

Inhaltsverzeichnis

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2	Plangebiet	6
I.2.1	Gebietsentwicklung	6
I.2.2	Bestand	7
I.2.2.1	Städtebauliche Struktur	8
I.2.2.2	Freiraumstruktur	8
I.2.2.3	Natur und Landschaft	8
I.2.2.3.1	Geologie, Boden, Grundwasser	8
I.2.2.3.2	Altlasten und Kampfmittel	9
I.2.2.3.3	Klima	11
I.2.2.3.4	Arten und Biotope	12
I.2.2.3.5	Landschaftsbild	14
I.2.2.4	Erschließung	14
I.2.2.5	Eigentumsverhältnisse	15
I.3	Planerische Ausgangssituation	15
I.3.1	Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben	15
I.3.2	Landesentwicklungsplan	16
I.3.3	Flächennutzungsplan	16
I.3.4	Landschaftsprogramm	17
I.3.5	Stadtentwicklungsplanung	19
I.3.5.1	Stadtentwicklungsplan Verkehr	19
I.3.5.2	Stadtentwicklungsplan Zentren	20
I.3.5.3	Stadtentwicklungsplan Klima	20
I.3.5.4	Stadtentwicklungsplan Wohnen	21
I.3.5.5	Weitere Stadtentwicklungspläne	21
I.3.6	Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost 1997	21
I.3.7	Bebauungspläne	22
I.3.8	Sonstige Planungen	22
II.	PLANINHALT	23
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
II.2	Intention des Planes	25
II.3	Vorhaben	26
II.4	Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	28
II.4.1	Geltungsbereich	28
II.4.1.1	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	28
II.4.1.2	Geltungsbereich des Vorhabenplans	29
II.4.2	Art der baulichen Nutzung	29
II.4.2.1	Vorhabengebiet "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe"	29
II.4.2.2	Ergänzungsfläche - Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz	30
II.4.2.3	Ergänzungsfläche - Verkehrsflächen	31
II.4.3	Maß der baulichen Nutzung	31
II.4.3.1	Baukörperfestsetzungen und Höhenfestsetzungen	31
II.4.3.1.1	Vorhabengebiet	32
II.4.3.1.2	Abweichungen von den Baugrenzen	34
II.4.3.1.3	Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)	34
II.4.3.1.4	Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)	35

II.4.3.2	Überschreitung der Obergrenzen	36
II.4.3.2.1	Städtebauliche Erforderlichkeit	36
II.4.3.2.2	Ausgleichende Umstände und Maßnahmen	38
II.4.3.2.3	Auswirkungen auf die Umwelt	39
II.4.3.2.4	Bedürfnisse des Verkehrs	40
II.4.3.2.5	Sonstige öffentliche Belange	40
II.4.3.3	Überschreitung der festgesetzten Oberkanten	40
II.4.4	Abstandsflächen gemäß BauO Bln.....	41
II.4.5	Verschattung	41
II.4.6	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht.....	43
II.4.7	Dachbegrünung.....	43
II.4.8	Weitere Festsetzungen	44
II.4.8.1	Ausschluss von Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	44
II.4.8.2	Pflanzbindungen/Wegebefestigung	44
II.4.9.1	Immissionsschutz	45
II.4.10	Klimaschutz und Luftreinhaltung	50
II.4.11	Zusammenfassung der Abwägung der erneuten Behördenbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	54
II.4.12	Zusammenfassung der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	57
II.4.13	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	87
II.5.	Durchführungsvertrag, Vorhabenplan	87
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	90
III.1	Auswirkungen auf die Allgemeinheit	90
III.2	Auswirkungen auf das Wohnen / Arbeiten	90
III.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	91
III.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	92
III.5	Auswirkungen auf die Umwelt	93
IV.	VERFAHREN	96
IV.1	Aufstellung des Bebauungsplanes	96
IV.2	Entlassung von Teilflächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung	96
IV.3	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	96
IV.4	Frühzeitige Behördenbeteiligung.....	97
IV.5	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht.....	97
IV.6	Beschluss zur Änderung des Verfahrens.....	97
IV.7	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.....	97
IV.8	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	98
IV.9	Baukollegium Berlin	100
IV.10	Antrag auf Weiterführung des Bebauungsplanes 7-1 in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren	100
IV.11	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1VE.....	100
IV.12	Beschluss zur Reduzierung des Geltungsbereiches.....	100
IV.13	Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	101
IV.14	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	101
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	103
C.	Anlagen.....	104
I.	Textliche Festsetzungen.....	104

