzter Satz: Die Aussage ist so nicht zutreffend, es sei denn, die Grundstückseigentümer hätten vertraglich auf Entschädigungsanforderungen verzichtet.</p>	<p>Flächen sind durch Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.07.2007 von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden, da sie für Bahnbetriebszwecke nicht mehr erforderlich sind.</p> <p>Der Nord-Süd-Grünzug soll innerstädtische Freiräume und zusammenhängende Grün- und Freiflächen mit städtischen Außenräumen verbinden. Auf der Grundlage des Programms Stadtumbau-West stehen dem Bezirk Mittel für den Erwerb von Flächen im Plangebiet zur Verfügung. Für die planungsrechtliche Sicherung dieses Grünzuges sind neben dem Bebauungsplan 7-17 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und im Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg bereits verschiedene Bebauungspläne ins Verfahren genommen worden.</p> <p>Südlich an das Kreuzberger Gleisdreiecksgelände (der Bebauungsplan VI-140 umfasst auch Flächen von Tempelhof-Schöneberg) schließt das so genannte Flaschenhalsgelände (Bebauungsplan 7-21) an. Über Flächen südlich der Monumentenbrücke (Bebauungsplan 7-1) und über die Monumentenbrücke gelangt man zur Fortsetzung des geplanten Grünzuges westlich der S-Bahntrasse (Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens 7-26). Ein Teilabschnitt der Nord-Süd-Verbindung wird im Bebauungsplan 7-8 gesichert. Im Bebauungsplan 7-17 soll die Fortsetzung des Grünzuges bis zum Bahnhof Südkreuz gesichert werden.</p> <p>Die weitere Entwicklung des sog. "Flaschenhals" soll hier durch einen Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Bahn (Ausgleichsflächen) gesichert werden.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit Schreiben vom 28.07.06 wurden der Wehrbereichsverwaltung Ost der Bebauungsplanentwurf zur Stellungnahme vorgelegt. Von dort wurde mit Schreiben vom 25.08.06 mitgeteilt, dass die Bundeswehr keine Einwände hat, soweit die Gebäude eine maximale Bauhöhe von 93 m über NN nicht überschreiten. Bei Bauvorhaben ab 86m über NN sind die konkreten Bauantragsunterlagen der WBV Ost vorzulegen.</p> <p>Zur Lage im Bauschutzbereich wird auf die Ausführungen unter Pkt 5.8 verwiesen.</p> <p>Die kostenfreie Übertragung der für den Bau der Straße notwendigen Flächen wurde vertraglich mit den jeweiligen Grundstückseigentümern geregelt, von daher sind keine Entschädigungsanforderungen zu erwarten.</p>
<p>4. SenStadt VIII D 25</p>	<p>4.1 Gegen die Planungsziele des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p>4.2 Regenwasserentwässerung</p> <p>Zur Niederschlagsentwässerung enthält die Begründung zum B-Plan, insbesondere zum Neubau der Planstraße, keine konkreten Aussagen. Die Möglichkeit und der Umfang einer Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischkanalisation sind durch die BWB auf Grund der erteilten Sanierungserlaubnis zu prüfen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin Wilmersdorf, Hohenzollerndamm. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß die Sanierungserlaubnis für die Wassereinleitung seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt.</p> <p>Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und /oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten.</p> <p>Die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer ist für die Einhaltung der Zielvorgaben der Gewässergüteklasse 2 nach der gültigen EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.</p> <p>Auf Grund der bestehenden Altlastensituation wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine dezentrale Versickerung des Regenwassers nur in unkontaminierten bzw. sanierten Bodenbereichen möglich ist (s. Pkt. 3.4 auf S. 42). Sollte die Niederschlagsentwässerung nicht oder nur in Teilen über das vorhandene Mischwasserkanalsystem abgedeckt werden können, wird die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes empfohlen. Sollten größere Flächen für die Versickerungsanlagen notwendig werden, so sind diese im B-Plan festzusetzen</p> <p>Bei der Planung von Entwässerungsanlagen sind das Arbeitsblatt DWA - A138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie das ATV-Merkblatt M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Normalfall wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erst im Baugenehmigungsverfahren erstellt. Die Erstellung eines Konzeptes schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann nur erforderlich werden, wenn im Geltungsbereich nicht genügend Flächen zur Versickerung vorhanden sind und eine Ableitung des Regenwassers nicht möglich ist.</p> <p>Die Berliner Wasserbetriebe haben darauf hingewiesen, dass mit Einschränkungen hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die vorhandene Kanalisation zu rechnen ist. Andererseits erfolgte auch ein Hinweis darauf, dass für 2007 der Neubau von Entwässerungsanlagen geplant ist.</p> <p>Danach ist zum einen zu prüfen inwieweit das anfallende Regenwasser im Plangebiet zurückgehalten bzw. versickert werden kann. Bisher erfolgte Altlastenuntersuchungen weisen für 2 Flächen im Bereich des Grundstücks Naumannstraße 31/ 85 (Haus 6a und Halle 10a auf den Grundstücksflächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) einen erheblichen Grundwasserschaden nach. Insofern erscheint, bis zur Sanierung der Böden im betroffenen Bereich eine schadlose Versickerung im Plangebiet problematisch bzw. nur eingeschränkt schadlos möglich.</p> <p>Gleichzeitig kann erwartet werden, dass im Zusammenhang mit dem Neubau der Planstraße, die von den BWB angekündigte Entwässerungsanlage im benötigten Umfang mit eingeplant und nach Fertigstellung der Straße zur Verfügung stehen wird.</p>
<p>5. SenStadt -VII B 16-</p>	<p>5.1 Verkehrsuntersuchung/ Verträglichkeit der Planstraße</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VII in der Stellungnahme vom 03.03.2005 (Anlage), die für die Planung einer neuen Straßenverbindung zwischen Torgauer Straße und Kolonnenstraße zu berücksichtigende verkehrlichen Belange dargestellt.</p> <p>Aus der vorliegenden Begründung zur Beteiligung der Behörden zum B-Plan geht nicht eindeutig hervor, in wie fern unsere Hinweise und Anmerkungen berücksichtigt werden. Daher wird nochmals darauf verwiesen, dass zur verkehrlichen Verträglichkeit der Planstraße ein Leistungsfähigkeitsnachweis durchgeführt werden muss.</p> <p>Dabei sind die für die Anbindung dieser Straße an das angrenzende übergeordnete Straßennetz erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen sowie deren verkehrliche Auswirkungen darzustellen und zu bewerten. Zur Durchführung einer solchen Verkehrsun-</p>	<p>Die Gesellschaft für Verkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GR+I) wurde mit der Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet Naumannstraße beauftragt. Diese Untersuchung erfolgte als Verkehrssimulation mit dem EDV-Programm VISUM-IV.</p> <p>Aus den Umlegungsergebnissen der Simulationen (Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet Naumannstraße – Endbericht vom 09.07.2007)- lassen sich folgende wesentlichen Erkenntnisse ableiten: Wie die errechnete Prognose-Verkehrsstärke für die neue Gewerbestraße aufzeigt, führt deren Bau im Umfeld zu weitergehenden Entlastungseffekten. U.a. wird die Naumannstraße und die Kolonnenstraße wirksam vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Darüber hinaus ergaben die Simulationen, dass in diesem Zusammenhang auch die <u>General-Pape-Straße</u> um ca. 6 % entlastet werden kann.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p>tersuchung gab es bereits Kontakte mit einem durch den Träger des B-Plan-Verfahrens beauftragten Büros (Schlothauer&Wauer). Dabei wurden gegenüber dem Büro die notwendig zu untersuchenden Anforderungen, wie z.B. die Ermittlung des neu entstehenden Verkehrsaufkommens im B-Plangebiet, die Darstellung der Verkehrsverteilung im veränderten Straßennetz, die Festlegung der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen an den neuen Knotenpunkten insbesondere an der Kolonnenstraße definiert.</p> <p>Zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung der geplanten Nutzungen des B-Planes insbesondere zum Nachweis der verkehrlichen Tragfähigkeit der Planstraße ist eine solche Verkehrsuntersuchung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erforderlich. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist als Bestandteil den B-Plan-Unterlagen zur Beteiligung der Behörden beizulegen. Erst nach Vorlage der o.g. Untersuchungsergebnisse kann aus verkehrlicher Sicht im Detail Stellung genommen werden.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Nachverdichtung in den Gewerbegebieten wird sich der Erschließungsverkehr deutlich erhöhen. Die neue Gewerbestraße benötigt dann einen höheren Anteil ihrer Kapazität als bisher, um diesen zusätzlichen Verkehr abzuwickeln. Bei vollständiger Ausnutzung der lt. B-Plan zulässigen baulichen Nutzung würde die neue Gewerbestraße zeitweilig verkehrlich so ausgelastet sein, dass es in moderatem Umfang zu örtlichen Rückverlagerungen von Verkehr in die General-Pape-Straße, teilweise auch in die Naumannstraße, kommen kann. In der General-Pape-Straße würde dann etwa wieder die Verkehrsstärke erreicht, die sie ohne den Bau der neuen Gewerbestraße hätte. In der Naumannstr. würde die Verkehrsstärke "ohne Gewerbestraße" nicht wieder erreicht. Das Ergebnis der Berechnungen zeigt in der Naumann- wie in der Kolonnenstraße in jedem Fall, auch nach einer eventuellen max. Nachverdichtung des Gewerbegebietes, eine erhebliche Entlastung gegenüber dem heutigen Zustand bzw. gegenüber dem Prognose-Nullfall 2015 (Verkehrsstärkenvergleich: Naumannstraße südlich Kolonnenstraße, 17148 / 5352. Kolonnenstraße zwischen Naumann- und neue Gewerbestraße, 34426 / 22687).</p> <p>Die Berechnungen der Verkehrsstärken in Kfz/24 h können als Grundlage für weitergehende Berechnungen zur Dimensionierung der neuen Gewerbestraße herangezogen werden.</p> <p>Die Kapazität von Stadtstraßen wird in der Regel nicht durch die Streckenabschnitte, sondern durch die Knotenpunkte begrenzt, wovon auch im vorliegenden Fall auszugehen ist. Zu den Knotenpunkten sollte deshalb auf der Grundlage von Spitzenstunden-Verkehrsstärken, die aus den mit diesem Bericht vorgelegten Simulationsergebnissen neu zu ermitteln wären, eine vertiefende verkehrstechnische Untersuchung mit Leistungsfähigkeitsnachweisen erfolgen.</p> <p>Ergebnis dieser Untersuchung sollte die Beantwortung der Fragen sein, ob aufgrund der jetzt vorliegenden Verkehrsprognosen ggf. an den beiden Knotenpunkten Kolonnenstr./ Gewebestr. und Gewebestr./ Torgauer Str./ Naumannstr. Lichtsignalanlagen erforderlich werden, bzw. falls ja, ob mit einer Signalsteuerung die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet werden kann.</p> <p>Im Umkehrschluss kann dann aus der Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte die Leistungsfähigkeit der Streckenabschnitte abschließend bewertet werden.</p> <p>Die neue Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Anschlussknotenpunkte durch Schlothauer & Wauer vom 27.07. 07 kommt zu dem Ergebnis, dass die nördliche Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet Naumannstraße zur Kolonnenstraße zwingend signalisiert werden muss. Mit einer Signalisierung und Umlaufzeiten von 90 Sekunden ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
		<p>gewährleistet.</p> <p>Auch der südliche Anschlussknoten zur Torgauer Straße sollte signalisiert werden, da andernfalls der Verkehr aus der Torgauer Straße nicht mehr bewältigt werden kann und der resultierende Rückstau den Verkehrsablauf am Knotenpunkt negativ beeinflusst. Eine Umlaufzeit von 80 Sekunden garantiert eine Leistungsfähigkeit auch in den Spitzenstunden. Bei der Bordführung sind die notwendigen Schleppkurven so zu berücksichtigen, dass sich eine Aufstellmöglichkeit für die Linksabbieger aus der Naumannstraße in die Torgauer Straße ergibt.</p> <p>Insgesamt wird mit den beiden Gutachten die Leistungsfähigkeit der Straße nachgewiesen.</p>
	<p>5.2 Zur Analyse und Beurteilung der Umweltauswirkungen für die Planstraße wurde ein schalltechnisches und lufthygienisches Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Die Überarbeitung des schalltechnischen wie des lufthygienischen Gutachtens wird im Umweltbericht eingearbeitet..</p>
	<p>5.3 Zum Begründungstext werden im Einzelnen folgende zu berücksichtigende Hinweise und Anmerkungen gegeben: Seite 7, 2. Absatz: Für den Bahnhof Südkreuz sollte durchgängig im Text die Bezeichnung "Bahnhof Südkreuz" (und nicht mehr Bahnhof Papestraße) verwendet werden. Der Begriff "Vorortbahnstrecke" ist durch Nord-Süd-Bahnstrecke zu ersetzen. Auf die genannte Anzahl der Buslinien in den Klammern sollte verzichtet werden.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
	<p>5.4 - Seite 8, 2.3.4 Stadtentwicklungsplan Verkehr: Zur künftigen verkehrlichen Bedeutung der Planstraße und Naumannstraße sowie zu den Überlegungen, eine Umstufung im StEP Verkehr vorzusehen wird auf die Aussage unserer Stellungnahme vom 03.03.2005 (Anlage) verwiesen.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend ergänzt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass hinsichtlich der künftigen verkehrlichen Funktion als Erschließungsstraße diese Straßenverbindung bisher nicht als Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes im StEP Verkehr eingeordnet ist. - dass die neue Straßenverbindung die Funktion der Naumannstr. als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) übernehmen wird, da dies Voraussetzung für die geplante verkehrliche Entlastung der Naumannstr. und Umsetzung einer Verkehrsberuhigung durch Umbau der Einmündung Torgauer Straße/ Naumannstraße als Gehwegüberfahrt und Einschränkung des Fahrbahnquerschnittes in Höhe Leuthener Platz.
	<p>5.5 Radverkehr innerhalb der Grünverbindungen - Seite 17, 3.2.2: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im Zusammenhang mit der Festsetzung der öffentlichen Grünflächen (südlich und nördliche Grünverbindung) und der Schaffung eines Wege- und Grünverbindungssystems generell auch Möglichkeiten zur Führung des Radverkehrs geschaffen werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Wie in der Begründung in Kapitel II. 3.2.2 "Öffentliche Grünflächen" bereits dargestellt, ist die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges vorgesehen. Da es sich um öffentliche Grünflächen handeln sollte, erfolgten keine Festlegungen zur konkreten Gestaltung der Wege.</p> <p>Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs im südöstlichen Planbereich gehen auch inhaltliche Änderungen einher. So ist die bisherige südliche Grünverbindung weggefallen und wird durch ein öffentliches Wegerecht weiter südlich vor der durch Baulinien definierten Gebäudekante ersetzt. Die nördliche Grünfläche wird im Bereich der geplanten Ost-West-Grünverbindung nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich"</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p>5.6 Dimensionierung der Planstraße</p> <p>- Seite 19, 1. Absatz: Die geplante Festsetzung einer 15,00 m breiten Straßenverkehrsfläche für die Planstraße ist nicht nachvollziehbar. Für die Errichtung einer örtlichen Straßenverbindung mit beidseitigen Park-/Baumstreifen sowie mit beidseitigen Radverkehrsanlagen ist eine Fahrbahnbreite von 12,00 m unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestmaße nicht ausreichend. Auch die Gehwegbreiten von 1,5 m sind unzureichend (s. AV Geh- und Radwege). Die Festlegung der im B-Plan zu berücksichtigenden Straßenverkehrsfläche kann erst erfolgen, wenn die verkehrlichen Nutzungsansprüche aller Verkehrsteilnehmer durch eine o.g. ausstehende Verkehrsuntersuchung ermittelt worden sind. Dabei sind zwingend Abstimmungen mit den verkehrsplanerischen Belangen insbesondere zur Führung des Radverkehrs und des Linienbusverkehrs im Geltungsbereich des B-Planes mit den zuständigen Fachbereichen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VII, dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Tiefbauamt und der BVG erforderlich.</p> <p>Im Zusammenhang mit vorhandenen und geplanten übergeordneten Radverkehrsrouten und – Verbindungen (z.B. Radroute Berlin-Leipzig) sind Verkehrsangebote und -lösungen zur Führung des Radverkehrs in Nord-Süd-Relation im Geltungsbereich zu prüfen, die durchaus Auswirkungen auf die erforderliche Straßenverkehrsfläche für die Planstraße haben könnten.</p>	<p>ausgewiesen.</p> <p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung der Straßenbreite orientiert sich an der Stellungnahme der VLB im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung (Schreiben vom 28.02.2005), in dem eine Straßenbreite von 12 m, einschließlich der benötigten Parkspuren gefordert wurde. Mit der beidseitigen Anordnung der bisher geplanten 1,5 m breiten Gehwege ergibt sich so eine Gesamtbreite von 15 m.</p> <p>Der Fernradwanderweg Berlin-Leipzig wird innerhalb des bahnbegleitenden Nord-Süd-Grünzuges geführt. Seine Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt zum Einen über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg – bzw. außerhalb des Geltungsbereichs über die nördlich des Bahnhofs vorhandene Feuerwehrezufahrt (eine schriftliche Zusage der Bahn liegt vor).</p>
	<p>5.7 Unterbrechung Durchgangsverkehr der Naumannstraße</p> <p>Seite 19, 2. Absatz: Die Festlegung von verkehrlenkenden Maßnahmen in verkehrsberuhigten Bereichen ist nicht Gegenstand des B-Planes. Dies obliegt weiteren detaillierten Planungsphasen. Mit der Darstellung der Naumannstraße im Bereich des Leuthener Platzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird lediglich eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Schrittgeschwindigkeit für den motorisierten Verkehr, aber nicht die Aufhebung der Durchfahrmöglichkeiten für den Kfz-Verkehr festgesetzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das bisher verfolgte Ziel die Naumannstraße im Einmündungsbereich zur Torgauer Straße wie in Höhe des Leuthener Platzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, "verkehrsberuhigter Bereich" auszuweisen, wurde aufgegeben.</p>
	<p>Zur Vermeidung von zusätzlich durch die Unterbrechung der Naumannstraße initiierten Anliegerverkehren durch benachbarte Wohnstraßen ist auf die Aufhebung der Durchfahrmöglichkeit für den Kfz-Verkehr in der Naumannstraße zu verzichten. Grundsätzlich sind zur Festlegung solcher Verkehrsorganisatorischer und -lenkenden Maßnahmen noch Abstimmungen mit dem zuständigen Fachbereich des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg im weiteren Planungsverfahren durchzuführen.</p>	
	<p>5.8 Lage im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof</p> <p>Aus luftrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Der Standort der geplanten Bebauung liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof. Nach § 12 Abs. 3, Ziffer 2a LuftVG dürfen in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe ab 59,00 m über</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof befindet, in dem Bauwerke, die eine Höhe ab 59,00 m über NN überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p>NN überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Gleiches gilt u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne.</p>	<p>errichtet werden. Im Bebauungsplan wird in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 durch Festsetzung von drei Geschossen im GE 1 und einer maximalen Gebäudeoberkante von 55 m über NHN im GE 2 (entspricht ca. drei bis maximal vier Geschossen) die Errichtung von Gebäuden unterhalb der genannten Grenze von 59 m über NN zugelassen. Eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde wird somit nicht erforderlich. Die Oberkante in dem südlich gelegenen Gewerbegebiet GE 3 soll jedoch aus städtebaulichen Gründen zwischen mindestens 60 m bis maximal 93 m über NHN liegen. Für dieses zum Bahnhof Südkreuz hin orientierte Baugebiet ist eine städtebaulich höhere Ausnutzung gewünscht, um diesen Bereich durch markante Gebäudestrukturen auch in der Höhe hervorheben zu können. Beabsichtigt ist damit den Bahnhof Südkreuz stärker in das Umfeld zu integrieren und den "Eingangsbereich" zum Gewerbegebiet Naumannstraße städtebaulich hervorzuheben. Die nach § 12 Abs. 3, Ziffer 2a LuftVG zulässige Höhe wird demnach um 1 m bis 34 m überschritten, die Errichtung des Gebäudes bedarf somit einer Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde, da die Zulässigkeit einer Höhe von mehr als 59 m über NHN im Bebauungsplan nicht die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ersetzt.</p>
	<p>5.9 Anflugbereich Tempelhof Da der Standort zudem im Anflugbereich des Flughafens liegt, sind die äquivalenten Dauerschallpegel von mindestens 62db(A) und höchstens 67 db(A) für diesen Standort zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, dass sich das Plangebiet im Anflugbereich des Flughafens Tempelhof befindet, in dem ein äquivalenter Dauerschallpegel von mindestens 62 dB(A) und höchstens 67 dB(A) auftritt. Da der Planbereich nicht in den Schallschutz außerhalb der Schutzzonen 1 und 2 des Flughafens Tempelhof liegt, ist zur Ermittlung der Anforderungen an den Schallschutz die DIN 4109 anzuwenden. Eine besondere textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Fluglärm ist insofern nicht notwendig. Die ursprünglich vorgesehene Textliche Festsetzung Nr.7 wurde auch im Hinblick auf das wurde auch im Hinblick auf das Gesetz zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen vom 1. Juni 2007, wonach für einen Flughafen kein Lärmschutzbereich festzusetzen ist, wenn dieser innerhalb einer Frist von 10 Jahren nach Vorliegen eines Festsetzungserfordernisses geschlossen werden soll und für seine Schließung das Verwaltungsverfahren bereits begonnen hat, entbehrlich und von daher als redaktionelle Änderung gestrichen. Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt</p>
6. SenFin I D	6.1 I. An fachlichen Interessen sind aufgrund der Zuständigkeit für 1. Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen:	Abwägung entfällt.