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat im März 2001 für das Gebiet der ehemals bahngenenutzten Flächen zwischen Monumentenstraße und Dudenstraße, sowie zwischen der Fernbahn-/S-Bahnanlage und der Grenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf 7-1 mit einer Angebotsplanung für eine überwiegend gewerbliche Nutzung gefasst. Nach Durchführung der frühzeitigen Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kam es zu einem Eigentümerwechsel von Teilflächen des Plangebietes. In der Folge wurde auch das städtebaulich-architektonische Konzept der Planung geändert (s. Kap. II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Die jetzige Grundstückseigentümerin (UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) beabsichtigt auf ihren Flächen ein Projekt mit einer Mischnutzung aus Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe sowie einem Standort für eine Kindertagesstätte zu entwickeln.

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan 7-1 auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Auf dieser Grundlage fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Ergänzend wurden das Konzept und die Architektur im Februar 2011 im Baukollegium Berlin beraten. Die Ergebnisse aus diesem Diskurs, insbesondere bezogen auf die städtebaulich-architektonische Ausgestaltung des Projektes, sollen planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Die Eigentümerin hat zwischenzeitlich Bauanträge für die Kopfgebäude an der Monumentenstraße und Dudenstraße sowie für die innere Erschließung auf Grundlage des § 34 BauGB beantragt (September 2011). Diese Anträge wurden positiv beschieden (s. Kap. I.3.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben). Mit dem Bau des nördlichen Kopfgebäudes ist mittlerweile begonnen worden.

Anlass der vorliegenden Planaufstellung ist ein Antrag der Vorhabenträgerin auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die in ihrem Eigentum befindlichen Teilflächen des o. g. Plangebietes gemäß § 12 BauGB, der mit Datum vom 12.9.2012 beim Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung - einging.

Das Bezirksamt ist dem Antrag nachgekommen und hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 die Änderung des Verfahrens des Bebauungsplans 7-1 durch Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-1 VE sowie eine Reduzierung des Geltungsbereiches beschlossen. Durch die Umstellung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im kooperativen Verfahren gesichert. So können die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange, bezogen auf das konkrete Vorhaben, abgewogen werden.

Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage und verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes 7-1 VE umfasst nun Teile der o. g. ehemals bahngenenutzten Flächen. Nicht mehr Bestandteil des Verfahrens sind die Fläche an der Dudenstraße auf dem sich ein Discountmarkt befindet sowie die auf dem

Gelände befindlichen Depothallen, da sie nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Neben dem Vorhaben der Vorhabenträgerin, das auf einer Teilfläche des Plangebietes (im Weiteren als "Vorhabengebiet" bezeichnet) errichtet werden soll, sollen innerhalb des Plangebietes weitere Flächen festgesetzt werden. Diese Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Flächen außerhalb des Vorhabenplans in den Bebauungsplan 7-1 VE einbezogen (im Weiteren als "Ergänzungsflächen" bezeichnet).

Die derzeitige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wurde durch das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB nur für die Kopfgebäude an der Monumentenstraße und Dudenstraße festgestellt. Das Plankonzept sieht eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Bestandsbebauung vor und ermöglicht eine städtebauliche Ordnung, welche nur im Rahmen eines Bebauungsplans erreicht werden kann. Die Zulässigkeit von Teilbereichen eines Vorhabens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB steht nicht im Widerspruch zum Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, jedoch wäre auf der Grundlage des Einfügegebots des § 34 BauGB beispielsweise auch eine direkte Anbindung der Bebauung an die Seitenflügel der Bestandsbebauung möglich. Der Maßstab für die Befugnis wie für die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen sind die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Durch das hier vorliegende Konzept soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Qualität gesichert werden, die sich allein auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht gewährleisten ließe.

Darüber hinaus soll eine öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Planbereich, die Teil einer übergeordneten Wegeverbindung werden soll, entstehen, die nur auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden kann.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich, da die angestrebte Entwicklung innerhalb des Plangebietes nur durch ein Bebauungsplanverfahren, insbesondere im Hinblick auf die nachbarschützenden Festsetzungen dauerhaft gesichert werden kann. Weiterhin kann durch das vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren eine Finanz- und Investitionssicherheit erreicht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1 VE wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt.