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	Keine Bedenken 6.2 2. Hauswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 5 Abs. 2 Zustkat): Es wird davon ausgegangen, dass der B-Plan-Entwurf mit dem zuständigen Haushaltsbereich abgestimmt ist und durch die Festsetzung des B-Plans, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen keine finanziellen Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen II. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen nicht vor.	Abwägung entfällt. Der Hinweis wird beachtet.
7. SenWiArbFrau	Gegen die beabsichtigten Festsetzungen des o.a. B Planentwurfes gibt es aus wirtschaftspolitischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken bzw. Änderungs- und Ergänzungswünsche. Durch die beabsichtigten Festsetzungen als Gewerbegebiet sowie durch Festsetzung einer neuen Straße und eines Grünzuges wird die Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstücke und die Attraktivität des Standorts erhöht. Insofern wird der Bebauungsplanentwurf begrüßt.	Abwägung entfällt.
8. IT-Dienstleistungszentrum	Keine Bedenken.	Abwägung entfällt.
9. Berliner Feuerwehr –Bau und Grundstücke, BG HG	Keine Bedenken	Abwägung entfällt.
10. BVG, Berliner Verkehrsbetriebe, BS-A21	Keine Bedenken	Abwägung entfällt.
11. BSR, Geschäftseinheit Flächenreinigung, Abt. Organisation / techn. Koordination	Keine Bedenken Reinigungstechnische Forderungen der BSR können erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-ausbau/-umbau) gestellt werden.	Abwägung entfällt.
12. Eisenbahnbundesamt Außenstelle Berlin	Die DB Netz AG, Granitzstr. 55-56, 13189 Berlin, als Eigentümer des angrenzenden Grundstückes ist in das Zulassungsverfahren mit einzubeziehen. Der Bebauungsplan 7-17 beinhaltet Regelungen, die im Widerspruch zum Fachplanungsrecht der Eisenbahnen des Bundes stehen. Die Überplanung von planfestgestellten Flächen (vgl. Seite 7 Erläuterungsbericht, Ziffer 2.2.5 Eigentumsverhältnisse, Flurstücke 11,18, 21, Flur 66 im Eigentum der BRD und Flurstück 19, Flur 66 Eigentum DB AG) die dem Fachplanungsrecht der Eisenbahnen des Bundes unterliegen, ist nicht zulässig. Eine Veräußerung von planfestgestellten Flächen und Anlagen an Dritte ändert an dieser fachplanungsrechtlichen Situation nichts. Das Eisenbahnbundesamt stellt anheim, auf der Grundlage des § 23 AEG eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die betroffenen Grundstücksflächen zu stellen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stimmt das Eisenbahn-	Der Anregung wird gefolgt. Für die betroffenen Grundstücksflächen wurde durch DB AG und der TORVUS Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin KG, beide vertreten durch die DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 26.10.06 das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt. Das Verfahren zur Freistellung wurde mit Bescheid vom 16.07.07 abgeschlossen. Die Veröffentlichung im Amtsblatt ist erfolgt. Für das von der Freistellung nicht erfasste, durch Verkauf privatisierte Haus 30E auf dem Flurstück 26, soll als bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB durch textliche Festsetzung geregelt werden, dass die hier geplante Nutzungsart GE, erst mit der vom Eigentümer bereits beantragten Freistellung, wirksam wird.

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	Bundesamt aus den o.g. Gründen dem Bebauungsplan 7-17 vom 29. Mai 2006 nicht zu.	
13.1 DB Services Immobilien GmbH Berlin, 28.6.06	Bitte um Verlängerung der Stellungnahmefrist bis 21.07.06	Abwägung entfällt.
13.2 DB Services Immobilien GmbH Berlin, 6.7.06	13.2.1 Der Bebauungsplanentwurf wurde zur Kenntnis genommen, es wird folgendes mitgeteilt: Die DB Services Immobilien GmbH ist Dienstleister des DB-Konzerns für den Immobilienbereich und nimmt als 100%ige Tochter der DB AG die Koordinationsfunktion wahr. Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich dieses Planverfahrens wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.	Abwägung entfällt.
	13.2.2 Stellungnahme DB Netz AG Die Stellungnahme des Kundenteams Netz liegt noch nicht vor, wird dann weitergeleitet.	Abwägung entfällt.
	13.2.3 Immobilien spezifische Stellungnahme Als Anlage Stellungnahme der Abteilung Development vom 28.5.06 zur Kenntnis und Beachtung: Grundsätzlich keine Einwendungen.	Abwägung entfällt.
	13.2.4 Verlagerung der südlichen Grünverbindung Als involvierter Grundstückseigentümer im Gebietsmanagement Naumannstraße wird angeregt, die südliche Grünverbindung nicht zu realisieren. Stattdessen bietet es sich an, eine Grünverbindung an der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang zu führen. Diese kann von der Naumannstraße aus kommend, entlang der Feuerwehrezufahrt, über den Nordausgang des Bahnhofs Südkreuz und weiter gen Norden entlang der Bahntrasse geführt werden und so die Schöneberger Schleife aufnehmen.	Der Anregung wird gefolgt. Die südliche Grünverbindung im Gewerbegebiet östlich der Planstraße soll nicht mehr festgesetzt, sondern stattdessen entsprechend dem in der Stellungnahme vorgeschlagenen Verlauf im Geltungsbereich eine Grünverbindung entlang der Geltungsbereichsgrenze ausgewiesen werden. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend überarbeitet. Zur erforderlichen Geltungsbereichserweiterung sowie Entwidmung der entbehrlichen Bahnflächen wird auf die Abwägung der folgenden Stellungnahme 13.2.5 verwiesen.
	13.2.5 Erweiterung Geltungsbereich und Entwidmung entbehrlicher Bahnflächen Weiter wird angeregt, die östlich des Geltungsbereichs liegende bahngewidmete Flächen in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Die Fläche wird derzeit von Kleingärtnern genutzt. Im Zuge der Entwicklung des Gebietes ist vorgesehen, die entbehrliche Fläche mit zu entwidmen und einer neuen Nutzung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird auf den Begründungstext I.2.3.1 verwiesen, in dem mitgeteilt wird, dass die Zulässigkeit von Vorhaben auf den Bahnflächen nach § 34 BauGB beurteilt wird. Ergänzend hierzu ist aus dem Begründungstext III.4 zu erwähnen, dass darauf hingewiesen wird, dass ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet gemäß Baunutzungsplan sowie § 34 BauGB eine negative Prognose für den Umweltzustand des Gebietes zu erwarten ist. Somit ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches um die Planfläche ein Potenzial für die Umsetzung der Gesamtkonzeption. Zum besseren Verständnis der Anregungen wird ein Plan beigelegt.	Der Anregung wird gefolgt. Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 27.2.2007 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-17 um die genannten Fläche (Teilfläche Flurstück 19 aus Flur 66) erweitert. Parallel erfolgte die Freistellung der betroffenen Bahnfläche von Bahnbetriebszwecken. Die ehemalige Bahnfläche sollen nunmehr im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und teilweise als öffentliche Grünfläche (Grünzug entlang der Nord-Süd-Bahn) ausgewiesen werden. Die Planzeichnung sowie die Begründung werden entsprechend angepasst.

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
<p>13.3 DB Services Immobilien GmbH Berlin, 19.7.06</p>	<p>13.3.1 Es wird mitgeteilt, dass seitens der DB Netz AG grundsätzlich keine Bedenken zum o.g. Bebauungsplanentwurf entstehen, unter der Voraussetzung, dass die für das Vorhaben Nord-Süd-Fernbahnverbindung erworbene Liegenschaft der Gemarkung Schöneberg, Flur 66, Flurstück 20 nicht in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen ist.</p> <p>13.3.2 Erschließung der ELW-Kleingärten Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des B-Planentwurfs keine Verbesserung der Erschließung des DB Netz eigenen Geländes westlich des zukünftigen Geltungsbereiches mit sich bringt. Eine Kfz-taugliche Zuwegung für die dort ansässigen ELW-Kleingärtner ist im B-Planentwurf nicht berücksichtigt bzw. nicht vorgesehen. Der derzeit vor Ort gegebene Zustand, nämlich dass die Kleingärtner auch fußläufig ausschließlich über Fremdgelände bzw. über den DB-Dienstweg zu erreichen sind, darf nicht der Endzustand sein.</p> <p>13.3.3 Bei weiteren Planungen zur Bebauung ist sicher zu stellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände kommt. Durch geplante Baumaßnahmen dürfen keine Eingriff in den funktionalen Zusammenhang der Anlagen der Deutschen Bahn AG sowie keine Beeinträchtigungen der Sicherheit des Bahnbetriebes erfolgen.</p> <p>Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe sind uns zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlichen vorhandenen Lagebezeichnung zueinander unerlässlich.</p> <p>Das Schreiben gilt nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter. Für diese Maßnahmen sind im Zuge der Realisierung der Vorhaben prüffähige Ausführungsunterlagen mit Angabe der Gemarkung, Flur und Flurstück bei DB Services Immobiliengesellschaft mbH einzureichen, sofern nachbarliche Belange berührt werden.</p>	<p>Abwägung entfällt. Das genannte Flurstück 20 aus Flur 66 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-17.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Erschließungserfordernis für die Kleingärten besteht nicht mehr. Im Schreiben vom 6.7.2006 war durch die DB Service Immobilien selbst bereits die Einbeziehung der Kleingartenfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgeschlagen worden, da im Zuge der Gebietsentwicklung seitens der DB beabsichtigt war, diese entbehrliche Fläche zu entwiden und einer neuen Nutzung zuzuführen (vgl. Stellungnahme Nr. 13.2). Deshalb wurden die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-17 aufgenommen. Die betroffenen Flächen sollen nunmehr im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und teilweise als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Die Kleingartennutzung wurde durch die DB bereits beendet.</p> <p>Abwägung entfällt. Durch den Bebauungsplan kommt es nicht zu Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Eisenbahngelände.</p>
<p>14. Vattenfall Europe Berlin AG</p>	<p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 08. März 2005 sind weiter zu beachten. (Schreiben vom 8.März 2005: Im betroffenen Gebiet befinden sich Leitungen der Bewag Wärme (siehe Anlage). Gegen den Entwurf bestehen unsererseits keine Bedenken. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Richtlinien zum Schutz der Bewag-Fernwärmeanlagen zu beachten. Bei entsprechender Entwicklung und damit verbundener dichter Bebauung im genannten Bebauungsgebiet, sind wir daran interessiert, dieses Gebiet flächendeckend mit Bewag Fernwärme zu versorgen.)</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>
<p>15. Vattenfall Europe Berlin AG Berlin:30.6.06 Eingang: 6.7.06</p>	<p>Keine grundsätzlichen Einwände. Verweis auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 09.03.2005. (Schreiben vom 9. 3.2005: In dem betrachteten Gebiet befinden sich Bewag-Kabelanlagen, sechs Netzstationen: N 9242, N 9025, N 9287, N 9381, N 9044 sowie eine Übergabestation: Ü 9069.)</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
16. BWB	<p>16.1 Trinkwasserversorgung: Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Naumannstr. und der Kolonnenstr. Wasserversorgungsanlagen der BWB, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Inwieweit die neue Planstraße berohrt wird, ist von den gewünschten Trinkwasseranschlüssen (Menge und Örtlichkeit) abhängig. Da es sich hier ausschließlich um ein Gewerbegebiet handelt, wird darauf hingewiesen, dass es nicht Aufgabe der Berliner Wasserbetriebe ist, Löschwasser bereitzustellen. Eine Berohrung der Planstraße wird ausschließlich auf Grund des Trinkwasserbedarfes erfolgen.</p>	Abwägung entfällt.
	<p>16.2 Entwässerung: Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des B-Planentwurfes in der Naumann-, der Kolonnenstraße. der Torgauer sowie der Leuthener Straße Entwässerungsanlagen der BWB, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit starken Einschränkungen zu rechnen. Auf Grund des überlasteten vorhandenen Mischwassernetzes kann in den geplanten Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal in der Planstraße nur das anfallende Regenwasser der öffentlichen Straßen voll abgeleitet werden. Wir empfehlen, zu überprüfen, ob das Regenwasser von Dach- und Hofflächen auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt vgl. Stellungnahme Nr. 4.2
	<p>16.3 Unser Unternehmen plant für das Jahr 2007 den Neubau von Entwässerungsanlagen und gegebenenfalls von Trinkwasserversorgungsanlagen. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich im südlichen Teil in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches ein Mischwasserkanal DN 1000 (mit ca. 1,30 m Abstand von Plangebietsgrenze bis Rohrachse befindet.</p>	Abwägung entfällt.
17. BA Tempelhof-Schöneberg, SchulPlan 1	<p>17.1 Immissionsschutz Schule (Gebäude und Freiflächen) Bereits in den geführten Diskussionen wurde seitens des Schulträgers verdeutlicht, dass für das Grundstück Kolonnenstraße 30 (Havellandgrundschule) alle Lärm- und Staubimmissionsgrenzwerte einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang wurde auf die Nutzung als Ganztagsgrundschule (6:00 bis 18:00 Uhr täglich) hingewiesen. Die Forderungen decken sich mit den Forderungen von SenBJS im Schreiben vom 2.6.2006. 1. Lärm- und Staubimmissionsschutz muss für die Innenräume (Schule und Sport) und für die Freifläche (Sportplatz und Spielfläche) gegeben sein. (Einhaltung aller Grenzwerte).</p>	Der Anregung wurde gefolgt. Wie von Schul Plan 1 hervorgehoben, deckt sich deren Stellungnahme mit der von SenBJS, insofern wird auf die Abwägung unter Pkt.2.1 bis 2.5 verwiesen.
	<p>17.2 2. Schaffung einer grünen Schutzwand vor dem Schulgrundstück.</p>	Durch die nunmehr entschiedene Positionierung des zweigeschossigen Ergänzungsbaus der Havelland-Grundschule, zwischen der Schulsporthalle und dem bestehenden Schulgebäude, direkt an der vorhandenen begrünten Lärm-schutzwand entlang der Planstraße ergibt sich eine weitere Entlastung der Frei- und Sportflächen. Die geforderte Verlagerung der Lärm-