Dies ist zulässig, da es sich um die Nachverdichtung des Innenstadtbereichs sowie ein Projekt mit weniger als 20.000 m² Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 2 BauNVO handelt. Es werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit. Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie werden ebenfalls nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

I.2 Plangebiet

I.2.1 Gebietsentwicklung

Historisch waren die Flächen des Plangebietes durch die westlich angrenzenden Trassen der Anhalter und Dresdener Bahn und damit verbundene Nutzungen geprägt. Im Zuge der Vergrößerung des Bahnhofgeländes der Berlin-Anhaltinischen Bahn ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde südlich des Landwehrkanals ein großer Güter- und Rangierbahnhof angelegt, dessen südlichster Teil das heutige Plangebiet war. 1878 wurde der neue Güterzug-

Lokomotivschuppen nördlich der Kolonnenstraße (heutige Dudenstraße) gebaut, von dem heute nur noch der westliche Gebäudeteil (ehem. Verwaltungsgebäude) vorhanden ist. Dieser Lokschiuppen (so genannter Lokschiuppen II), der direkt unterhalb der Kolonnenstraße lag, wurde mehrmals erweitert und fungierte Anfang des 20. Jahrhunderts als "Bahnbetriebswerk". Die Zufahrt zum Lokschiuppen II erfolgte von 1878 bis 1928 über eine schmale Rampe parallel zur Rückfront der Wohnhäuser Eylauer Straße von der heutigen Dudenstraße aus. Der nördliche Teil des Plangebietes diente um die Jahrhundertwende als Lagerplatz (Kohlelager). 1925 befanden sich dort eine Güterlokdrehscheibe und ein Aufenthaltsgebäude für Bahnunterhaltungsarbeiter.

Anfang der 1920er Jahre wurde die Nutzung des Lokschiuppen II nach Erweiterung des Tempelhofer Rangierbahnhofs aufgegeben, die Gleisanlage reduziert und die Schuppen teilweise nach und nach verpachtet. In diesem Zusammenhang wurde die noch heute bestehende Zufahrtsstraße von der Monumentenstraße angelegt. Das Aufenthaltsgebäude für Bahnunterhaltungsarbeiter wurde hierfür wieder abgerissen. In den 1930er Jahren soll die Anlage für die dieselhydraulischen Schnelltriebwagen (u. a. "Fliegender Frankfurter" und "Fliegender Münchner") der Reichsbahn genutzt worden sein. Die beiden heute noch bestehenden Hallen (heutige Depothallen des Deutschen Technik-Museums; westliche Halle sogenannte Salonwagenhalle, östliche Halle sogenannte Triebwagenhalle) wurden zwischen 1939 und 1941 errichtet. Ihre Nutzung während des Dritten Reiches ist nicht genau geklärt. Laut Aussage von Zeitzeugen beherbergten sie von Anfang an nur Schnelltriebwagen, nach Aussage des Deutschen Technik-Museums waren auch kurzfristig die Salonwagen des sogenannten Führerzuges hier abgestellt, bevor dafür eigene Hallen an der Bautzener Straße errichtet waren.

Nach 1945 waren auf dem Bahngelände nur noch die beiden heutigen Depothallen sowie das alte Verwaltungsgebäude des Lokschiuppen II unversehrt. Das gesamte Areal wurde nach 1945 nicht mehr für Bahnzwecke benötigt und wird seitdem vorwiegend gewerblich genutzt.

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnhäuser an der Eylauer Straße wurden zwischen 1900 und 1903 erbaut.

I.2.2 Bestand

Das ca. 21.540 m² große Plangebiet – einschließlich der öffentlichen Parkanlage und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche - liegt im Osten des Bezirks Tempelhof-Schöneberg im Ortsteil Schöneberg, direkt an der Grenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg- zwischen der Monumenten- und der Dudenstraße (s. II.4.1.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Die beiden Hallen angrenzend an den Geltungsbereich dienen dem Deutschen Technikmuseum Berlin als Depot für Kommunalverkehr, insbesondere zur Präsentation historischer Fahrzeuge (u. a. S- und U-Bahnwagen sowie Busse). Es entstanden im Laufe der Zeit Gebäude und Lagerhallen, die mit unterschiedlichen Gewerbebetrieben belegt waren. Derzeit ist nur noch ein Gewerbebetrieb westlich der Depothallen aktiv. Das ehemalige Verwaltungsgebäude des Lokschiuppen II wird teilweise bewohnt.