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p>17.3 Kosten der erforderlichen Schutzmaßnahmen</p> <p>3. Alle Kosten werden durch die geplante Investitionsmaßnahme getragen. Der Schulbereich trägt keine Kosten.</p> <p>17.4 Nutzungszeiten Sporthalle</p> <p>4. Die Nutzung der Sporthalle erfolgt täglich von 7:00 bis 22:00 Uhr.</p>	<p>schutzwand vor das Schulgrundstück ist insofern unverhältnismäßig.</p> <p>Die Kosten für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen die aufgrund des Straßenneubaus notwendig werden, sind nach Aussage von Tief EN vorsorglich bereits im Kostenplan berücksichtigt.</p> <p>Die Grenzwerte der der 16. BImSchV für Schulen von tags 57 dB(A) beziehen sich auf einen Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und entsprechen damit dem Zeitraum der Sporthallennutzung.</p>
<p>18. BA Tempelhof-Schöneberg, Nat. 7</p>	<p>18.1 Festsetzung der Grünverbindungen Öffentliche Grünfläche: Die als Verbindungswege geplanten Grünflächen sollten als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Nur die Grünfläche mit Spielplatz sollte als solche ausgewiesen werden.</p> <p>18.2 Sicherung Straßenbaumpflanzung Planstraße Baumbestand Planstraße: Die erforderlichen Ersatzpflanzungen im Bereich der Planstraße, alle 10m ein Baum, sollten über eine textliche Festsetzung gesichert werden.</p> <p>18.3 Baumbestand auf dem Gelände Auf dem Gelände befindet sich ein z.T. sehr starker und vitaler Baumbestand. Den Schutz über die Baumschutzverordnung ist nicht ausreichend. Besonders vitale und starke Bäume sollten deshalb als zu erhalten festgesetzt werden. Voraussetzung dafür ist die Kartierung und Bewertung des Bestandes.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Plangebiet soll lediglich noch die Erweiterungsfläche des Leuthener Platzes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Die nördliche Grünverbindung, die in Verlängerung der Leuthener Straße mit Querung der Planstraße bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, soll nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt werden. An ihrer bisher geplanten Funktion als Wegeverbindung ändert sich damit nichts, so dass auch hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichsbilanz keine Änderungen zu erwarten sind. Die südliche Grünverbindung wird im Zuge der Planungsänderung aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs im südöstlichen Plangebiet verlegt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die bisher beabsichtigte Funktion als Verbindungsstück innerhalb der geplanten "Schöneberger Schleife". Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem östlich entlang der Bahntrasse nach Norden bis zum Park Gleisdreieck verlaufenden Grünzug und der Planstraße, von der die Wegeverbindung dann weiter über den Fußweg der Planstraße bis zur südlich der Torgauer Straße geplanten Erweiterung des Cheruskerparks verlaufen sollte, bleibt gewährleistet. Die Wegeverbindung soll nunmehr durch ein öffentliches Wegerecht vom südlichen Mündungsbereich der Planstraße in die Naumannstraße, zwischen südlicher Baukante und der anschließenden Fläche zum Anpflanzen im GE 3 bis zum Grünzug entlang der Bahntrasse festgesetzt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die durch die Ausweisung der Planstraße ermöglichten Eingriffe in den Baumbestand werden im Rahmen der Straßenbaumaßnahme auf der Grundlage der BaumSchVO ermittelt und ausgeglichen. Hierbei ist vorgesehen beidseitig der Fahrbahn Straßenbäume zu pflanzen. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Weitergehende Regelungen zum Schutz des Baumbestandes im Rahmen des Bebauungsplans, wie die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, sind nicht beabsichtigt. Im Rahmen der Abwägung wird dem Planungsziel zur Vitalisierung der gewerblichen Bauflächen im Plangebiet eine größere Bedeutung zugemes-</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
		<p>sen. Die geforderte Festsetzung von Bäumen bzw. Flächen zu deren Erhaltung würde die mit der Ausweisung von Baufenstern beabsichtigte Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu weit einschränken. Deshalb wird im Bebauungsplan mit den beabsichtigten Ausweisungen von überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten sowie der Ausweisung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße der Verlust von Bäumen, die der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) unterliegen in Kauf genommen. Aufgrund des derzeit geltenden Planungsrechts waren diese Eingriffe jedoch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend der Regelungen der Baumschutzverordnung in einem eigenständigen Verfahren möglich.</p> <p>Da zudem innerhalb der Baufenster in den Gewerbegebieten nicht vorhersehbar ist, ob die dort vorhandenen Bäume bei Neubebauungen gefällt werden müssen, oder ob Einzelbäume bei einer Neubebauung berücksichtigt und erhalten werden können, soll der Ausgleich für den Eingriff in den Baumbestand im jeweils konkreten Fall weiterhin über die Baumschutzverordnung geregelt werden.</p> <p>Im Rahmen der Straßenbaumaßnahme ist gewährleistet, dass die durch die Ausweisung der Planstraße ermöglichten Eingriffe in den Baumbestand ermittelt und ausgeglichen werden. Die erforderlichen Ersatzbäume sollen beidseitig der Fahrbahn als Straßenbäume gepflanzt werden.</p>
<p>19. BA Tempelhof-Schöneberg, Nat 6,</p>	<p>19.1 Verlegung Spielplatzstandort/ Festlegung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche</p> <p>Der Leuthener Platz in seiner bisherigen Form auf der Westseite der Naumannstraße ist Spielplatz. In unmittelbarer Nähe (Naumannstr. 42-44) befindet sich in einer Baulücke zwischen Naumannstr. und Gustav-Müllerstr. ebenfalls ein Spielplatz. Dieser weist als Angebot Spielgeräte und einen Bolzplatz auf. In der Vergangenheit sind verstärkt Bolzplätze wegen der subjektiv empfundenen Belästigungen, die durch den Betrieb entstehen (insbesondere außerhalb der vorgeschriebenen Benutzungszeiten) in die Kritik geraten.</p> <p>Aufgrund von Anwohnerbeschwerden bis hin zu Gerichtsverfahren mussten teilweise kostenintensive Schließverträge geschlossen, in Einzelfällen sogar Bolzplätze abgebaut werden. In der Naumannstraße sind massive Beschwerden bislang ausgeblieben, dennoch können hier aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung jederzeit ähnliche Konflikte auftreten. Außerdem ist denkbar, dieses Grundstück einer baulichen Verwertung zukommen zu lassen. Durch einen damit verbundenen Wegfall wäre auch ein gewisser Ausgleich bezüglich des zusätzlichen Pflegeaufwandes für die neue Fläche gemäß B-Plan 7-17 gegeben. Unter diesen Aspekten hält der Fachbereich Natur die Ausweisung eines Bolzplatzes im östlichen Teil der 48,5 m x 93,0 m langen Teil-Grünfläche für erforderlich. Wünschenswert aus Sicht des Spielbetriebes sind die Abmessungen 35m x 20 m, die Platzverhältnisse lassen eher 30 x 20 m zu. Aus gestalterischen Erwägungen</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Der vorgeschlagene Bolzplatz im östlichen Teilbereich der Grünfläche in Verlängerung des Leuthener Platzes ist im Bebauungsplan im Hinblick auf die angesprochenen Belästigungen die von ihm ausgehen könnten, bewusst möglichst weit von der Wohnbebauung ausgewiesen worden. Die Abmessungen des Bolzplatzes müssen sich dabei an den örtlichen Gegebenheiten orientieren und sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Innerhalb der westlich angrenzend ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche könnte ein Kinderspielplatz ggf. auch ohne entsprechende ausdrückliche Festsetzung als Zubehör zur öffentlichen Parkanlage eingerichtet werden.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung												
	<p>erscheint eine Anordnung mit der Längsachse in Nord-Süd-Ausrichtung sinnvoll, wobei die Nordkante des Bolzplatzes nicht über den Südrand der nach Osten anschließenden 10 m breiten Wegeverbindung hinausragen sollte. An den Bolzplatz in westliche Richtung anschließend und in gleicher Breite sollte eine Fläche "Öffentliche Parkanlage mit Öffentlichem Kinderspielfeld" ausgewiesen werden.</p>													
	<p>19.2 Festsetzung der Grünverbindungen Am Nordrand dieser Fläche und des Bolzplatzes ist die Grünverbindung einschließlich der Weiterführung über die neue Gewerbestraße hinaus bis zum Bahngelände als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (hier: Geh- und Radweg) auszuweisen.</p> <p>Im Bereich der südlichen Gewerbestraßenkurve ist ebenfalls eine kurze Grünverbindung zum Ostrand des Geltungsbereiches dargestellt. Auch diese Fläche sollte als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" für die Nutzung als Geh- und Radweg ausgewiesen werden. Es handelt sich um reine Verbindungsfunktionen, die mit "Parkanlage" nichts zu tun hat. Daran ändert auch die Grün anzulegenden angrenzenden Geländestreifen auf den Gewerbegrundstücken nichts. Ein derartiges Vorgehen würde an der gewünschten Funktion und Ausgestaltung nichts ändern, im Gegenteil! Dem Fahrradfahren in Grünanlagen sind aufgrund juristischer Zwänge enge Grenzen gesetzt. Auf Straßenland ist dies eher möglich. Für öffentliche Grünanlagen muss der Bezirk Straßenreinigungsgeld entrichten (nach m²!). Außerdem ist für die Reinigung von Straßenland die BSR, für die Beleuchtung (wenn sie erforderliche ist) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig. Die damit verbundenen Unterhaltungskosten sind ein relevanter Entscheidungsfaktor, der im Bezirksinteresse berücksichtigt werden muss.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die bisher im südlichen Planbereich geplante Grünverbindung ist im Zusammenhang mit der Erweiterung des Geltungsbereichs und der damit einhergehenden teilweise Änderung der Planungsziele entfallen und wird durch ein öffentliches Wegerecht weiter südlich vor der durch Baulinien definierten Gebäudekante ersetzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>												
	<p>19.3 Anrechnung Versiegelung Bolzplatz Bezüglich der Bilanzierung Schutzgut Boden/ Flächenversiegelung gebe ich zu Bedenken, dass ein Bolzplatz versiegelt gebaut wird. Das Wasser kann aber auf dem Grundstück (angrenzende Parkanlage) versickert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versiegelung des Bolzplatzes wurde bereits in der Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. In der Versiegelungsbilanz (Kap. II. 3.2.3.2, 2. Tabelle) wurde von einer 50 %igen Versiegelung der Grünfläche für Wege-, Aufenthalts- sowie Spielflächen ausgegangen. Die Zahl basiert auf folgenden Annahmen, die mit Nat 7 im Vorfeld abgestimmt wurden (vgl. Protokoll 25.4.2006):</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Gesamtgröße Grünfläche (westlicher Teil des Plangebietes im Bereich der bisher durch den Baunutzungsplan als Baugebiete festgesetzten Bereich)</td> <td style="text-align: right;">5.275 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(= 100 %)</td> </tr> <tr> <td>5 m breiter Fuß- und Radweg</td> <td style="text-align: right;">1.320 m²</td> </tr> <tr> <td>Bolzplatz 35 m x 20 m</td> <td style="text-align: right;"><u>700 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Versiegelung gesamt</td> <td style="text-align: right;">2.020 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">(= 38 %)</td> </tr> </table> <p>Bei einer 50 %igen Versiegelung (dass sind 2.638 m²) verbleiben noch 618 m² für weitere Wege und befestigte Flächen innerhalb der Grünfläche.)</p>	Gesamtgröße Grünfläche (westlicher Teil des Plangebietes im Bereich der bisher durch den Baunutzungsplan als Baugebiete festgesetzten Bereich)	5.275 m ²		(= 100 %)	5 m breiter Fuß- und Radweg	1.320 m ²	Bolzplatz 35 m x 20 m	<u>700 m²</u>	Versiegelung gesamt	2.020 m ²		(= 38 %)
Gesamtgröße Grünfläche (westlicher Teil des Plangebietes im Bereich der bisher durch den Baunutzungsplan als Baugebiete festgesetzten Bereich)	5.275 m ²													
	(= 100 %)													
5 m breiter Fuß- und Radweg	1.320 m ²													
Bolzplatz 35 m x 20 m	<u>700 m²</u>													
Versiegelung gesamt	2.020 m ²													
	(= 38 %)													

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
		Aufgrund der veränderten Planungsziele muss die Flächenbilanzierung unter Umständen angepasst werden.
<p>20. BA Tempelhof-Schöneberg, FB Tiefbau und SV, Tief EN</p>	<p>20.1 Verkehrsberuhigter Bereich Grundsätzlich ist zu sagen, dass mit den Mitteln des Baurechts auch baurechtliche Fragen gelöst werden sollen. Beim vorliegenden Bebauungsplan scheint dies jedoch nicht in ausreichendem Maße umgesetzt zu sein. So werden Aussagen zu einer Vollsperrung der Straße in einem verkehrsberuhigten Bereich getroffen, wobei die Einteilung der Verkehrsfläche jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein kann.</p> <p>20.2 Unterbrechung Durchgangsverkehr der Naumannstraße Der durch die Naumannstraße fließende Verkehr ist keinesfalls nur Durchgangsverkehr. Sie hat ebenso eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Gewerbegrundstücke. Ziel des Bebauungsplanes ist aber die Verlagerung des Verkehrs aus der Naumannstraße in die neue Planstraße. Die dafür verwendeten Regularien beschränken sich nur auf die Ausweisung der Straße als verkehrsberuhigten Bereich. Vorgaben hinsichtlich der Erschließung werden nicht getroffen, um "bei der Grundstücksentwicklung eine hohe Flexibilität zu ermöglichen" (3.2.3) Dies ist nach Ansicht von Tief EN in diesem Fall nicht ausreichend. Die Ausweisungen lassen durchaus Nutzungen an der Naumannstraße zu, die mit erheblichem zusätzlichem Fahrzeugverkehr einhergehen können. Die angedachte Erschließung des Bereiches über eine innere Erschließung von der Planstraße aus wird nicht verbindlich gemacht. Da mit lassen sich die Ziele des Bebauungsplanes nicht erreichen. Um dennoch eine Beruhigung der Naumannstraße zu erreichen, sollte entlang der Straße ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt ausgewiesen werden. Die bestehenden Gehwegüberfahrten würden damit dem Bestandsschutz unterliegen, eine neue Erschließung kann dann nur noch über die neue Planstraße erfolgen. Damit ist ein nachhaltigerer Schutz zu erreichen, als über eine Durchfahrtsperre in der Straße. Die Zahl derjenigen Fahrzeuge, die die Straße als Anlieger nutzen, kann damit nicht reguliert werden.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Das bisher verfolgte Ziel die Naumannstraße im Einmündungsbereich zur Torgauer Straße wie in Höhe des Leuthener Platzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, "verkehrsberuhigter Bereich" auszuweisen, wurde aufgegeben (s. weitergehende Ausführungen zu Pkt. 18.1). In seiner ergänzenden Stellungnahme vom 1.2.07 hat Tief 3 festgestellt, dass der FB Tiefbau keine Notwendigkeit sieht die im Programm Stadtumbau West bereits enthaltene Verkehrsberuhigung der Naumannstraße zusätzlich im Bebauungsplan festzusetzen. Dies wäre tatsächlich auch insofern problematisch als die Naumannstraße nur bis Straßenmitte im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und insofern hätte die straßenbauliche Maßnahme auf unterschiedlichen Rechtsgrundlagen erfolgen müssen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs hätte eine Verzögerung des Verfahrens zur Folge gehabt. Da für die straßenbauliche Maßnahme innerhalb der Straßenverkehrsfläche –Umbau der Einmündung Torgauer Straße/ Naumannstraße als Gehwegüberfahrt und Einschränkung des Fahrbahnquerschnittes in Höhe Leuthener Platz - bereits Bauplanungsunterlagen vorliegen und nach Auskunft von Tief die Finanzierung gesichert ist, ist die zusätzliche Ausweisung im Bebauungsplan verzichtbar.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Mit dem Bebauungsplan wird ein im Rahmen des Stadtumbaus West mit allen Grundstückseigentümern im Plangebiet abgestimmtes städtebauliches Konzept umgesetzt. Dieses basiert auf der Entwicklung des Gewerbebestandes durch eine neue, geordnete Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstücke. Diese soll durch die Planstraße erfolgen, die entsprechend dem Wunsch der Eigentümer eine von der Naumannstraße unabhängige leistungsstarke Erschließung gewährleistet. Entsprechend der städtebaulichen Konzepte sind, ergänzend zur öffentlichen Erschließung durch die Planstraße, weitere private Straßen zur Erschließung der Gewerbegrundstücke im Bereich zwischen Planstraße und Naumannstraße geplant, sollen aber nicht festgesetzt werden um flexibel auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der noch nicht bekannten Interessenten reagieren zu können. Die Umsetzung soll privatrechtlich gesichert werden. Das vorrangige Ziel der Vitalisierung der gewerblichen Bauflächen durch Verbesserung der Erschließung ist auf diese Art gesichert. Eine Doppelererschließung von der Naumannstraße und der Planstraße aus, ist in jedem Fall nicht gewollt. Nachdem die ursprünglich Absicht den Durchgangsverkehr der Naumannstraße im Bereich Leuthener Platz durch die Ausgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich zu unterbinden nicht mehr weiterverfolgt wird, wird hier - durch</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
		die Ausweisung eines Bereichs ohne Zu- und Abfahrt - die Benutzung der Straße für betriebsbedingten Gewerbeverkehr, im Sinne der Anregung durch Tief EN, erschwert und damit das weitere Ziel einer Beruhigung des Verkehrs in der Naumannstraße gestützt.
	<p>20.3 Öffentliche Erschließung der Flurstücke 15 und 16 Zu 2.2.5 Die Flurstücke 15 und 16 liegen auch nach Festsetzung des Bebauungsplanes nicht an einer öffentlichen Straße und sind damit nicht erschlossen. Hier sollte ein Hinweis auf die noch erforderliche Änderung der Grundstückszuschnitte im Erläuterungsbericht gegeben werden.</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die Erschließung soll über eine dem des Flurstück 15 vorgelagerte Teilfläche des an die Planstraße heranstoßenden Flurstücks 19 erfolgen, welches sich aus dem Tausch zwischen DB Slmm und dem Eigentümer des Flurstücks 16 ergeben hat. Beim Tausch wurde vertraglich eine Option für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 15 über diese Teilfläche des Flurstücks 19 gesichert. Der Grundstückstauschvertrag liegt dem Grundbuchamt zur Eintragung vor. Mit Notiz vom 17.08.07 hat Tief EN die Vorgabe der ausreichenden Erschließung als erfüllt erklärt.</p>
	<p>20.4 Eisenbahnrechtliche Widmung künftiger Straßenverkehrsflächen Zu 2.3.1 Hinsichtlich des geltenden Planungsrechtes ist zu überprüfen, ob künftige Straßenverkehrsflächen noch mit einer eisenbahnrechtlichen Widmung belegt sind. Da diese Flächen dann nicht nach dem Berliner Straßengesetz gewidmet werden können, würden sie erhebliche zusätzliche Unterhaltungskosten verursachen. Eine Ausweisung und Übernahme solcher Flächen wird vom Fachbereich Tiefbau und SV abgelehnt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 16.07.-2007 abgeschlossen. Durch diese Freistellung endet die Eigenschaft dieser Flächen als Betriebsanlage einer Eisenbahn.</p>
	<p>20.5 Unterbrechung Durchgangsverkehr der Naumannstraße Zu 3.2.3 Die bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung im März 2005 bemängelte Formulierung ist weiterhin enthalten: "Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Somit kann hierdurch auch keine Unterbrechung der Durchfahrtsmöglichkeit für den Kfz-Verkehr festgesetzt werden." In welcher Art und Weise eine Verkehrsberuhigung hier vorgenommen werden kann, muss noch untersucht werden und ist Inhalt eines Planungsauftrages im Rahmen des Stadtumbaus West. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme Nrn. 20.1 und. 20.2 verwiesen.</p>
	<p>20.6 Verkehrsaufkommen Zu IV. 3. Auswirkungen auf den Verkehr Die Aussage, dass aufgrund der bestehenden Gewerbenutzung im Plangebiet mit einer planbedingten Zunahme des Verkehrsaufkommens nicht gerechnet werden kann, wird seitens des Fachbereiches Tiefbau und SV nicht geteilt. Die Eigentümer beabsichtigen in absehbarer Zeit eine Neuordnung ihrer Flächen mit dem Ziel der Vermarktung. Mit den vorliegenden Festsetzungen kann eine Zunahme des Verkehrs nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Mit der Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erschließungsstraße im Gewerbegebiet Naumannstraße wurde die Gesellschaft für Verkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GR+I) beauftragt. Auf der Basis dieser neuen Werte wurde anschließend Schlothauer & Wauer mit dem Nachweis der Leistungsfähigkeit der Planstraße beauftragt (s. auch weitergehende Ausführungen zu Pkt 5.1). Die Begründung wurde entsprechend geändert.</p>
	<p>20.7 Abschließend sei darauf hingewiesen, dass nach Angaben der Leitungsbetriebe nur solche Leitungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist zwar nicht Gegenstand der Bauleitplanung, wurde aber im Rahmen des sog.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	im Bereich der Planstraße zum Ausbauezeitpunkt verlegt werden, die auch benötigt werden und dann in der entsprechenden Dimensionierung. Der Einbau einer Versorgung "auf Vorrat" wird nicht stattfinden. Eine Vollversorgung der anliegenden Grundstücke auch für die Zukunft mit allen Medienträgern kann daher seitens des Straßenbaus nicht gewährleistet werden. Entsprechende Anträge sind später durch die Investoren an die Leitungsträger zu stellen und zu finanzieren.	Gebietsmanagement Naumannstraße gegenüber den Grundstückseigentümern und den Leitungsträgern problematisiert.
21. BA Tempelhof-Schöneberg, GeoV30	21.1 1. Die Bemaßungen sind teilweise nicht korrekt.	Abwägung entfällt. Dem Hinweis wird gefolgt, zusätzliche erforderliche Bemaßungen in der Planzeichnung werden im weiteren Verfahren ergänzt.
	21.2 2. Es ist unüblich, mit Winkeln zu bemaßen.	Abwägung entfällt. Dem Hinweis wird gefolgt, auf die Bemaßung der Winkel wird in der Planzeichnung verzichtet.
	21.3 3. Der B-Plan wurde über 2 Seiten dargestellt: die Planunterlage muss auf jedem Blatt mit einer 30m-Überlappung dargestellt werden.	Abwägung entfällt. Entlang der Geltungsbereichsgrenze wurde auf beiden Blättern bereits eine 30m Überlappung der Planunterlage dargestellt, die Darstellung der zeichnerischen Festsetzungen im Überlappungsbereich wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.
	21.4 4. Auf Blatt 2 ist der B-Plan-Titel zu tilgen.	Abwägung entfällt. Dem Hinweis wird gefolgt.
	21.5 5. Die Pflanzliste ist nur in der B-Plan-Begründung darzustellen.	Abwägung entfällt. Dem Hinweis wird gefolgt, die Pflanzliste wird gesondert als Anhang der Begründung beigelegt. Entsprechend dem Handbuch Verbindliche Bauleitplanung wird gesondert von den textlichen Festsetzungen folgender Satz aufgenommen: "Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom 20.3.2002."
	21.6 6. Die Übersichtskarte ist zu klein.	Abwägung entfällt. Dem Hinweis wird gefolgt, die Übersichtskarte wird entsprechend des Handbuchs Verbindliche Bauleitplanung für Berlin dargestellt..
22. BA Tempelhof-Schöneberg, Amt für Umwelt, Natur und Tiefbau, Fachbereich Umwelt, Um 3 - EPlan-15/06	22.1 Lärmschutz der Schulfreiflächen Immissionsschutz Der Begründung zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 7-17 vom 29.05.2006 ist zu entnehmen, dass die Havelland-Grundschule durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm geschützt werden soll. Dies ist begrüßenswert. Aus meiner Sicht sollten die Schüler jedoch auch auf den Freiflächen des Schulgeländes und nicht nur in den Schulgebäuden vor dem Lärm geschützt werden. Durch die geplante Schallschutzwand wird der Pegel zwar auf 66,8 dB(A) reduziert, er stellt aber immer noch eine erhebliche Grenzüberschreitung dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme Nr. 2.3 verwiesen. Im Zusammenhang mit dem Schulerweiterungsbau, dem Bau einer 4,0m hohen Lärmschutzwand und weiteren ggfs. Notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster), wird der Grenzwert der 16. BimSchV von tags 57 dB(A) für Krankenhäuser, Schulen und Altenheime, bis auf einige wenig genutzte Freibereiche (u. A. direkt hinter der Lärmschutzwand), eingehalten
	22.2 Altlasten Das nachgefragte Untersuchungskonzept zur orientierenden Altlastenerkundung wird kurzfristig übersandt. Eine abschließende Stellungnahme wird nach Auswertung der Ergebnisse möglich sein.	Abwägung entfällt
	22.3 Altlasten, abschließende Stellungnahme Durch die Fa. TRION wurden im Dezember 2006 auf vier Teilflächen des Plangebietes - BBK 10800 Motorenwaschanlage, - BBK 10798 Bahnbetriebsgelände Kolonnenstr.	Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise zur Altlastensituation bzw. erforderlichen Maßnahmen werden in den Umweltbericht bzw. der Begründung übernommen.

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p style="text-align: right;">30d,</p> <p>- BBK 14391 Halle 8a, - BBK 11232 Halle 10a,</p> <p>für die im November 2006 erhebliche Belastungen der Bodenluft an leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) nachgewiesen worden sind (siehe Stellungnahme vom 14.11.06) , ergänzende Detailuntersuchungen durchgeführt. Hierzu wurden 4 Grundwassermessstellen ausgebaut und beprobt sowie 31 zusätzliche Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.</p> <p>Die vorliegenden Ergebnisse werden folgendermaßen bewerte:</p> <p>- BBK 10800, Motorenwaschanlage Die Untersuchung der aus BL 25-28 entnommenen Bodenluftproben ergab keine weitere Belastung mit LCKW. Somit konnte die Bodenluftbelastung (341 bzw. 835 mg/m³ LCKW) auf eine Grundfläche von ca. 100 m² eingegrenzt werden (siehe ANLAGE 1) . Für diese Fläche ist zusätzlich bis in einer Tiefe von 3 m u.GOK eine erhebliche Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW, BS 18/1, 3 m u.GOK, 3800 bis 6900 mg/kg) nachgewiesen. Aufgrund der vollständigen Versiegelung ergibt sich keine unmittelbare Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung. Die mehrfache Beprobung der vorhandenen Grundwassermessstelle GW 18 ergab, dass keine Gefährdung des Grundwassers besteht. Ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf besteht derzeit nicht. Im Falle von Baumaßnahmen ist die sachgerechte Behandlung des anfallenden Bodenaushubs erforderlich bzw. eine Sanierung des belasteten Bodenvolumens anzustreben.</p> <p>- BBK 10798, Bahnbetriebsgelände Kolonnenstr. 30d Die Nachuntersuchungen der Bodenluft (BL 6-18) ergaben keine weiteren Belastungen. Dementsprechend ist der Schadensbereich auf das unmittelbare Umfeld der im November 2006 beprobten Messpunkte BL 22/1, 22/2, 21/2 eingegrenzt (siehe ANLAGE 2). Die Beprobung der Grundwassermessstelle B 4 ergab keine Belastung mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) . Aufgrund der fehlenden Nutzung, der vorhandenen Versiegelung ist keine Gefährdung von Schutzgütern anzunehmen. Eine Gefährdung des Grundwassers liegt nicht vor. Weiterer ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf besteht nicht. Im Falle von Baumaßnahmen ist die sachgerechte Behandlung des anfallenden Bodenaushubs erforderlich bzw. die Sanierung des belasteten Bodenvolumens anzustreben.</p> <p>- BBK 14931 Naumannstr.33, Haus 8 Die Untersuchung der im Abstrom zum Haus 8 positionierten Grundwassermessstellen B 2 und B 3 ergab, dass ein erheblicher Grundwasserschaden im Sinne des § 23a BWG vorliegt. Die Messwerte liegen bei 1718 bzw. 6190 µg/l LCKW und überschreiten den Schadenswert der Berliner Liste 2005 von 100 µg/l um ein Vielfaches. Durch insgesamt 12 Bodenluftmessungen konnte der Eintragsort im Haus 8 in</p>	<p>Die Untersuchungsergebnisse werden als konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 9 (2) Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) gewertet. Für zwei Flächen ist ein erheblicher Grundwasserschaden nachgewiesen. Für diese Flächen ist eine weitergehende ordnungsbehördliche Bearbeitung sowie Entscheidung über Erfordernis, Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen ist erforderlich. Bezüglich dieser weitergehend notwendigen Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen wird der FB Umwelt an die Grundstückseigner bzw. Verursacher herantreten. Ein Untersuchungskonzept wird dort zur Zeit vorbereitet.</p> <p>Die untersuchten Flächen werden alle als altlastenverdächtig im Sinne des § 2 (3) (BBodSchG) bewertet, so dass es aus planerischer Sicht im Bebauungsplan 7-17 eine Kennzeichnung als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist notwendig ist. Die Planzeichnung sowie die Begründung werden entsprechend ergänzt.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p>dem in früheren Jahren nachweislich eine Entfettungsanlage betrieben wurde, lokalisiert werden. Die dort entnommenen Bodenluftproben (BL 7/1 und BL 29) wiesen die höchsten Belastungen von 4400 bzw. 2561 mg/m³ LCKW auf.</p> <p>Aufgrund der Grundwasserbelastung ist ordnungsbehördlich über Erfordernis, Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen zu entscheiden. Hierzu sind weitere Detailuntersuchungen im Grundwasser und Boden durchzuführen. Die Maßnahmen können auf Grundlage des § 9 (2) BBodSchG angeordnet werden. Neben dem Grundstückseigner kommt auch der gewerbliche Vornutzer für eine Anordnung in Betracht. Die Lage der ordnungsbehördlich zu bearbeitenden Fläche ergibt sich aus ANLAGE 3.</p> <p>- BBK 11232 , Naumannstr. 33, Halle 10a</p> <p>Die Untersuchung der im Abstrom zur Halle 10a positionierten Grundwassermessstelle B 1 ergab, dass auch hier ein erheblicher Grundwasserschaden im Sinne des § 23a BWG vorliegt. Die LCKW-Konzentration im Grundwasser liegt bei 663 µg/l und überschreitet den Schadenswert der Berliner Liste 2005 von 100 µg/l deutlich. Zwei zusätzliche Bodenluftuntersuchungen (BL 5 und BL 31) im Bereich des vorhandenen Kellerraums ergaben Gehalte von 147 bzw. 266 mg/m³ LCKW. Die Messwerte liegen deutlich über den Gehalten der Voruntersuchungen.</p> <p>Zur Eingrenzung der Belastung und näheren Ermittlung der Belastungsursache sind auch für diesen Bereich weitere Detailuntersuchungen erforderlich. Ein Verursacher des Schadens kann nicht eindeutig bestimmt werden. Die Maßnahmen können daher auf Grundlage des § 9 (2) BBodSchG nur vom Grundstückseigentümer zu verlangen.</p> <p>Die Lage der ordnungsbehördlich zu bearbeitenden Fläche ergibt sich aus ANLAGE 4.</p> <p>Handlungsbedarf</p> <p>Die ausgeführten Untersuchungen ergaben für 2 Teilflächen (BBK 14391 Haus 8 und BBK 11232 Halle 10a) konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung. Für beide Flächen ist ein erheblicher Grundwasserschaden nachgewiesen. Eine weitergehende ordnungsbehördliche Bearbeitung sowie Entscheidung über Erfordernis, Art und Umfang von Sanierungsmaßnahmen ist erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen können dem Grundstückseigner bzw. Verursacher nach § 9 (2) BBodSchG angeordnet werden.</p> <p>Zur weiteren Konkretisierung der erforderlichen Detailuntersuchungen bzw. zur Störerauswahl werde ich den Grundstückseigentümer (BIMA) bzw. den gewerblichen Vornutzer von Haus 8 direkt über die Untersuchungsergebnisse informieren und zunächst um weitere Informationen zu Vornutzungen bzw. Betriebsanlagen bitten.</p> <p>Für die Flächen BBK 10798 (Bahnbetriebsgelände Kolonnenstr. 30 d) und BBK 10800 (Motorenwaschanlage) ist die Gefährdungsabschätzung abgeschlossen. Ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die in den ANLAGEN 1 und 2 bezeichneten Flächen sind in</p>	

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
	<p>erheblichem Maße mit Schadstoffen belastet. Zukünftige Baumaßnahmen sind mit dem Fachbereich Umwelt abzustimmen. Nur so kann sichergestellt werden, dass ein sachgerechter Umgang mit kontaminiertem Bodenaushub erfolgt und die notwendigen Belange des Arbeitsschutzes beachtet werden. Zudem ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine baubegleitende Sanierung verlangt werden kann. Die Verpflichtung zur Anzeige von Baumaßnahmen beim Fachbereich Umwelt sollte im Bebauungsplan festgeschrieben werden.</p> <p>Unabhängig von der weiteren Behandlung der Flächen im Planverfahren wird Um 3 die Grundstückseigentümer direkt über die Untersuchungsergebnisse informieren.</p> <p>Für alle übrigen Bereiche des Plangebiets gelten die Bewertungen der Stellungnahme vom 14.11.06 unverändert.</p>	

6. Geltungsbereichsänderung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 27.02.2007 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-17 um eine Teilfläche des Grundstücks Naumannstraße 31/85 und um eine weitere Teilfläche des Grundstücks General-Pape-Straße 25 (Restflächen des Flurstücks 19) zu erweitern. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 29.06.2007 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 28 auf Seite 1703.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.12.2007 bis 28.1.2008 statt. In diesem Zeitraum wurden von acht Bürgern sowie der BLN (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V) je eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Folgenden vollständig und tabellarisch dargestellt:

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
Bürger 1	Keine weiteren Anregungen, eine sehr gute Planung.	Abwägung entfällt.
Bürger 2	2.1 Poller auf die Straße Naumannstraße zur Verkehrsberuhigung	Abwägung entfällt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, sie obliegt allein dem zuständigen Fachplanungsamt. Unabhängig vom Bebauungsplan sind in der Naumannstraße vom Tiefbauamt jedoch durchaus verkehrsberuhigende Maßnahmen (Aufpflasterungen an den Einmündungen Torgauer- und Kolonnenstraße sowie ergänzend in Höhe des Leuthener Platzes) geplant. Durch den Bau der Planstraße und der damit zusammenhängenden Verkehrsführung, wird zusätzlich eine deutliche Reduktion der Verkehrsmenge erwartet.
	2.2 Ampel zur Verkehrsberuhigung	Abwägung entfällt. Auch diese Anregung betrifft die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und obliegt aus den vorgenannten Gründen dem zuständigen Fachplanungsamt Das Schreiben wurde dem Tief-

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		bauamt zur Kenntnis gegeben. An den 2 Anschlussknoten der Planstraße (Torgauer-/Planstraße und Plan-/Kolonnenstraße) sind im Rahmen der Straßenbaumaßnahme Ampeln geplant.
Bürger 3	<p>Prinzipiell sehr gutes Konzept.</p> <p>Da die Naumannstraße eine 30km-Zone ist, sollte sichergestellt werden, dass kein Durchgangsverkehr mehr durchfährt, indem mehrere Poller entlang der gesamten Naumannstraße angebracht werden.</p> <p>Der Park im Gewerbegebiet ist eine sehr gute Idee, aber auch da ist zu gewährleisten, damit keine Kinder und Fußgänger gefährdet werden, dass sie nicht eine Durchgangsstraße queren müssen.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.</p> <p>Im Bereich der Naumannstraße sind, unabhängig vom Bebauungsplan, verkehrsberuhigende Maßnahmen, u.a. eine Aufpflasterung im Bereich des Leuthener Platzes, die den Übergang zu der gegenüberliegend geplanten Grünfläche sicherer macht, geplant. Darüber hinaus wird mit dem Bau der Planstraße eine weitere verkehrliche Entlastung der Naumannstraße erwartet.</p>
Bürger 4	<p>Die vorliegenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf 7-17 machen die Nutzung des Gebäudes 12 (Gebäude nördlich der geplanten Verkehrsfläche, westlich der Planstraße) unmöglich. So erfolgen der Zugang zum Gebäude und die Anlieferung von der Südseite genau dort, wo laut Planung fortan der begrünte Fußgängerweg auf die Hauptstraße treffen soll.</p> <p>Ein Zugang von einer anderen Seite ist unmöglich und auch die Anlieferung per LKW kann nur über die Rampe südlich des Hauses erfolgen. Sowohl die Rampe als auch die Auffahrt werden aber vom geplanten Grünstreifen geschnitten.</p> <p>Um die Möglichkeit einer weiteren Nutzung des Gebäudes zu gewährleisten, müsste der Fußgängerweg entweder weiter südlich verlaufen, oder die nördliche Begrünung auf Höhe des Gebäudes unterbrochen werden. Zudem ist zu beachten, dass südlich des Hauses noch Platz zum Rangieren für LKW's zur Verfügung stehen sollte.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans beruhen auf einem städtebaulichen Konzept, dass in enger Abstimmung mit allen Eigentümern entwickelt und Grundlage eines städtebaulichen Vertrages wurde.</p> <p>Mit dem Bau der Planstraße, wie in der Folge auch der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", geht tatsächlich eine Veränderung der Erschließungssituation einher. Die Anlieferung zum Gebäude wird dann aber nicht als unmöglich angesehen, sondern kann zukünftig über die neugebaute Planstraße erfolgen.</p> <p>In der ebenfalls vertraglich geregelten Übertragung der Flächen für den Straßenbau haben sich die jeweiligen Grundstückseigentümer im übrigen verpflichtet die rechtliche und tatsächliche Freimachung des Vertragsgebiets und die Umsetzung etwaiger Nutzer, soweit dies zur Realisierung der geplanten Maßnahmen erforderlich ist, durchzuführen.</p>
Bürger 5	<p>5.1 Mit Interesse wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 7-17 zur Kenntnis genommen. Die Planung wird als gelungen empfunden, obgleich nachstehende Anregungen gemacht werden.</p> <p>5.2 1. Straßensituation Naumannstraße Im Rahmen der Neuerschließung des Gewerbegebietes wird eine Änderung der Verkehrslenkung sowie Verkehrsberuhigung der Naumannstraße angeregt und ist bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung festzuschreiben: a) Kreuzung Planungs-/Naumann-/Torgauer Straße Der neu zu schaffende Kreuzungsbereich Planungs-/Naumann-/Torgauer Straße wird so gestaltet, dass die Hauptverkehrslenkung über die Straßenzüge Planungsstraße/Naumannstraße/Südkreuz erfolgt. (Ampel und/oder bauliche Straßengestaltung). Übergeordneter Verkehr ist wie oben beschrieben zu lenken, die Naumannstraße zwischen Kreuzung und Kreuzung Kolonnenstraße wird zur Anwohnerstraße heruntergestuft (bzw. Reduktion auf Ziel-/Quellverkehr). b) Naumannstraße/ Leuthener Straße/ Leuthener Platz Im Bereich Leuthener Straße/Leuthener Platz soll</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Abwägung entfällt.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung und obliegt allein dem zuständigen Fachplanungsamt.</p> <p>Im Bereich der Naumannstraße sind, unabhängig vom Bebauungsplan, verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant. Der Ausbau der Planstraße ist dem Vorschlag ähnlich geplant.</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>durch Aufpflasterung der Naumannstraße eine offene und deutliche Verbindung zwischen Leuthener Platz (bestehender Spielplatz) und Erweiterung (Park, Bolzplatz) entstehen. Die Aufpflasterung ist mit Fußgängervorrang oder Fußgängerquerungseinrichtungen zu gestalten. Dieses ist erforderlich, um einen gefahrlosen Übergang zwischen den beiden Platzhälften zu erreichen. Insbesondere auch für kleine Kinder. Zu beachten ist nämlich, dass der Spielplatz Leuthener Platz bereits jetzt intensiv von den vielen Kindern(garten/tagesstätten)-gruppen im Gebiet "Schöneberger Insel" genutzt wird. Der neu zu schaffende Parkbereich und der Bolzplatz werden die Attraktivität und die Nutzung erhöhen.</p>	
	<p>5.3 c) Zuwegung Grundstück Naumannstraße 51-81 Die bisherige Zuwegung der Gewerbegrundstücke 51-81 über die Naumannstraße erhält Bestandschutz. Dieser Bestandschutz sollte nur so lange gelten, bis es eine Nutzungsänderung der jeweiligen Grundstücke gibt. Im Rahmen von Neubauten und Nutzungsänderungen soll die zukünftige Zuwegungen über die neu zuschaffende Planungsstraße erfolgen, die bisherigen Zuwegungen über die Naumannstraße entfallen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bestandsschutz gilt grundsätzlich immer nur bis zu einer Nutzungs- oder baulichen Änderung auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück.</p>
	<p>5.4 1. Grünzug Südkreuz-Kolonnenstraße Vermisst wird die klare Darstellung des Durchstichs des Grünzuges entlang der Bahngleise bis zum Bahnhof Südkreuz und im nördlichen Planungsbereich Richtung Kolonnenstraße/Lückenschluss Park Gleisdreieck/"Flaschenhals". Im Plan ist eine Unterbrechung im Bereich des Straßenknicks Planstraße Richtung Kreuzung Naumannstraße/Torgauer Straße zu erkennen. Es wird beantragt, die Erweiterung eines durchgängigen Grünzuges mit Fußgänger- und Radfahrzuwegung zum Bahnhof Südkreuz durch das gesamte Plangebiet entlang des Bahndamms. Dieses ist auch angebracht, um den Lückenschluss zwischen Gleisdreieck und dem Park zwischen Südkreuz und Priesterweg zu erreichen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Zu der angesprochenen Forderung der durchgehenden Darstellung des Grünzuges zwischen Kolonnenstraße und Bahnhof Südkreuz wird auf die zusammenfassende Abwägung der folgenden Abschnitte der Stellungnahme verwiesen (Nr. 5.5 + 5.6)</p> <p>In dem in der Stellungnahme genannten "Bereich des Straßenknicks Planstraße Richtung Kreuzung Naumannstraße/Torgauer Straße" soll im Bebauungsplan ein Fahrrecht zugunsten der Berliner Feuerwehr (Fläche B) festgesetzt werden. Dies soll lediglich eine Überfahung der Grünfläche bei möglichen Feuerwehreinsätzen im östlichen Bereich des GE 3 ermöglichen. Dafür ist innerhalb der Fläche B eine entsprechende Versiegelung der befahrbaren Wegefläche erforderlich. Die durchgängige Nutzung des Nord-Süd-Grünzuges wird jedoch durch dieses Fahrrecht nicht beeinträchtigt, zumal eine Überfahung ja nur in Ausnahmesituationen durch Feuerwehrfahrzeuge erfolgt. Die Nutzung durch andere Fahrzeuge ist planungsrechtlich nicht zulässig.</p> <p>Die im Bebauungsplan festzusetzenden Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit im südlichen Bereich des GE 3 sichern zusätzliche öffentliche Wegerechte im Gewerbegebiet. Die Durchgängigkeit des Geh- und Radfahrweges innerhalb des geplanten Grünzuges ist davon unbenommen.</p>
	<p>5.5 Daher ist im Bebauungsplan a) der Grünzug samt Fuß- und Radweg als Durchstich zum Bahnhof Südkreuz (Hildegard-Knef-Platz) darzustellen</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Der Bebauungsplan 7-17 setzt den Grünzug bis zum Bahnhof Südkreuz fest. Der Anschluss wird jedoch nicht der Westausgang des Bahnhofs, der Hildegard-Knef-Platz, sein (dies ist allein schon wegen der Hochlage der Ringbahntrasse nicht möglich), sondern, entsprechend dem Bahnhofskonzept, der Nordausgang des Bahnhofs. Der Vorplatz des Nordausgangs soll mit der Umset-</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		zung der Festsetzungen im Bereich des Gewerbegebiets GE 3 aufgewertet werden (Schaffung einer nördlichen Raumkante des Vorplatzes, Anlage begrünter Flächen und Wegeverbindungen). Die derzeitige Nutzungseinschränkung im Bereich des nördlichen Bahnhofbereiches (Feuerwehrezufahrt) wird seitens der Bahn aufgehoben, der Bereich wird für die Allgemeinheit zugänglich gemacht.
	<p>5.6</p> <p>b) der Grünzug entlang des Bahndamms im nördlichen Teilbereich bis zur Kolonnenstraße darzustellen.</p> <p>Absichtserklärungen sind nicht ausreichend. Die Darstellung in der Karte des Bebauungsplanes ist zwingend zu tätigen, Erwähnungen in den Erläuterungen sind nur ergänzend aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es besteht Konsens darüber, dass der genannte Nord-Süd-Grünzug entlang der Bahnflächen als übergeordnete Grünverbindung entsprechend den Darstellungen des FNP realisiert werden soll. Die Flächen des geplanten Grünzugs befinden sich jedoch auf ehemaligen planfestgestellten Bahnflächen und müssen zuvor erst in einem förmlichen Freistellungsverfahren durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) von den Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Das bedeutet, dass die Flächen auf ihre Entbehrlichkeit für den Bahnbetrieb geprüft werden, um dann formal aus der Planungshoheit der Bahn entlassen und durch das kommunale Planungsrecht überplant werden zu können. Die planungsrechtliche Sicherung des Grünzugs soll deshalb entsprechend der jeweiligen Verfügbarkeit im Rahmen verschiedener Bebauungsplan-Verfahren erfolgen.</p> <p>Im genannten Bereich zwischen Bahnhof Südkreuz und Kolonnenstraße sind bisher lediglich die südlichen Flächen bereits durch das EBA freigestellt (Freistellungsbescheid vom 16.7.2007). Sie wurden in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen und sollen hier als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Für den sich anschließenden nördlichen Teilabschnitt des Grünzugs bis zur Kolonnenstraße ist das Freistellungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Um eine Verzögerung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu vermeiden -vordringlich ist hier die Schaffung von Planungsrecht für die Planstraße- wurde darauf verzichtet, den gesamten Abschnitt des geplanten Grünzugs bis zur Kolonnenstraße komplett in den Geltungsbereich aufzunehmen. Stattdessen befinden sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-26, im Rahmen dessen sie nach Abschluss des Freistellungsverfahrens ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden sollen.</p>
	<p>5.7</p> <p>3. Parkgestaltung Leuthener Platz</p> <p>Das Bezirksamt, vertreten durch den zuständigen Fachbereich, wird im Rahmen der Gestaltung des Leuthener Platzes (Park, Bolzplatz) aufgefordert, die Detailplanungen im Rahmen einer Anwohnerinformation vorzustellen, und zwar vor Durchführung von Arbeiten. Den Anwohnern sollte ermöglicht werden, in diesem Rahmen Anregungen zu geben. Im Rahmen einer kooperativen Planung und Umsetzung zwischen Bezirksamt und Anwohnern kann die Attraktivität und Akzeptanz deutlich gesteigert werden. Zu überlegen ist dabei auch, ob Kooperation mit Anwohnern und/oder Kindergarten/ tagesstättengruppen zur Gestaltung und Pflege erreicht</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Die konkrete Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die mit dem Schreiben vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden an die jeweils zuständigen Fachplanungsämter weitergegeben.</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	werden können.	
	<p>5.8 Schlussbemerkung Der Autor bittet um Berücksichtigung der Anregungen in den weiteren Bearbeitungen und Beschlussfassungen. Er würde sich freuen, über den Fortgang informiert zu werden, insbesondere auch über die Terminierung der öffentlichen Beratung im Fachausschuss und in der Bezirksversammlung.</p>	<p>Abwägung entfällt. Der Autor wurde über die weitere Verfahrensentwicklung unterrichtet und darauf verwiesen, dass die Unterrichtung über den Umgang mit den vorgebrachten Anregungen nach der Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt.</p>
Bürger 6	<p>6.1 Mit Interesse wurde die Planung zur Neuordnung des Gewerbegebietes zur Kenntnis genommen und insbesondere die Schaffung einer neuen Grünverbindung, die Verbesserung der öffentlichen Freiflächenversorgung der "Schöneberger Insel" und die verkehrliche Entlastung der Naumannstraße durch die Schaffung einer Erschließungsstraße durch das vorhandene Gewerbegebiet begrüßt.</p> <p>6.2 Wie der Begründung zum B-Plan zu entnehmen ist, sollen die Hauptverkehrsströme zwischen Sachsendamm/Bahnhof Südkreuz im Süden und Kolonnenstraße im Norden zukünftig über die Planstraße geführt werden. Die Naumannstraße soll zwischen Kolonnenstraße und Torgauer Straße verkehrsberuhigt werden. Dies wird ausdrücklich begrüßt, da hierdurch die Anwohner der Naumannstraße und des Leuthener Platzes deutlich von den Emissionen des motorisierten Individualverkehrs entlastet werden. Leider werden im B-Plan bzw. in der Begründung zum B-Plan konkrete Aussagen zur Ausgestaltung der verkehrsberuhigten Naumannstraße vermisst. Es sollte festgesetzt bzw. vorgesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufpflasterung der Naumannstraße am Beginn und am Ende des verkehrsberuhigten Abschnitts, also an der Kolonnenstraße und an der Einmündung Torgauer Straße. - Gegebenenfalls leichte Verschwenkung der Straßenführung der Naumannstraße an der Einmündung Torgauer Straße, so dass die Geradlinigkeit der Naumannstraße, die zu überhöhter Geschwindigkeit "einlädt", gebrochen wird. - Im Bereich, in dem der Leuthener Platz über die Naumannstraße hinweg erweitert wird, sollte die Naumannstraße als Spielstraße ausgewiesen und entsprechend baulich gestaltet werden (Aufpflasterung etc.). Bereits heute wird der Spielplatz auf dem Leuthener Platz intensiv von Kindern und von Kindergartengruppen genutzt. Zu erwarten ist daher, dass zukünftig eine Vielzahl von Kindern die Naumannstraße kreuzen wird, um zur neuen Parkanlage mit Bolzplatz auf der Seite gegenüberliegenden Seite zu gelangen. Fußgänger und Radfahrer, die die Naumannstraße in diesem Bereich queren, sollten demnach Vorrang vor dem Verkehr auf der Naumannstraße erhalten. <p>6.3 Zum geplanten neuen Grünzug entlang der Bahnstrecke am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird folgendes angemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es scheint unzureichend geklärt, wie die Anbin- 	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Abwägung entfällt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Bereich der Naumannstraße sind, unabhängig vom Bebauungsplan, verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant.</p> <p>Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme Nr. 5.5 verwiesen.</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>dung am südlichen Ende des Grünzuges an den Bahnhof Südkreuz bzw. die Verbindung zum Hans-Baluschek-Park erfolgen soll. Hier sollten Lösungsmöglichkeiten erarbeitet und im B-Plan fixiert werden.</p> <p>6.4 - Ebenfalls unbefriedigend ist die Anbindung des Grünzuges in nördlicher Richtung. Neben der Anbindung an die verlängerte Leuthener Straße sollte im Rahmen der Bebauungsplanung die Chance genutzt werden, den Grünzug in nördlicher Richtung fortzuführen, um mittelfristig eine durchgängige Grünverbindung zum geplanten Park auf dem Gleisdreieck zu schaffen. Dies sollte ein wichtiges bezirkliches Planungsziel sein, gelänge es doch damit, eine durchgängige Grünverbindung vom Tiergarten bis zum südlichen Berliner Stadtrand mit Anbindung an den Teltowkanal und den Berliner Mauerweg zu schaffen.</p> <p>6.5 Für die konkrete Umsetzung der Freiraumplanung am Leuthener Platz fordert der Autor den Bezirk auf, eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Weiterhin bittet er, die vorgebrachten Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und über den Fortgang der Planung informiert zu werden.</p>	<p></p> <p>Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme Nr. 5.6 verwiesen.</p> <p>Abwägung entfällt. Die konkrete Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis zur Beteiligung der Anwohner wurde an das Fachplanungsamt weitergegeben.</p>
Bürger 7	<p>7.1 Sollte im Bereich der Naumannstraße 49 (ehemalige Tankstelle) ein Spiel- oder Bolzplatz eingerichtet werden, empfiehlt es sich, die Naumannstraße im Bereich Leuthener Platz zu sperren (für den Durchgangsverkehr), um die Sicherheit der Kinder beim Überqueren der Straße zu gewähren. Mindestens ein Zebrastrafen oder eine Ampel sollte angedacht werden.</p> <p>7.2 Des Weiteren sollte die Bahnhofsverwaltung des Bahnhofs Südkreuz oder die BSR im Bereich Naumannstraße/Torgauer Straße Müllbehälter aufstellen, da der Unrat durch die starken Winde auf der Bahnhofsfreifläche die ganze Naumannstraße in Richtung Norden hoch geweht werden.</p>	<p>Abwägung entfällt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Bereich der Naumannstraße sind, unabhängig vom Bebauungsplan, verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant.</p> <p>Abwägung entfällt. Regelungen zur Aufstellung von Müllbehältern sind nicht Gegenstand der Festsetzung..</p>
Bürger 8	<p>8.1 Als Anlage Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 4.4.2005. Nachlieferung wird angekündigt.</p>	
	<p>8.2 Die nachgereichte Stellungnahme umfasst insgesamt 8 Seiten und ist mit diversen Bildbeispielen und Skizzen ergänzt. Die angesprochenen Inhalte sind im Folgenden zusammengefasst und thematisch geordnet:</p> <p>8.3 - Bereits in der Stellungnahme von 2005 wurde eine "Parallelstraße" westlich der Planstraße vorgeschlagen, um die Wendemöglichkeiten im Gewerbegebiet zu verbessern. Diese "Parallelstraße" sollte westlich der Planstraße als Straßenschleife ausgebildet werden und somit "besonders hohen" Fahrzeugen (denen die Straßenunterführung der Ringbahntrasse zu niedrig ist) die Ein- und Ausfahrt in das Gebiet von der Kolonnenstr. aus ermöglichen. Die Parallelstraße soll den Fuß- und Radweg kreuzen dürfen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der Planstraße ist die öffentliche Erschließung des Gewerbegebiets ausreichend gesichert. Zusätzliche Ergänzungen der gebietsinternen Erschließung wie z.B. Wendemöglichkeiten etc. sollen im Plangebiet privatrechtlich gesichert werden. Hierfür bedarf es keiner öffentlichrechtlichen Regelung im Bebauungsplan, die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen solchen Regelungen nicht entgegen. Allerdings soll hierbei die Möglichkeit der Überfahrungen des Fuß- und Radwegs und der begleitenden Vegetationsflächen ausgeschlossen werden, um deren Funk-</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>8.4 Die Möglichkeiten zur Anlage von Radwegen entlang der Planstraße werden aufgrund des Querschnitts der Straße von 15 m angezweifelt. Zudem werden Hinweise zur Verkehrssicherheit von Radwegen an Straßen gegeben.</p> <p>8.5 - Es wird auf die begrenzten Parkmöglichkeiten für PKW innerhalb der Schöneberger Insel hingewiesen. Als Ausgleich der in der Vergangenheit im Gewerbegebiet privatrechtlich geschaffenen Mietstellplätze für Anwohner bzw. Gewerbetreibende wird die Errichtung - einer Tiefgarage unter der Erweiterung des Leuthener Platzes oder alternativ - von zwei ein- zweistöckigen Quartiersparkhäusern nördlich bzw. südlich der Erweiterung des Leuthener Platzes vorgeschlagen. Zusätzlich wird vorgeschlagen den öffentlichen Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung in Hochlage zu führen und unterhalb öffentliche Stellplätze anzubieten.</p>	<p>tionsfähigkeit nicht zu verringern oder, im Hinblick auf die Fuß- und Radwegeverbindung keinen zusätzlichen Gefahrensituationen zu schaffen.</p> <p>Abwägung entfällt.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Wenn es erforderlich ist, kann innerhalb der geforderten 12 m breiten Fahrbahn ein integrierter Radweg in beide Richtungen geführt werden, die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Auf die Berücksichtigung von Flächen für einen separaten Radweg entlang der Planstraße kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da nach Vorgabe für die Radverkehrsanlagen Berlins ein einseitiger Radweg entlang der Naumannstraße verläuft und mit der Verkehrsbelastung aufgrund der Planstraße dort ein geringeres Gefährdungspotenzial für Radfahrerinnen und Radfahrer besteht.</p> <p>Mit den beabsichtigten Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sowie öffentlicher Wegrechte innerhalb des Gewerbegebiets GE 3 werden im Plangebiet zudem zusätzliche, straßenunabhängige Radwegeverbindungen geschaffen, die eine Anbindung an das lokale Wegenetz ("Schöneberger Schleife") wie auch langfristig an übergeordnete Grünverbindungen (Nord-Süd-Grünzug) gewährleisten. Die Belange des Radverkehrs finden somit im Bebauungsplan besondere Berücksichtigung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Schaffung von Stellplatzflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist nicht gewünscht, da hierdurch die Funktionsfähigkeit der Grünflächen bzw. der Wegeverbindung unverhältnismäßig beeinträchtigt würden.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung von öffentlichen oder privaten Parkhäuser oder anderweitigen Stellplatzflächen nicht entgegen.</p>
BLN, Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V	<p>9.1 Zur Ermittlung und Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffe im Bebauungsplangebiet ist eine verbal-argumentative Bewertung nicht ausreichend. Auf dem Plangebiet befindet sich ein umfangreicher Baumbestand und im östlichen Bereich offene, teils langjährig ungenutzte Brachflächen. Langjährige Bahnbrachen und Brachflächen sind, entgegen der Behauptung, von besonderer ökologischer Bedeutung und müssen eingehend untersucht werden, um die Schwere des Eingriffs auf die Schutzgüter Fauna und Flora ermitteln zu können. Im Allgemeinen bestehen diese Bereiche größtenteils aus Schotter und Pflaster oder sind, wie auch hier, offene Bodenflächen, d.h. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt ist mäßig bis gering. Auf diesen weitgehend unversiegelten, offenen Schot-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. Stadt- und Freiraumplanung, Referat Landschaftsplanung, Naturschutz und Forstwesen hat als oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin zu den Bebauungsplaninhalten keine weiteren Anmerkungen gemacht. Die in der Stellungnahme erhobenen Anforderungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Natur geprüft. Im Ergebnis wird das Erfordernis zusätzlicher Untersuchungen zu Flora oder Fauna ausgeschlossen. Geschützte Biotopflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Darstellung der Stellungnahme zur ökologischen Bedeutung von Brachflächen ist zwar im Allgemeinen richtig, sie beschreibt jedoch nicht den real vorhandenen Zustand im Plangebiet. Bei den angesprochenen</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>ter- und Sandflächen mit ruderaler Vegetation siedeln sich häufig spezielle Tier- und Pflanzengemeinschaften an. Es können hier geschützte bis streng geschützte Arten, wie z.B. Blauflügelige Ödlandschrecke und Zauneidechsen, vorkommen. Bahnbrachen und bahnbegleitende Flächen bilden häufig ein Biotopverbundsystem und sind wichtige Flächen für Tier- und Pflanzenarten. Dem Biotopverbund kommt nach Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 2004 eine besondere Bedeutung zu und die Länder sind verpflichtet, ein Biotopverbundsystem umzusetzen. Zumal hier ohnehin ein übergeordneter Grünzug zu entwickeln ist. Deshalb fordern wir, zumindest für den Bereich östlich der Planstraße, von der Südgrenze bis zum Gebäude nördlich des geplanten Fuß- und Radweges, und wie schon von SenStadt als Mindestumfang vorgeschlagen, folgendes:</p> <p>Um eine qualifizierte Einschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Naturhaushalt vornehmen zu können, sind von Fachgutachtern zu ermitteln:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vögel/Brutvögel mehrmaliges begehen während der Brutperiode, 6-10 Kontrollen von Ende März bis Anfang Juni - Schmetterlinge 14tägig von April bis Oktober, an trockenen warmen Tagen/Nächten - Heuschrecken 1mal im Mai und 14tägig von Juli bis September, bei sonnigem Wetter - Stechimmen Mai bis Ende September - Laufkäfer Mindestfangzeitraum April bis Oktober - Reptilien Überprüfung des Vorkommens der Zauneidechse, streng geschützt nach FFH-Richtlinie, Anhang IV - Fledermäuse <p>- eine Biotopkartierung ist für diesen Bereich vorzunehmen. Dabei muss das Augenmerk auf ggf. vorkommende besonders und streng geschützte Pflanzenarten gerichtet werden.</p> <p>Der umfangreiche Baumbestand ist auf dem gesamten Plangebiet zu ermitteln und in einem Baumkataster festzuhalten.</p> <p>Wir möchten vorsorglich darauf hinweisen, dass die artenschutzrechtlichen Belange geprüft und untersucht werden müssen /s. Schreiben SenStadt IIC v. 11.7.05 und Hinweis von IE an alle Stadtplanungsämter). Wird dem nicht nachgekommen, so kann ein B-Plan-Verfahren allein dadurch schon "gekippt" werden, wenn die Artenschutzbelange nicht rechtskonform abgearbeitet werden. In diesem Sinne ist das BA verpflichtet eine Sachverhaltsermittlung (Gutachten) durchzuführen.</p> <p>Dass ein Gebiet welches ohnehin gewerblich genutzt und überwiegend versiegelt ist, hinsichtlich Bebauung und Erschließung verdichtet werden soll, wird unsererseits nicht grundsätzlich abgelehnt. Das hierbei aber gerade ein Bereich, der relativ offen und unversiegelt ist, stark verdichtet und versiegelt werden soll, ist abzulehnen. Es haben sich gerade im östlichen Bereich des Plangebietes ruderale Vegetationsflächen mit z.T. umfangreichem Baumbestand entwickelt und aus der langjährigen Bahn-</p>	<p>Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich nicht wie behauptet, um wertvolle Brachflächen, sondern zum größten Teil um abgeräumte Baustellenbereiche.</p> <p>Auf diesem ehemals baulich genutzten Bahnareal wurde bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit der Baufeldfreimachung begonnen. Die ehemalige Versiegelung und Hallenbebauung ist heute fast vollständig abgetragen. Es sind lediglich noch zwei Gebäuderuinen vorhanden. Diese Ruinen sind aber so offen (es stehen nur noch einige Teile der Fassaden), dass ein Fledermausbesatz nicht anzunehmen ist. Fledermäuse müssen sich in ruhige Höhlen etc. zurückziehen können, dass ist hier nicht möglich.</p> <p>Auf der gesamten Fläche ist der Boden zum großen Teil ab- und zusammen geschoben, es lagern dort Stein- und Geröllhalden, der Boden ist verdichtet. Es sind vereinzelt Rasenflächen zu erkennen.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereichs Natur ist auszuschließen, dass es auf diesen Flächen Vorkommen von Schmetterlingen, Heuschrecken, Stechimmen, Laufkäfern oder Reptilien geben könnte.</p> <p>In den erhaltenen Baum- und Strauchbeständen sind durchaus Brutvögel zu vermuten, aufgrund des hohen Störungspotentials allerdings eher so genannte Allerweltsarten. Die Flächen der ausgewiesenen Grünverbindung sind z.T. mit Sträuchern und Bäumen bewachsen, im südlichen Bereich, zum Bahnhof Südkreuz sind sie jedoch bereits als Grünverbindung gestaltet (Ausgleichsmaßnahme Planfeststellungsverfahren Bahnhof Südkreuz). Hier sind ebenso wenig die o.g. Arten zu erwarten, so dass aus Sicht des Fachbereichs Natur ebenfalls keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich sind.</p> <p>Der vorhandene Baumbestand ist auf den genannten Flächen weitgehend erhalten geblieben. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes kann in der Folge im genannten Bereich zu Verlusten von, nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten, Bäumen führen. Aufgrund der flächenmäßigen Ausweisung der überbaubaren Flächen ist derzeit jedoch nicht vorhersehbar, ob die dort vorhandenen Bäume bei Neubebauungen wirklich gefällt werden müssen oder ob Einzelbäume bei einer Neubebauung berücksichtigt und erhalten werden können. Der Ausgleich für konkrete Eingriffe in den geschützten Baumbestand innerhalb der überbaubaren Flächen ist durch die Baumschutzverordnung in einem dann eigenständigen Verfahren ausreichend geregelt. Zusätzlich zur BaumSchVO wirken, unabhängig vom Bebauungsplan, neben dem allgemeinen Naturschutz durch § 29 NatSchG Bln ggf. auch die Verbote des § 42 BNatSchG, sofern z.B. vorhandene Baumhöhlen als Lebensstätte für besonders oder streng geschützte Höhlenbrüter vorhanden sind. Hinsichtlich des Baumschutzes besteht somit kein weitergehender Regelungsbedarf im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>brache ist vermutlich ein Biotopverbund entstanden, welcher zudem nicht mal naturschutzrechtlich untersucht wurde.</p> <p>9.2 Das Plangebiet befindet sich lt. LaPro zur Hälfte im Vorranggebiet Klimaschutz und ist im östlichen Bereich Teil einer übergeordneten Grünverbindung. Ein 15 m breiter Grünstreifen entspricht da nicht den Intentionen der übergeordneten Planung. Das dann auch noch gerade in dieser Nord-Süd-Verbindung eine Barriere für den Luftaustausch in die klimatisch wirksamen Freiflächen hineingeplant wird, widerspricht vollständig den Vorgaben des LaPro und den Erfordernissen des Immissionsschutzes. Eine vorgelagerte Fläche mit Gehölzpflanzungen am geplanten Hochhaus kann da kaum Abhilfe schaffen und schon gar nicht eine Verbesserung der Durchlüftung erreichen. Denn strömungstechnisch steigt erwärmte Luft auf (Abstrahlung von Gebäuden und versiegelten Flächen), Kaltluftentstehung und -Austausch wird so behindert. Auch allein eine großflächige Versiegelung der heutigen Frei- und Grünflächen wirkt sich auf das Kleinklima des Gebietes aus.</p>	<p>rens. Auf eine, in der Stellungnahme geforderte, Kartierung des gesamten Baumbestandes kann verzichtet werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der im FNP und LaPro dargestellten übergeordneten Planung. Der im FNP und im LaPro dargestellte Nord-Süd-Grünzug wird im Plangebiet mit der beabsichtigten Festsetzung einer 15 m breiten Grünfläche zur Sicherung des geplanten übergeordneten Nord-Süd-Grünzugs umgesetzt, die im FNP dargestellte Ost-West-Grünverbindung nördlich der Ringbahntrasse mit der beabsichtigten Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen verbunden mit dem öffentlichen Wegerecht im Gewerbegebiet GE 3. Die Dimensionierung dieser öffentlichen und privaten Grünflächen berücksichtigt die übergeordneten Belange im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplan geplante Vitalisierung des Gewerbegebietes Naumannstraße in angemessenem Umfang. Mit diesen Festsetzungen erfüllt der Bebauungsplan auch die im LaPro für das Vorranggebiet Klimaschutz genannten Maßnahmen zur Schaffung von klimawirksamen Freiflächen. Da sich der Nord-Süd-Grünzug entlang der als Frischluftbahn fungierenden Nord-Süd-Bahn-Trasse befindet, wird zudem der Luftaustausch im Plangebiet gefördert. Mit der Erhöhung der zulässigen Geschosflächenzahl in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sowie der im GE 3 ermöglichten Hochhausbebauung ist mit einer Verschlechterung der Klimafunktionen im Plangebiet zu rechnen, die jedoch durch die klimaverbessernde Wirkung bei Umsetzung der Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung im gesamten Plangebiet und Schaffung von Grünflächen und Vegetationsstrukturen auf derzeit gewerblich genutzten Flächen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgut Klimas führen werden. Anders als in der Stellungnahme dargestellt sind durch die mit den Festsetzungen im GE 3 ermöglichte Hochhausbebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Frischluftbahn der Nord-Süd-Bahn-Trasse zu erwarten. Das geplante Hochhaus stellt aufgrund seiner Lage im Gegensatz zu dem Baukörper des Bahnhofs Südkreuz in Verbindung mit der Ringbahntrasse keine Barriere für die Frischluftfunktion der Nord-Süd-Bahn-Trasse dar. Durch die mit der Erweiterung des Leuthener Platzes in Verbindung mit dem Fuß- und Radweg und der Schaffung von begleitenden Gehölzflächen in den Gewerbegebieten ermöglichten Durchgrünung des Plangebiets sowie der Begrünung von Flachdächern entstehen zudem im Plangebiet zusätzliche, bioklimatisch wirksame Freiflächen, die dem durch Bebauung und Versiegelung entstehenden, nachteiligen Aufwärmefekt entgegenwirken. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind also in der Summe nicht zu erwarten.</p>
	<p>9.3 Das argumentativ von einer derzeit möglichen 100 % Versiegelung der Gesamtfläche ausgegangen</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Behauptung, dass von einer derzeit möglichen 100%-Versiegelung der Gesamtfläche aus-</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>wird, bezweifeln wir zumindest für die Fläche des Nichtbaugebietes und des Allgemeinen Wohngebietes. Denn mit der Festlegung einer GRZ ist, auch nach der BauNVO von 1968, eine Beschränkung der Bebaubarkeit gegeben.</p>	<p>gegangen wird, ist falsch. In der Begründung wird in Kap. II. 1.2 "Eingriffe in Natur und Landschaft" umfassend die planungsrechtliche Ausgangslage und die sich daraus ergebende Eingriffsbewertung erläutert. Demnach sind im Plangebiet zwei Bereiche zu unterscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen, die im Baunutzungsplan als Baugebiete ausgewiesen sind (westliches Teilgebiet) Der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan lässt hier in Verbindung mit der BO 58 eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,3 bis höchstens 0,5 zu. Aufgrund des Bebauungsplanes XI-A, der durch Verordnung vom 9. Juli 1971 festgesetzt wurde und die Umstellung aller früheren Bebauungspläne des damaligen Bezirks Schöneberg und des Baunutzungsplanes beinhaltet, erfolgt die Berechnung der GRZ nach § 19 BauNVO in der Fassung von 1968. Aufgrund der damals geltenden Nichteinrechnung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie ansonsten unbeschränkt zulässiger versiegelter Bewegungs- und Abstellflächen ist eine vollständige Überbauung der Baugrundstücke zulässig. Demnach erlaubt die mit dem Bebauungsplan 7-17 beabsichtigte Ausweisung einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet keine zusätzlichen überbaubaren Flächen und somit keinen planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB, der Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich machen würde. - Flächen, die im Baunutzungsplan als Bahnflächen bzw. als Nichtbaugebiete ausgewiesen sind (östliches Teilgebiet): Auf diesen Flächen wird die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Orientiert am umgebenden Bestand wäre somit eine GRZ von 0,35 und unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig. Durch die beabsichtigte Festsetzung des Gewerbegebietes GE 2 mit einer GRZ von 0,8, den Festsetzungen des hier in Teilen mit zu betrachtenden Gewerbegebietes GE 3 mit einer GRZ von 0,6 sowie der Ausweisung der Planstraße im Bebauungsplan erhöht sich die zulässige überbaubare Fläche. Somit werden hier in Bezug auf den Naturhaushalt planbedingte Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a BauGB zugelassen, die Ausgleich, Ersatz oder Minderung im Sinne der Vorschriften des § 21 BNatSchG erforderlich machen.
	<p>9.4 Des Weiteren erschließt sich einem, trotz tabellarischer Versiegelungsbilanz, nicht, wie die Werte in der Gesamtbilanz zustande kommen. Zumal sich aus Kompensation und Eingriff eine Differenz von 3.950 m² ergibt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In der tabellarischen Versiegelungsbilanz waren einige Übertragungsfehler, die korrigiert werden. Am Gesamtergebnis (vollständige Kompensation) ändert sich dadurch jedoch nichts.</p>
	<p>9.5 Wieso wird eine 50 %ige Versiegelung für den Fuß- und Radweg (welcher Belag ist hier vorgesehen?) angenommen?</p>	<p>Abwägung entfällt. Die Gestaltung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Im Rahmen der Prognose des Umweltzustandes musste jedoch eine Annahme der künftigen Ver-</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>siegelung getroffen werden. Planungsziel ist die Anlage eines breiten Wegs, um eine gleichzeitige und störungsfreie Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Der Weg soll beidseitig von Grünstreifen begleitet werden. Der Fuß- und Radweg sollte ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wurde mit dem Fachbereich Natur hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Annahme eines 5 m breiten, wahrscheinlich versiegelten Wegs begleitet von jeweils 2,5 m breiten Grünstreifen abgestimmt. Dies ergibt eine 50%ige Versiegelung der 10 m breiten Fläche. Als Ergebnis der Behördenbeteiligung soll auf Anregung des Fachbereichs Natur die Fläche nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. An ihrer bisher geplanten Funktion und Aufteilung als Wegeverbindung mit begleitendem Grünstreifen hat sich dadurch nichts geändert, so dass, wiederum in Abstimmung mit dem Fachbereich Natur, keine Änderungen in Bezug auf die getroffenen Annahmen der künftigen Versiegelung erfolgten.</p>
	<p>9.6 Zudem zweifeln wir die Bewertung der Biotopflächen an (geringer bis mittlerer Biotopwert), solange keine gutachterliche Biotopflächenbewertung stattgefunden hat. Eine Beurteilung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen kann somit erst erfolgen, wenn genauere Daten vorliegen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme unter Nr. 9.1 verwiesen, in deren Ergebnis das Erfordernis zusätzlicher Untersuchungen zu Flora oder Fauna nicht bestätigt wird.</p>
	<p>9.7 Dass die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen in die Festsetzungen mit aufgenommen wurde, wird begrüßt. Um diese aber auch tatsächlich umzusetzen, müssen die Dachflächen dann auch mit einer Neigung < 20° festgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet soll festgesetzt werden, dass großflächige Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° zu begrünen sind. Diese Festsetzung dient der Schaffung kleinklimatisch wirksamer Vegetationsflächen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen durch Versiegelung (Aufwärmeeffekt) sowie zur Verbesserung der Luftqualität (Staubbindung) und ist aufgrund der Lage des Plangebietes im "Vorranggebiet Klimaschutz" sowie im "Vorranggebiet Luftreinhaltung" geboten. Ebenso trägt die mit der Speicherung/Verdunstung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen erreichte Reduzierung der Abflussmenge zur Entlastung der Kanalisation bei.</p> <p>Flachdächer, d. h. Dächer bis zu einer Neigung von 20°, gelten als die im Gewerbegebiet allgemein typische Dachform, so dass bei Neubebauung von einer weitgehenden Umsetzung der Verpflichtung zur Dachbegrünung im Plangebiet ausgegangen wird. Eine in der Stellungnahme geforderte Festsetzung zur ausschließlichen Realisierung dieser Dachform im Plangebiet erfolgt im Bebauungsplan nicht, um die Gewerbenutzung hierdurch nicht unverhältnismäßig einzuschränken. Aus betrieblichen Gründen kann es z.B. erforderlich werden, dass eine andere Dachform gewählt werden muss, deren Begrünung z.B. aufgrund einer größeren Dachschräge nur mit hohem Aufwand durchführbar wäre. Ebenso kann zur Nutzung erneuerbarer Energien die Realisierung anderer Dachformen technisch und wirtschaftlich sinnvoll sein (z.B. Schrägdach für eine Solarenergieanlage). Diese ebenfalls auf den</p>

Beteiligter	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>Schutz des Klimas ausgerichtete Dachnutzung soll im Plangebiet nicht ausgeschlossen bzw. ihre Umsetzung durch Festsetzungen zur Dachform nicht technisch erschwert werden.</p> <p>Die alternativ zu einer Festsetzung von Flachdächern ebenfalls mögliche Festsetzung einer zwingenden Begrünung aller Dächer (unabhängig von ihrer Ausprägung) erfolgt im Bebauungsplan ebenfalls nicht.. Bei Dachschrägen über 20° sind erhöhte technische Aufwendungen zur Entwässerung, vor allem aber zur Sicherung der Substratschicht und Abfangen der Schublasten erforderlich. Diese verursachen eine zusätzliche Erhöhung der Baukosten und würden eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer darstellen.</p>
	<p>9.8 Für die östlich geplante Parkanlage wäre, nach erfolgter Biotopkartierung zu fordern, dass diese Fläche der Sukzession überlassen werden sollte und somit kein Mutterbodenauftrag erfolgen darf. Hier könnte eine Lockerung des Bodens erfolgen, die höchstens einen Bodenauftrag von einem Sandgemisch, im Sinne eines Trockenrasens erfährt.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Die Gestaltung der Grünfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Stellungnahme wurde an das zuständige Fachplanungsamt weitergeleitet.</p> <p>Die wesentliche Funktion der genannten Grünfläche besteht jedoch in der Realisierung der übergeordneten Grünverbindung entlang der Nord-Süd-Bahn. Somit ist die Anlage einer Wegefläche unerlässlich. Die geforderte naturbelassene, sukzessive Entwicklung wäre von daher nur auf den wegbegleitenden Grünflächen möglich.</p>

Die Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

8. Erneute Beteiligung der Behörden

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2007 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit 4a Abs. 3 BauGB. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind im Folgenden vollständig und tabellarisch dargestellt:

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 8	<p>Äußerung im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung und Landesplanung (Nr. 8 Abs. 1 ZustKat AZG bzw. Art. 13 Landesplanungsvertrag) zur vorgelegten Planung</p> <p>- Ziele der Raumordnung: Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) im Bereich einer westlich der Dresdener Bahn in Nord-Süd-Richtung verlaufenden übergeordneten Grünverbindung.</p> <p>Der B-Plan-Entwurf steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV, dem zufolge Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben. Der B-Plan-Entwurf sichert in seinem südlichen Bereich eine öffentliche Parkanlage entlang der Dresdner Bahn und führt in der Begründung aus, dass der Nord-Süd-Grünzug außerhalb des Plangebiets weitergeführt werden soll. Damit unterstützt der B-Plan-Entwurf Ziel</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Die GL teilte bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 30.6.06 mit, dass der B-Plan-Entwurf den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des LEP eV entspricht.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>3.1.1 LEP eV, dem zufolge die übergeordneten Grünverbindungen im Siedlungsbereich zur Verknüpfung der Freiräume und zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems zu erhalten und weiterentwickeln sind.</p> <p>- Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung: Der B-Plan-Entwurf unterstützt Grundsatz 6.3.1 LEP eV, dem zufolge das vorhandene Straßennetz zu entwickeln ist, um kleinräumige Flächenerschließungsfunktionen zu gewährleisten. Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21. August 2007 liegen nunmehr auch in Aufhebung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor.</p> <p>Die Festlegungskarte des Entwurfes des LEP B-B stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem die Entwicklung gewerblicher Flächen nicht begrenzt werden soll.</p> <p>Bis Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEP eV verbindlich.</p> <p>Weitere originäre Aufgaben der GL für die Trägerbeteiligung aufgrund fachgesetzlicher Regelungen liegen nicht vor.</p>	
<p>2. SenStadt - VII B 16 -</p>	<p>2.1 Der Bebauungsplanentwurf wird aus übergeordneter verkehrlicher Sicht sowie aus straßenverkehrsorganisatorischer und -behördlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Im Rahmen des o.g. B-Planverfahren fanden umfangreiche Abstimmungen zu verkehrlichen Belangen zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und SenStadt Abteilung VII statt. Die von uns zu vertretenden verkehrlichen Anforderungen insbesondere hinsichtlich eines Leistungsfähigkeitsnachweises für die geplante Erschließungsstraße wurden in gutachterlichen Verkehrsuntersuchungen durch Planungsbüros (GRI, Schlothauer & Wauer) nachgewiesen. Diese Verkehrsuntersuchungen erfolgen in enger Zusammenarbeit mit den Referaten VII A, VII B, VLB B. Den Ergebnissen der Untersuchungen wurde zugestimmt. Damit bestehen zur verkehrlichen Erschließung des o.g. Planes keine Bedenken.</p> <p>2.2 Die Berücksichtigung von Radverkehrsanlagen (Radfahrstreifen bzw. Angebotsstreifen) im Zuge der neuen Erschließungsstraße ist innerhalb der im B-Planentwurf dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 15 m Breite, in den Knotenpunkten zur Naumannstraße/Torgauer Straße von 17 m Breite und zur Kolonnenstraße von 20,5 m Breit unter Abwägung des Längsparkens am Fahrbandrand möglich. Zur Straßenraumaufteilung sind jedoch im Rahmen der konkreten Straßenplanung noch Abstimmungen mit dem Straßenbaulasträger erforderlich. Das Zurücksetzen der Baugrenze beidseits der öffentlichen Straßenverkehrsflächen um jeweils 5 m ermöglicht Chance, Baumpflanzungen zur Begrünung der Straße zwischen Straßenland und Baugrenze vornehmen zu können, so dass die ausgewiesene öffentliche Straßenverkehrsfläche in voller Breite funktionell den verkehrlichen Ansprü-</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Abwägung entfällt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise wurden an das, für die Straßenbaumaßnahme zuständige Fachplanungsamt (FB Tief) weitergegeben.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>chen zugeordnet werden kann.</p> <p>2.3 Mit der beabsichtigten Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", mit Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche sowie mit der gleichzeitigen Berücksichtigung von Wegebeziehungen für Radler, Skater und Fußgänger in den Flächen mit Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" werden die Planungen des Landes Berlin zum Radwege- und -routennetz integriert.</p> <p>2.4 Der Begründungstext zum o.g. B-Planentwurf enthält auf Seite 77 die Ergebnisse der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit. Unter 5.3 - Seite 79 wird auf unseren Einwand erwidert, dass die entsprechende Anpassung in der Begründung erfolgt. Der vorliegende Begründungstext ist diesbezüglich auf Seite 9 noch nicht korrigiert worden. Dies ist nachzuholen.</p> <p>Die beiliegende Stellungnahme der Verkehrslenkung Berlin (Schreiben VLB B 211 vom 11.01.2008) ist Bestandteil der Stellungnahme der Abteilung VII. Die darin enthaltenden Hinweise und Anmerkungen hinsichtlich der Anforderungen und Ausstattungen der LSA - Anlagen sind im Rahmen der konkreten Straßenplanung im Detail zu prüfen und festzulegen. Das Ergebnis einer LSA am Knotenpunkt Naumannstraße/Gewerbegebietsstraße/Torgauer Straße muss ebenfalls im Zusammenhang mit der konkreten Straßenplanung abgestimmt werden.</p> <p>2.5 Die straßenverkehrsbehördlichen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen sind innerhalb der im B-Plan dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen integrierbar.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Die konkreten Ausführungsplanungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der zuständige Fachbereich Tiefbau ist über die Notwendigkeit der Abstimmung informiert.</p> <p>Abwägung entfällt.</p>
<p>3. Verkehrslenkung Berlin, VLB B 211</p>	<p>3.1 Zu dem übersandten Verkehrsgutachten hinsichtlich der beiden geplanten LZA Kolonnenstraße/Zufahrt Gewerbegebiet und LZA Zufahrt Gewerbegebiet/Torgauer Straße wird wie folgt Stellung genommen.</p> <p>1 Gegen die Notwendigkeit der LZA bestehen keine Bedenken, da das Gutachten das Erfordernis der LZA eindeutig belegt. Eine gemeinsame Betrachtung mit der LZA Kolonnenstraße (Kesselsdorfsstraße) im Rahmen der weiteren Planung ist dabei dringend zu berücksichtigen. Sollten tatsächlich Radverkehrsanlagen auf der Strecke der neuen Gewerbegebietsstraße markiert werden, scheint die Fahrbreite im Knotenpunkt nicht für eine sichere Radführung auszureichen.</p> <p>3.2 2 Da lt. des Gutachtens von Schlothauer & Wauer ohne eine Signalisierung ein starker Rückstau in Richtung des Wohngebietes zu erwarten ist und dadurch letztlich auch Behinderungen des Verkehrs in der neuen Gewerbegebietsstraße erwartet werden, wird nach derzeitigem Planungsstand eine Lichtzeichenanlage an der Einmündung Naumannstraße - Gewerbegebietsstraße - Torgauer Straße für erforderlich gehalten. Ein ausreichend dimensionierter Linksabbiegefahrstreifen in</p>	<p>Abwägung entfällt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise werden an das, für die Straßenbaumaßnahme zuständige Fachplanungsamt (FB Tief) weitergegeben.</p> <p>Abwägung entfällt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Hinweise wurden an das, für die Straßenbaumaßnahme zuständige Fachplanungsamt (FB Tief) weitergegeben.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>die Torgauer Straße ist hierbei zu berücksichtigen.</p> <p>Auf die vorgeschlagene Mittelinsel in der Gewerbegebietsstraße sollte beim Bau der LZA verzichtet werden, da sie keinerlei Vorteile brächte. Die Fußgängerquerung über den östlichen Knotenpunktarm wäre ohnehin in einem Zuge zu berechnen. Vielmehr wären Probleme hinsichtlich der Schleppkurven zu befürchten und darüber hinaus wäre keine sichere Radführung mehr zu gewährleisten, sofern tatsächlich eine Radverkehrsanlage auf der gesamten Strecke markiert werden soll. Anstelle der Mittelinsel sollte der Verkehrsraum im östlichen Knotenpunktraum gleichmäßig auf Stau- und Abflussraum aufgeteilt werden. So bestünde auch die Möglichkeit, dass der Verkehr in Richtung Naumannstraße an einem rechtsabbiegenden Fahrzeug problemlos vorbeifahren könnte.</p> <p>Jedoch sind die einzelnen Details zu jedem Knoten ohnehin noch einem späteren Zeitpunkt genauer zu planen.</p>	
<p>4. SenStadt X OI 12</p>	<p>Aufgrund des momentan erreichten Bearbeitungsstands für die "Ost-West-Spange" ist die Berücksichtigung der zukünftig über das Bahngelände für eine Brücke innerhalb des vom B-Plan 7-17 erfassten Bereiches erforderlich.</p> <p>Für die neue Brücke - als Bestandteil einer öffentlichen Wegeverbindung vom Leuthener Platz zur General-Pape-Straße - ist mit dem B-Plan das Planungsrecht zu schaffen. Die Forderung ergibt sich aus dem Berliner Straßengesetz. Der § 22 gibt für Neuplanungen eine Planfeststellung bzw. ein Bebauungsplan nach § 9 BauGB vor. Da ein Planfeststellungsverfahren nur für Straßen I. und II. Ordnung in Betracht kommt, muss die neue Wegeverbindung über einen B-Plan gesichert werden.</p> <p>Der B-Plan 7-17 kann die Brücke nicht insgesamt, sondern nur westlich der planfestgestellten Bahnanlage erfassen. Die Weiterführung des Bauwerks über das Bahngelände könnte zur Klarstellung der Situation angedeutet werden.</p> <p>Die Machbarkeitsstudie für den Neubau einer Rad- und Fußwegbrücke vom Dezember 2007 liegt dem Planungsamt vor, so dass notwendige Parameter der Brücke dort entnommen werden können.</p> <p>Der Stellungnahme sind zwei Anlagen beigefügt, in denen mögliche Darstellungen der Brücke im B-Plan nach momentanem Planungsstand skizziert wurden. Die Brücke soll eine Breite von ca. 6,50 m haben und in gradliniger Fortführung des Geh- und Radweges errichtet werden. Für die Brücke selbst (Überbau) gilt nach Handbuch Bauleitplanung die farbliche Darstellung gemäß Planungsebene - hier farblich grün - und die Kennzeichnung durch Kreuzsignatur. Dazu gehört die textliche Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes (eingeschränkt für Radfahrer) für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit.</p> <p>In den Text der Begründung zum B-Plan müsste der aktuelle Planungsstand zur "Ost-West-Spange" einfließen. Dazu wäre unter anderem in Nr. 4.2.3.2 deutlich zu machen, dass der neue Geh- und Radweg in Verlängerung über das Bahngelände bis zur General-Pape-Straße geführt werden soll. Gleich-</p>	<p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung erfolgten Abstimmungen mit SenStadt II C.</p> <p>Demnach wäre die Festsetzung einer Fläche für eine Brücke innerhalb des Geltungsbereiches (in zweiter Ebene über der öffentlichen Parkanlage), wie in der Stellungnahme gefordert, planungsrechtlich bedenklich. Es könnte hierdurch nur eine Teilfläche für die Brücke gesichert werden, die Brücke ist aber nur im Zusammenhang sinnvoll und nachvollziehbar. Ebenso ist es derzeit nicht abschätzbar, ob es im Rahmen der erforderlichen Konkretisierung der Brückenplanung nicht doch noch zu Abweichungen von den in der vorliegenden Machbarkeitsstudie dargestellten Maßen kommt. Zudem ist auch die Fortsetzung der Brücke über der Bahntrasse noch nicht abschließend abgestimmt und gesichert.</p> <p>Nach genauer Maßbestimmung und abschließender Sicherung der Fortsetzung über die Bahntrasse bestände die Möglichkeit, den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans um die für die Brücke notwendigen Flächen zu erweitern und die Brücke als Ganzes festzusetzen. Dies würde jedoch zu einer deutlichen Verfahrensverzögerung führen, was im Hinblick auf die vordringlich notwendige Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Planstraße vermieden werden soll.</p> <p>Stattdessen soll der im Geltungsbereich liegende Teil der geplanten Brücke innerhalb der öffentlichen Parkanlage als Eintragung auf Vorschlag: Brücke, als Nachtrag mit Änderungsvermerk in den Originalplan eingetragen werden. Bei dieser Eintragung als Vorschlag handelt es sich planungsrechtlich nicht um eine Festsetzung sondern lediglich um eine rechtlich unverbindliche Eintragung der Planungsabsicht, so dass keine förmlichen Verfahrensschritte wiederholt werden müssen. Zum besseren Verständnis soll die Brü-</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>zeitig wird mit dem neuen Weg ein direkter Zugang zum Nord-Süd-Grünzug geschaffen.</p> <p>SenStadt, Abt. Tiefbau konnte als Träger öffentlicher Belange die vorgenannten Einwendungen zum B-Plan bisher nicht vortragen. Die auch noch in der vorliegenden Begründung zum B-Plan 7-17 ausgewiesene Bezeichnung der "langfristig" geplanten Wegeverbindung ist überholt und durch aktives Betreiben des Bezirks Tempelhof-schöneberg zum "aktuellen" Vorhaben geworden.</p> <p>Insofern ist der für den Verbindungsweg über die Bahn geplante Zustand im B-Plan 7-17 darzustellen. Das gilt unabhängig davon, wann er umgesetzt werden kann. der B-Plan schafft das notwendige Recht, aus ihm ergibt sich jedoch keine Pflicht zur sofortigen Umsetzung.</p> <p>Es wird um die erforderliche Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs gebeten.</p>	<p>cke zudem auch außerhalb des Geltungsbereichs bis zu einem Abstand von 30 m von der Geltungsbereichsgrenze mit dem Zusatz "Geplante Fuß- und Radwegbrücke" übernommen werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die zusätzliche Sicherung einer Fläche für ein öffentliches Wegerecht in der öffentlichen Parkanlage, wie in der Stellungnahme gefordert, ist nicht erforderlich, da innerhalb einer öffentlichen Parkanlage Wegeverbindungen in allen Ebenen und Richtungen grundsätzlich zulässig sind.</p>
<p>5. SenInnSport IV C 22 Berlin, 17.1.08 Eingang: 21.1.08</p>	<p>5.1 Durch die Intention des Plans werden die Belange der benachbarten Havelland-Grundschule berührt, aus sportlicher Sicht wird deshalb angemerkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das Beteiligungsverfahren wird wegen der Betroffenheit der Schule auf die vorrangige Zuständigkeit von SenBWF verwiesen. Im Hinblick auf die Immissionsbelastung, insbesondere der Sport- (und Schul-) freifläche, schließen wir uns der Auffassung von SenBWF an. Auch wenn gegenwärtig keine außerschulische Nutzung vorgesehen ist, muss bei der Planung davon ausgegangen werden, dass die immissionsgrenzwerte grundsätzlich zu erfüllen sind, dabei ist es unerheblich ob es sich um schulische oder außerschulische Nutzung der Flächen handelt. 	<p>Siehe erneute Stellungnahme unter Nr. 5.2</p>
	<p>5.2 In Abänderung des Schreibens vom 17.1.08 wird mitgeteilt: Für das Beteiligungsverfahren wird wegen der Betroffenheit der Havelland-Grundschule auf die vorrangige Zuständigkeit des bezirklichen Schulamtes verwiesen. Die bisher vorgebrachten Bedenken von SenInnSport hinsichtlich der Immissionsbelastung, insbesondere der Sport- (und Schul-) freifläche sind in die Abwägung eingegangen. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>
<p>6. SenFin I D VV</p>	<p>Dringliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>
<p>7. SenWiTechFrau III E 25</p>	<p>Ziel des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Profilierung des Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes Naumannstraße durch eine verbesserte Erschließung, Nachbarschaftsregelungen Wohnen/Gewerbe, Festlegungen für Grünflächen und Wegeflächen sowie Sicherung von Entwicklungsflächen. Das Plangebiet soll zukünftig gegliedert und als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die beabsichtigten Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanentwurfes zur Neuordnung des Gebietes mit neuer Erschließungsstraße werden aus wirtschaftspolitischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
8. DB Services Immobilien GmbH Liegenschaftsmanagement	<p>8.1 Zwischenbescheid Es wird darüber informiert, dass die Deutsche Bahn AG eine konzern- und bundesweit einheitliche Prozessregelung für den Ablauf der Beteiligung der Träger öffentlicher Belang getroffen hat. Die operative Ausführung der Aufgaben für die konzernweite TÖB-Beteiligung erfolgt durch die jeweilige Niederlassung der DB Services Immobilien GmbH. In Zukunft will die DB mit einem bundesweit einheitlichen Verfahren noch effizienter alle Beteiligten fristgerecht einbinden. Es hat den Vorteil einer klaren Ansprechpartnerregelung. Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich dieses Vorhabens wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden. In Erarbeitung einer auch die Interessen der Deutschen Bahn AG währenden Stellungnahme wurde diese Information daher an die Fachbereich der Deutschen Bahn AG zur Kenntnis, Prüfung und Abgabe ihrer fachtechnischen Stellungnahme weiter geleitet. Nach Abschluss der Prüfung erfolgt eine gesamtheitliche Stellungnahme der Deutschen Bahn AG.</p>	<p>Abwägung entfällt</p>
	<p>8.2 Des Weiteren wird mitgeteilt, dass im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Mai 2006 mit Schreiben FRI-BLN-I1 Bir TÖB-BLN-06-646 vom 06.07.2006 und vom 19.07.2006 eine Stellungnahmen abgegeben wurden. Diese Stellungnahmen sind nicht in der Abwägung enthalten.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Zu beiden Stellungnahmen erfolgte eine Prüfung und Abwägung wie nachstehend ausgeführt. Durch ein Versehen waren diese Ergebnisse jedoch in dem in der Begründung zur erneuten Behördenbeteiligung enthaltenen Abwägungsprotokoll zur Behördenbeteiligung im Mai 2006 noch nicht enthalten. Dies wird nachträglich ergänzt.</p> <p>In der Stellungnahme vom 19.7.2006 hatte die DB auf die erforderliche Erschließung der damals außerhalb des Geltungsbereichs noch bestehenden Kleingärten (Teilfläche Flurstück 19 aus Flur 66, ehemaliges ELW-Gelände) und deren bereits im Bestand fehlende Erschließung hingewiesen. Im Schreiben vom 6.7.2006 war jedoch bereits die Einbeziehung dieser Kleingartenfläche in den Geltungsbereich vorgeschlagen worden, da im Zuge der Gebietsentwicklung seitens der DB beabsichtigt war, diese entbehrliche Fläche zu entwidmen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Dieser Anregung wurde mit Beschluss des Bezirksamtes vom 27.2.2007 zur Geltungsbereichserweiterung des Bebauungsplans 7-17 gefolgt. Ein Erschließungserfordernis für die Kleingärten bestand somit nicht mehr, die Kleingartennutzung besteht heute auch nicht mehr. Die betroffenen Flächen sind nunmehr im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und teilweise als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Zudem wurde der ebenfalls in der Stellungnahme vom 6.7.2006 mitgeteilten Anregung gefolgt, die zum damaligen Zeitpunkt im Plan noch ausgewiesene südliche Grünverbindung Gewerbegebiet östlich der Planstraße nicht zu realisieren, sondern stattdessen eine Grünverbindung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu führen. Die DB hatte vorgeschlagen, diese von der Naumannstraße aus kommend, entlang der Feu-</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>erwehrzufahrt, über den Nordausgang des Bahnhofs Südkreuz und weiter gen Norden entlang der Bahntrasse zu führen und so die Schöneberger Schleife aufzunehmen. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Flächen im erweiterten Geltungsbereich entsprechend ausgewiesen. Zur parallel erfolgten Freistellung der betroffenen Bahnflächen (Teilfläche Flurstück 19 aus Flur 66) wird auf die Abwägung der Stellungnahme Nr. 8.4 verwiesen.</p> <p>Des Weiteren wurden im Schreiben vom 19.7.2006 keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, soweit das Flurstück 20 aus Flur 66 sich nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet. Da das genannte Flurstück 20 sich nicht im Geltungsbereich befindet, bestand hierzu kein weiteres Abwägungserfordernis.</p>
	<p>8.3 Auf Grund der großen Anzahl der Mobility Networks Logistics vorliegenden Bauanträge, Bebauungspläne etc. sowie der Vielzahl der zu beteiligten Fachbereiche der Deutschen Bahn AG, ist es Mobility Networks Logistics und den Fachbereichen der Deutschen Bahn AG leider immer noch nicht möglich den Bearbeitungszeitraum einzuhalten. Die Mobility Networks Logistics bittet um Verständnis und um eine erneute Terminverlängerung für die Abgabe der Stellungnahmen bis zum 22.2.2008, sowie um Bestätigung der Terminverlängerung.</p>	<p>Der Fristverlängerung bis 22.2.08 wurde nachgekommen.</p>
	<p>8.4 Die DB Services Immobilien GmbH ist Dienstleister des DB-Konzerns für den Immobilienbereich und nimmt als 100%ige Tochter der DB AG die Koordinationsfunktion wahr. Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn im Einzugsbereich dieses Planverfahrens wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden. Grundstücke, die sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, dienen dem besonderen Eisenbahnzweck. Es sind daher planfestgestellte Eisenbahnflächen, die erst nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken, vorausgesetzt einer positiven Entbehrliehkeitsprüfung überplant werden dürfen. Diese Flächen sind zu erwerben. Dazu ist eine Kaufanfrage an die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin zu stellen. Die Stellungnahme der DB Netz AG liegt leider noch nicht vor. Sobald diese Stellungnahme vorliegt, wird sie weitergereicht.</p>	<p>Der Hinweis ist bekannt, trifft aber für den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu. Für die ehemals planfestgestellten Eisenbahngrundstücke im Geltungsbereich, die Flurstücke 11,18, 19, 21 und 26 aus Flur 66, wurde seitens der DB Services Immobilien GmbH (in Vertretung der Grundstückseigentümer) mit Schreiben vom 26.10.06 der Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt und diese mit Bescheid vom 16.07.07 freigestellt. Zur Entlassung von Flurstück 27 aus Flur 66 (Teilfläche innerhalb der künftigen Straßenverkehrsfläche der Planstraße) aus der eisenbahnrechtlichen Widmung wurde der Antrag vom Bundeseisenbahnvermögen am 12.1.2007 gestellt und mit Bescheid vom 15.1.2008 vom Eisenbahnbundesamt von Betriebszwecken freigestellt (s. auch Abwägung zu Stellungnahme Nr. 13.4). Die Freistellungsbescheide wurden jeweils im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht.</p> <p>Zur mittlerweile vollzogenen Grundstücksteilung des Flurstücks 27 wird auf die Abwägung der Stellungnahme Nr. 13.2 verwiesen.</p>
<p>9. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</p>	<p>9.1 Durch die Planung werden die belange der Deutschen Telekom AG berührt und es wird wie folgt Stellung genommen: Im Einmündungsbereich Naumannstraße und der vorgesehenen neuen Planstraße kommt es zu Kollisionen zwischen einer Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG und der Planstraße. Die vorhandenen Telekommunikationslinien müssen gesichert bzw. verändert werden. Die Veränderung</p>	<p>Abwägung entfällt. Die Sicherung vorhandener Leitungen während der Baumaßnahme sowie die Einteilung der Straßenverkehrsfläche zur Unterbringung von Leitungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der vorhandene Leitungsbestand wird im Rahmen der Straßenbaumaßnahme beachtet.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>könnte wie folgt aussehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Kabelschacht in der zukünftigen Straßenkreuzung Naumannstraße/neue Planstraße wird abgebrochen und die vorhandene Telekommunikationslinie (Kabelkanalanlage) wird in diesem Bereich tiefer gelegt. - In der zukünftigen Planstraße zwischen der Kolonnenstraße und Naumannstraße, sind auf beiden Gehwegen geeignete ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,65 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. 	
	<p>9.2 Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" Der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie nicht behindert werden.</p>	<p>Abwägung entfällt. Die Sicherung von Telekommunikationslinie bei Baumpflanzungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
	<p>9.3 Die Telekom bittet folgende Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen. Weiterhin macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom AG bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher folgendes beantragt sicherzustellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straße und Wege möglich ist, - dass entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB, bei nicht öffentlicher Widmung der Planstraße für beide Gehwegseiten eine Fläche festgesetzt werden soll, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Deutschen Telekom AG belastet werden, - dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten ein Nutzungsvertrag nach § 45 a des Telekommunikationsgesetz einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen, - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. <p>Die Deutsche Telekom AG weist ausdrücklich darauf hin, dass die zukünftige Planstraße durch die Deutsch Telekom AG nur erschlossen wird, wenn ein Investor bekannt ist, mit dem die Deutsche Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen werden kann.</p> <p>Es wird gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Deutschen Telekom AG abzustimmen hat, damit Bauvorbereitungen, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend weitergeleitet. Durch das Telekommunikationsgesetz (TKG) ist die Zugänglichkeit der Grundstücke zur Verlegung von Telekommunikationslinien ausreichend geregelt. Zudem kann im konkreten Fall die Eintragung von Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten für betroffene Grundstücke geregelt werden, so dass Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.</p> <p>Koordinierungen von Baumaßnahmen während der Bauphasen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	können. Für die Baumaßnahmen der Deutschen Telekom AG wird eine Vorlaufzeit von 8 Monaten benötigt.	
<p>10. Berliner Wasserbetriebe</p>	<p>10.1 Trinkwasserversorgung Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes in der Naumannstraße und der Kolonnenstraße Wasserversorgungsleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Erschließung durch das Unternehmen der Berliner Wasserbetriebe ist der Neubau von einer ca. 800 m langen Trinkwasserversorgungsleitung vorgesehen. Bezüglich der möglichen Hochhausbebauung im GE 3 wird darauf hingewiesen, dass Dimensionserhöhungen von Trinkwasserleitungen aufgrund des Anschlusses einer Druckerhöhungsstation grundsätzlich vom Kunden zu bezahlen sind.</p>	<p>Abwägung entfällt. Die Hinweise werden zur Kenntnis.</p>
	<p>10.2 Entwässerung Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfs in der Naumannstraße, der Kolonnenstraße, der Torgauer Straße sowie der Leuthener Straße Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit starken Einschränkungen zu rechnen. Auf Grund des überlasteten vorhandenen Mischwassernetzes kann in den geplanten Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal in der Planstraße nur das anfallende Regenwasser der öffentlichen Straße in vollem Umfang abgeleitet werden.</p>	<p>Der Hinweis ist bekannt. Die Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet durch die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Sofern keine Bodenbeeinträchtigungen bestehen kann auf den nicht versiegelten Flächen das Niederschlagswasser direkt versickern und so die Menge des Oberflächenabflusses in die Kanalisation reduziert werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das auf den versiegelten bzw. bebauten Flächen der Gewerbegrundstücke im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Auflagen bzw. Einleitbeschränkungen der BWB (Sanierungskonzept) auf den Grundstücken selbst zurückgehalten bzw. ggf. versickert werden kann. Die Festsetzungen des B-Plan stehen dem nicht entgegen. Zusätzliche Regelungen hierzu sind im B-Plan entbehrlich, da die Einleitung des Niederschlagswassers durch das Berliner Wassergesetz geregelt ist.</p>
	<p>10.3 Die Berliner Wasserbetriebe weisen darauf hin, dass sich im südlichen Teil in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches ein Mischwasserkanal DN 1000 (mit ca. 1,30 m Abstand von Plangebietsgrenze bis Rohrachse) befindet. Die zuvor genannten Baumaßnahmen sollen von unserem Unternehmen im Jahr 2009 ausgeführt werden.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>
<p>11. WGI Westfälische Gesellschaft für Geoinformation</p>	<p>11.1 Die WGI wird von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (NBB) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und in Auftrag der GASAG, der Stadtwerke Belzig, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der Havelländischen Stadtwerke GmbH. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradli-</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	<p>nig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Hand-schachtungen o.a.) festzustellen.</p> <p>Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der endgültigen Planungsphase immer das aktuelle Planwerk vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weiter Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch abgreifen auf der Plangrundlage ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p>	
	<p>11.2 Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugebiete sind ausreichend durch die öffentlichen Straßen erschlossen. Als der Versorgung der Baugebiete mit Gas dienende Nebenanlagen sind Versorgungsleitungen und Anlagen gemäß § 14 (2) BauNVO auch ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan als Ausnahme im Baugebiet zulässig. Ein städtebauliches Erfordernis für weitergehende Regelungen ist damit nicht erkennbar.</p>
	<p>11.3 Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfes und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. bei Unterschreitung des Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>	<p>Abwägung entfällt. Hinweise zu Sicherungsmaßnahmen des Leitungsbestandes bei Baumpflanzungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
	<p>11.4 Seitens der NBB, Abt. VN liegt ein Gaslieferungsantrag für die Neubebauung der südlichen Planstraße vor. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Anfragen zur Gasversorgung folgen können. Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	
12. Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Um 3	<p>12.1 1. Immissionsschutz Mit umfangreichen Maßnahmen an der Havelland-Grundschule (Neubau eines ca. 7 m hohen Gebäudes ohne Fenster zur Planstraße, einer 4 m hohen Schallschutzwand, Prüfung der Schalldämmwerte der vorhandenen Fenster, Verbund mit einem evtl. Neubau sowie dem Einbau von Lüftungsanlagen zur Planstraße) soll gewährleistet werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. und 22. BImSchV eingehalten werden. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Außenbereich der Schule nur an einigen Stellen mit Grenzwertüberschreitungen gemäß der 16. BImSchV zu rechnen. Sollten sich insgesamt die Schutzmaßnahmen als nicht ausreichend erweisen, ist als weitere Lärmschutzmaßnahme die Einführung einer Tempo 30 Zone im Bereich der Havelland-Grundschule in Erwägung zu ziehen.</p>	<p>Abwägung entfällt. Die Einführung einer Tempo-30-Zone ist eine straßenverkehrsbehördliche Maßnahme, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Der Hinweis zur erforderlichen Prüfung der Wirksamkeit der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Havellandschule, sowie die dann möglicherweise erforderliche Erweiterung der Schutzmaßnahmen wird jedoch in das Monitoring-Konzept des Umweltberichts aufgenommen und dieser entsprechend ergänzt.</p>
	<p>12.2 Gemäß des Luftgutachtens des Ingenieurbüros Rau vom 18.08.2007 (nicht vorhanden im FB Umwelt) soll es bei Umsetzung der 4 m hohen Schallschutzwand zu keinen Grenzwertüberschreitungen bzgl. NO₂ und PM₁₀ gemäß der 22. BImSchV auf dem Schulgelände kommen. Geringfügige Grenzwertüberschreitungen bzgl. NO₂ und PM₁₀ sollen lediglich am Haus Kolonnenstraße 30 H auftreten. Dieses Gebäude wird gewerblich genutzt (zurzeit durch Peugeot Berlin Brandenburg GmbH). Der Abwägung in der Begründung zum Bebauungsplan 7-17 vom 14.12.2007 (Kapitel 4.2.5.3) Straßenverkehrsimmissionen, Luftschadstoffe) kann zugestimmt werden, da die Wohnbebauung der Naumannstraße durch die Planstraße wesentlich entlastet wird.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>
	<p>12.3 Durch den Neubau der Planstraße sind aufgrund des prognostizierten Straßenverkehrs neben der Havelland-Grundschule auch die Gebäude Naumannstraße 82 und Kolonnenstraße 30 E von Immissionsgrenzwertüberschreitungen gemäß der 16. BImSchV betroffen. Eine Prüfung und gegebenenfalls die Durchführung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an diesen Gebäuden ist im Rahmen der Straßenbaumaßnahme geplant (Kapitel 4.2.5.3 Straßenverkehrsimmissionen, Lärm).</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>
	<p>12.4 Aus Gründen des Gesundheitsschutzes der Anwohner des Wohnhauses Kolonnenstraße 30 E (8 Wohnungen) sollte, wie auch schon in der Stellungnahme vom 30.05.2007 (Um 24 - EPLAN 11/07) erwähnt, geprüft werden, ob für dieses Haus die Grenzwerte eines Mischgebietes angewendet werden können.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Wohnhaus Kolonnenstraße 30 E steht jetzt und künftig in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, so dass die Anwendung der, im Sinne des Immissionsschutzes strengeren, Grenzwerte für Mischgebiete statt der in den vorliegenden Untersuchungen berücksichtigten Grenzwerte für Gewerbegebiete planungsrechtlich weder geboten ist, noch begründet werden kann. Das Gebäude Kolonnenstraße 30 E befindet sich auf ehemaligen Bahnflächen. Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist bislang § 34 BauGB. Die derzeitige Wohnnutzung des Gebäudes Kolonnenstraße 30 E hat Be-</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>standsschutz, aber bei einer Neubeurteilung wäre eine Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB nicht gegeben, weil die Umgebung ausschließlich gewerblich geprägt ist.</p> <p>Intention des Bebauungsplans ist die Stärkung und Revitalisierung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet. Diesem Ziel folgend soll die Erschließung des Gebiets durch den Neubau der Planstraße verbessert werden. Eine langfristige Sicherung der bestehenden Wohnnutzung auf dem Grundstück Kolonnenstraße 30 E würde sich nachteilig auf die Entwicklungsfähigkeit des Gewerbegebiets auswirken und ist deshalb nicht beabsichtigt.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Ausgangslage ist unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO die vorhandene Vorbelastung durch Immissionen, in diesem Fall verursacht durch die langjährige Nachbarschaft des Wohnhauses zu den im Plangebiet ansässigen und genehmigten Gewerbebetrieben, bei der Zumutbarkeit von Immissionen in Rechnung zu stellen. Demzufolge ist im Rahmen der Abwägung für das Wohnhaus eine im Gewerbegebiet üblicherweise zulässige Immissionsbelastung zumutbar und somit die in der vorliegenden Schalluntersuchung gemäß 16. BimSchV getroffene Beurteilung der Art des zu schützenden Gebiets als Gewerbegebiet als Grundlage zur Festlegung der Immissionsgrenzwerte zulässig. Eine wie in der Stellungnahme von Um 3 zur Prüfung vorgeschlagene gesonderte Beurteilung des Wohnhauses als Mischgebiet und der sich daraus ableitende höhere Schutzanspruch hinsichtlich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen beim Bau der Straße ist planungsrechtlich nicht begründbar.</p>
	<p>12.5 Die Festsetzung der 50 m breiten "Pufferzone" im GE 1 mit der eingeschränkten Gewerbe-Nutzung ist aus Sicht des Immissionsschutzes positiv zu werten (textliche Festsetzung Nr. 3) sowie auch die verkehrliche Entlastung der Naumannstraße durch die Planstraße.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>
	<p>12.6 Die Verlegung des Bolzplatzes Naumannstraße 42-44 in dem Bereich des erweiterten Leuthener Platzes im GE 2 ist aus Immissionsschutzsicht zu begrüßen, da der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Vergleich zur Ist-Situation (Abstand der nächsten Wohnbebauung zum Bolzplatz ca. 3 m) damit wesentlich vergrößert wird.</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>
	<p>12.7 2. Bodenschutz/Altlasten Zum o.g. Plangebiet erfolgen umfängliche Recherchen und Bodenuntersuchungen. Die Ergebnisse sind in den früheren Stellungnahmen vom 08.03.05, 14.11.06, 12.02.07 dargestellt und bewertet. Die entsprechenden Aussagen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die BBK-Flächen 11232 und 14931 werden aufgrund des erkannten und ordnungsbehördlichen bearbeiteten Grundwasserschadens im vorliegenden Planentwurf</p>	<p>Abwägung entfällt.</p>

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	als belastet gekennzeichnet.	
	12.8 Weitergehende Anmerkungen zum vorliegenden Planentwurf ergeben sich nicht.	Abwägung entfällt.
13. Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Tief 2	13.1 Zu 2.2.4: Die Daten zur technischen Infrastruktur sind entsprechend des Verfahrensablaufes zu aktualisieren. Die Maßnahmen der BWB erfolgen im Rahmen des Straßenbaus, für den die Planreife des Bebauungsplanes erforderlich ist und damit erst ab diesem Jahr.	Abwägung entfällt. Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.
	13.2 Unter Nr. 2.2.5 fehlen Teilflächen des Flurstücks 27, die die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche der ehemaligen Privatstraße des BEV darstellen. Sie stehen bereits im Eigentum des Landes Berlin.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Recherchen ergaben, dass die genannten Teilflächen des Flurstücks 27 zwischenzeitlich tatsächlich ins Eigentum des Landes Berlin übertragen wurden und als Flurstück 29 im Kataster geführt werden. Die nicht übertragenen Teilflächen des ehemaligen Flurstücks 27 wurden als Flurstück 28 den angrenzenden Grundstücken Kolonnenstraße 30 F-H zugeordnet. Die Darstellungen in Kap. I 2.2.5 "Eigentumsverhältnisse" werden entsprechend angepasst. Die vollzogenen Grundstücksteilungen erfordern zudem auch die Anpassung des Titels des Bebauungsplans. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war die ehemalige Privatstraße des BEV dem Grundstück Kolonnenstraße 30 E zugeordnet und dementsprechend auch im Titel des Bebauungsplans enthalten. Mit der Herausteilung des Wohnhauses Kolonnenstraße 30 E und mit der angepassten Flurstücksbezeichnung nach Übertragung der für den Straßenbau benötigten Flächen ist die Planstraße nur noch als den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken Kolonnenstraße 30 C-H vorgelagerte Straße im Titel enthalten. Die den nicht im Geltungsbereich liegenden Grundstücken Kolonnenstraße 30 A-B und 30 K-L vorgelagerten Straßenflächen finden keine Benennung mehr im Titel. Daher wird dieser spätestens im Zusammenhang mit dem Festsetzungsbeschluss angepasst.
	13.3 Die Erschließung des Flurstückes 15 scheint durch den Grundstücksaustauschvertrag mit Plan vom 20.12.2006 des Büros Roedig Schop Architekten gesichert.	Abwägung entfällt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	13.4 Zur Entlassung der Flächen der zukünftigen Straßenverkehrsflächen aus der eisenbahnrechtlichen Widmung sei darauf hingewiesen, dass der Antrag vom Bundeseisenbahnvermögen mit Datum vom 12.01.2007 gestellt wurde und mit Datum vom 15.01.2008 vom Eisenbahnbundesamt von Betriebszwecken freigestellt wurde. Auskunft hierzu kann der FB Flächenmanagement geben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend ergänzt (s. auch Abwägung der Stellungnahme Nr. 13.2).
	13.5 Zu der kurzfristigen zugegangenen Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hinsichtlich der Weiterführung der Ost-West-Verbindung zur General-Pape-Straße ist die Eintragung der Fläche der Brücke in Anlehnung an die BPU zu übernehmen, die beim Fachbereich Natur vorliegt. Die Maße betragen nach Süden:	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme Nr. 4 verwiesen.

Behörde oder Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
	3,00 m Grünstreifen, 4,00 m Gehweg und Radweg, 3,00 m Grünstreifen. Es sollte daher bei einer Brückenbreite von 3,50 m im Norden an den 3,00 m Grünstreifen angeschlossen werden. Der Restbereich kann in der BPU angeglichen werden.	
14. SenStadt I E 121	Keine weiteren Anmerkungen zu den geplanten Festsetzungen.	Abwägung entfällt.
15. Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Nat 7	Die Tabellen zur Eingriffsregelung sind zum Teil nicht nachvollziehbar. In der Tabelle Gesamtbilanz Biotopflächen müssten z.B. die Flächenzahlen Kompensation und Reduzierung der zulässigen Versiegelung übereinstimmen. Es gibt je eine Tabelle Versiegelungsbilanz Kompensation und Gesamtbilanz Vegetationsflächen, die eine unterschiedliche Kompensation ausweisen. Es müsste noch eine Gesamtbilanz dargestellt werden.	Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden ergaben sich aufgrund der Anregungen der Behörden folgende Änderungen:

- Änderung Nr. 3 im Originalplan:
Eintragung des im Geltungsbereich liegenden Teils der geplanten Fuß- und Radwegbrücke ("Ost-West-Spange") über die Nord-Süd-Bahntrasse als Eintragung als Vorschlag (Nachtrag mit Änderungsvermerk) sowie Darstellung der Brücke außerhalb des Geltungsbereichs bis zu einem Abstand von 30 m von der Geltungsbereichsgrenze mit dem Zusatz "Geplante Fuß- und Radwegbrücke" (vgl. Stellungnahme Nr. 4)
- Änderung Nr. 4 im Originalplan:
Anpassung des Titels des Bebauungsplans aufgrund zwischenzeitlich vollzogener Grundstücksteilungen im Geltungsbereich (vgl. Stellungnahme Nr. 13.2).

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung, eine erneute Auslegung oder Einholung der Stellungnahmen gemäß 4a Abs. 3 BauGB ist allein hierfür nicht erforderlich.

9. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Zuge der Fachplanung der Planstraße des Fachbereichs Tiefbau der Abt. Bauwesen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg und aufgrund nachträglich festgestellter neuer Flurstücksgrenzen wurde es erforderlich, die Festsetzungen zur Lage der Planstraße (Straßenachse und Straßenbegrenzungslinien) nach der öffentlichen Auslegung durch Deckblatt zum Bebauungsplan vom 21. Mai 2008 zu ändern.

Durch eine geringfügige Verlagerung der Achse insbesondere im südlichen Bereich verschiebt sich entsprechend die gesamte Lage der Planstraße. Der Straßenquerschnitt ist hier von den Änderungen nicht betroffen.

Außerdem erfolgte im nördlichen Teilabschnitt der Planstraße bereits die neue Grundstücksbildung für die künftige Planstraße. Im Zuge der Grundstücksübernahme von Teilflächen der bisherigen Privatstraße durch das Land Berlin wurde das ehemalige Flurstück 27 geteilt und wird nunmehr als Flurstücke 28 und 29 im Kataster geführt. Das Flurstück 29 umfasst die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Planstraße, hier ergeben sich Änderungen des Straßenquerschnitts von bis zu 24 cm. Die

nicht übertragenen Teilflächen des ehemaligen Flurstücks 27 wurden als Flurstück 28 den angrenzenden privaten Grundstücken Kolonnenstraße 30 F-H zugeordnet.

Diesen neuen Sachständen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst und deshalb die Straßenbegrenzungslinien sowie die jeweils an den Straßenbegrenzungslinien orientierten angrenzenden Festsetzungen wie Baugrenzen, Flächen mit Bindung zum Anpflanzen entsprechend geändert.

Im Zuge der Änderung der Lage der Planstraße erfolgt auch die Anpassung der südlichen Baulinie/Baugrenze im GE 1 (Mündungsbereich der Planstraße in die Naumannstraße/Torgauer Straße). Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die südliche Baukante des GE 1 nunmehr komplett als Baulinie festgesetzt und direkt entlang der Straßenbegrenzungslinie geführt, statt wie bisher in einem 5 m breiten Abstand davon.

Die genannten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Insofern hätte hier im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden können. Um aber bezüglich der Öffentlichkeit keinen Betroffenen zu vernachlässigen, wurde der Bebauungsplan 7-17 gemäß § 3 Abs.2 i.V. mit § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 9. bis einschließlich 23. Juni 2008 erneut öffentlich ausgelegt, der Auslegungszeitraum wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 24 vom 30.05.08 auf Seite 1349 veröffentlicht. Ergänzend wurden mit Schreiben Plan 21 vom 6. Juni 2008 die von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer zusätzlich direkt um Stellungnahme bis zum 23. Juni 2008 (Frist von 14 Tagen nach Eingang) zu diese Änderungen ersucht. Es sind keine Stellungnahme eingegangen.

10. Erneute Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die zuvor unter 9. ausgeführten Änderungen nach der öffentlichen Auslegung berühren nicht die Grundzüge der Planung. Insofern erfolgte, parallel zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, eine erneute Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Mit Schreiben Plan 21 vom 5. und 6. Juni 2008 wurden fünf von den Änderungen berührte Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB um Stellungnahme bis zum 23. Juni 2008 (Frist von 14 Tagen nach Eingang des Anschreibens) zu diese Änderungen ersucht. In diesem Zeitraum wurden von zwei der beteiligten Behörden je eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

- Die **DB Services Immobilien GmbH** verweist in ihrem Schreiben vom 16.Juni 2008 auf ihre Stellungnahme vom 21.Februar 2008 (**vgl. 8. "Erneute Beteiligung der Behörden", Stellungnahme Nr. 8.4**), die auch nach der Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit behält. In dieser Stellungnahme vom 21.2.08 wurde darauf hingewiesen, dass Grundstücke, die sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden, erst nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken überplant werden dürfen. **Dieser Hinweis ist bekannt**, für alle bisherigen planfestgestellten Bahnflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-17 wurde der Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken positiv beschieden.
- Der **FB Tief** weist mit Schreiben vom 23. Juni 2008 darauf hin, dass das Deckblatt zum Bebauungsplan sowie die angegebenen Radien der Straßenplanung des FB Tief entsprechen. Hinsichtlich des nördlichen Bereichs wird die bereits eingemessene Grundstücksgrenze des übertragenen Flurstückes 29 (ehemals 27) als Grenze für den Straßenbau berücksichtigt. Damit gibt es gegen die Änderungen seitens des FB Tiefbau keine Einwände. **Abwägung entfällt.**

Die Auswertung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hat keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans.

Weitere Änderungen:

Änderung Nr. 5 im Originalplan:

Die versehentlich erfolgte Unterzeichnung des Festsetzungsvermerks wurde als **nicht** materielle Festsetzung vom 08.07.2008 gekennzeichnet

Änderung Nr. 6:

Die entbehrliche textliche Festsetzung Nr. 7 wurde gestrichen, die Nummerierung wurde entsprechend angepasst.

11. Vorlage zur Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes vom 08.07.2008, die Vorlage zur Festsetzung des Bebauungsplans 7-17 an die BVV weiterzuleiten, wurde dieser nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung am 09.07.2008 in der Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.07.2008 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-17 ist mit den erforderlichen Unterlagen gemäß der AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 17.07.2008 angezeigt worden.

Der Bebauungsplans 7-17 ist nach Überprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Referat II C, mit Schreiben II C 36-6142/7-17 vom 17.09.2008 nicht beanstandet worden. Aufgrund der in diesem Zusammenhang erfolgten Hinweise, ergab sich lediglich die Notwendigkeit von Berichtigungen und Änderungen (t.F. Nr. 6 sowie t.F. Nr. 7 in Verbindung mit der Streichung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) die als redaktionelle Änderungen eingestuft wurden, die keine weitere Beteiligung nach sich zieht. Die BVV wurde über die Änderungen unterrichtet.

Der Bebauungsplan wurde durch Bezirksamtsbeschluss vom 14.10.2008 als Rechtsverordnung festgesetzt und am 2008 im Gesetz und Verordnungsblatt veröffentlicht.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

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).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Berlin, den 9. September 2008
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen

gez. K r ö m e r
Bezirksstadtrat

gez. Kroll
Amtsleiter

C: Anlagen**I. Textliche Festsetzungen**

- 1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Gewerbebetriebe, die Einzelhandelsbetriebe darstellen, nicht zulässig.
- 3 Im Gewerbegebieten GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen auf den Baugrundstücken westlich der Naumannstraße nicht wesentlich stören.
- 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
- 5 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxid, Stickstoffoxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- 7 Die Flächen zum Anpflanzen sind mit Arten der nachstehenden Pflanzliste gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege.
- 8 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° und einer Fläche von über 200 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen.
- 9 Die Fläche A ist mit einem Gehrecht in einer Breite von mindestens 3 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 10 Die Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Berliner Feuerwehr zu belasten.
- 11 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

II. Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Das Plangebiet befindet sich im Anflugbereich des Flughafens Tempelhof, in dem ein äquivalenter Dauerschallpegel von mindestens 62 dB(A) und höchstens 67 dB(A) auftritt.
- 2 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof. Nach § 12 Abs. 3, Ziffer 2a LuftVG dürfen in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe ab 59,00 m über NN überschreiten, erst nach Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden.

- 3 Das Plangebiet liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof, in der für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher oder anderer Anlagen oder Vorrichtungen eine Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung einzuholen ist, soweit eine Höhe von 86 m über NN überschritten wird.

Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom 20.3.2002.

Pflanzliste zum Bebauungsplan 7-17

Empfehlung des Landesbeauftragten für Naturschutz und des Institutes für Ökologie der TU Berlin zur Pflanzung von einheimischen Gehölzen in der freien Landschaft (Entwurf, Stand 20.3.2002)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cratageus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Cratageus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Cratageus x macrocarpa</i> (<i>C. laevigata</i> x <i>rhpidophylla</i>)	Großfrucht-Weißdorn
<i>Cratageus x media</i> (<i>C. laevigata</i> x <i>monogyna</i>)	Bastard-Weißdorn
<i>Cratageus x subsphaericea</i> (<i>C. monogyna</i> x <i>rhpidophylla</i>)	Verschiedenzähniger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i> ¹	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Franguia alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus tremula</i> ¹	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Frühblühende Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa columnifera</i> ²	Falsche Wein-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa dumalis</i>	Vogesen-Rose
<i>Rosa elliptica</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa pseudosabariuscula</i>	Falsche Filzrose

<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa sherardii</i>	Sherards Rose
<i>Rosa subcanina</i>	Falsche Hundsrose
<i>Rosa subcollina</i>	Falsche Heckenrose
<i>Rubus fruticosus</i> agg. ¹	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i> ¹	Himbeere
<i>Salix alba</i> ¹	Silberweide
<i>Salix x alopecuroides</i> (<i>S. fragilis</i> x <i>triandra</i>) ¹	Fuchsschwanz-Weide
<i>Salix aurita</i> ¹	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i> ¹	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i> ¹	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix x holosericea</i> (<i>S. cinerea</i> x <i>viminalis</i>) ¹	Seidenblatt-Weide
<i>Salix x meyeriana</i> (<i>S. fragilis</i> x <i>pentandra</i>) ¹	Zerbrechliche Lorbeer-Weide
<i>Salix x mollissima</i> (<i>S. triandra</i> x <i>viminalis</i>) ¹	Busch-Weide
<i>Salix x multinervis</i> (<i>S. aurita</i> x <i>cinerea</i>)	Vielnervige Weide
<i>Salix myrsinifolia</i>	Schwarz-Weide
<i>Salix pentandra</i> ¹	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i> ¹	Purpur-Weide
<i>Salix x reichardtii</i> (<i>S. caprea</i> x <i>cinerea</i>) ¹	Reichardts Weide
<i>Salix repens</i> ³	Kriech-Weide
<i>Salix x rubens</i> (<i>S. alba</i> x <i>fragilis</i>) ¹	Hohe Weide
<i>Salix x rubra</i> (<i>S. purpurea</i> x <i>viminalis</i>) ¹	Blend-Weide
<i>Salix x smithiana</i> (<i>s. caprea</i> x <i>viminalis</i>) ¹	Kübler-Weide
<i>Salix triandra</i> agg. ¹	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i> ¹	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i> ¹	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilla cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

¹ Pflanzung nicht immer erforderlich, da die Art sich auch spontan ansiedeln kann.

² *Rosa columnifera* wurde bisher nicht in Berlin nachgewiesen, die Art ist aber sicher über bzw. wurde als *R. rubiginosa* erfasst.