An der Dudenstraße wurde 2006 ein Discountmarkt mit Stellplatzanlage errichtet, der nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt.

Topografisch liegt der Geltungsbereich um bis zu 7 m tiefer als der benachbarte städtische Raum (Senke). Der eigentliche Stadtraum befindet sich auf der Ebene Monumenten-, Duden- und Eylauer Straße.

I.2.2.1 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet und das direkte Umfeld haben eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur. Neben den großvolumigen Depothallen und dem von der Dudenstraße aus erschlossenen Discountmarkt mit Stellplatzanlage, der als aufgeständertes Bauwerk in ca. 6 m Höhe etwa 50 m in das Gebiet hineinragt, hat sich im Laufe der vergangenen Jahrzehnte auch kleinteiliges Gewerbe entwickelt. Westlich neben dem Discountmarkt befindet sich, wieder auf dem unteren Geländeneiveau, das ehemalige Verwaltungsgebäude des Lokschuppens II. Die östlichen und nördlichen Restflächen des Depothallengrundstücks werden vor allem als offene Lager- und Stellplatzflächen genutzt.

Geprägt wird das Plangebiet zum einen durch die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung der Eylauer Straße, hier dominieren die Brandwände der Seitenflügel bzw. Hinterhäuser der fünfgeschossigen Blockrandbebauung. Zum anderen prägen die Nachnutzungen des ehemaligen Bahngeländes (gewerbliche Kleinbetriebe) und die Lokschuppen des Bahngrabens das Gebiet.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich mehrere eingeschossige Garagen.

Aufgrund der topografischen Lage des Plangebietes (Niveauunterschied bis zu 7 m) ist das Gelände zur Monumentenstraße und Dudenstraße sowie entlang der inneren Erschließungsstraße stark abgebösch.

I.2.2.2 Freiraumstruktur

Das Plangebiet wird geprägt durch große versiegelte Freiflächen, die als Lagerflächen oder Verkehrsflächen auf den einzelnen Gewerbestandteilen genutzt wurden. Nach Norden ist das Gebiet durch waldartige Baumbestände im Bereich der Böschung abgeschirmt. Der öffentliche Zugang zum Gebiet im nördlichen Bereich wird durch den alleeeartigen Robinienbestand entlang der internen Erschließungsstraße geprägt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde im Zuge der Errichtung des Discountmarktes eine kleine, etwa 1.800 m² große begrünte Fläche angelegt, deren Vegetationsausstattung jedoch gering ist.

I.2.2.3 Natur und Landschaft

I.2.2.3.1 Geologie, Boden, Grundwasser

Das Plangebiet liegt am Rand der Teltower Hochfläche zum Berliner Urstromtal und wurde durch geomorphologische Prozesse der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Geschiebemergel und -lehm mit z. T. lückenhaft verbreitetem Geschiebedecksand prägen den Bodenaufbau.

Entsprechend der historischen Entwicklung des Gebietes ist heute von einer vollständigen anthropogenen Überformung des Plangebietes auszugehen. Die vorherrschende Bodengesellschaft wird aus den Bodentypen Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina gebildet (UMWELTATLAS BERLIN).

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche der Monumentenstraße) ca. 12.413 m² überbaut oder als Erschließungs- oder Lagerflächen oberflächlich versiegelt (aus: Gutachterliche Stellungnahme aus klimatologischer Sicht, PLANUNG + UMWELT, Prof. Dr. M. Koch, 01/2013). Der Versiegelungsgrad liegt somit derzeit im Plangebiet bei ca. 66 %.

Das Plangebiet hat zwei unterschiedliche Geländeebenen. Der Hauptteil des Plangebietes befindet sich analog zu den westlich angrenzenden Bahnflächen auf einem durchschnittlichen

Geländeniveau von 39 m über NHN. Nach Süden zur Dudenstraße sowie nach Norden zur Monumentenstraße wird mittels steiler Böschungen bzw. provisorischer Erschließungswege ein Geländesprung von etwa 6 m auf ca. 45 m über NHN im Norden und etwa 7 m auf ca. 46 m über NHN im Süden überbrückt. Die Hofflächen der angrenzenden Wohnbebauung Eylauer Straße liegen bei ca. 45-46 m über NHN.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet zwischen 10 und 20 m. Bedingt durch die geologische Prägung und den großen Flurabstand besteht nur eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit, so dass das Grundwasser als relativ geschützt angesehen werden kann (UMWELTATLAS BERLIN).

I.2.2.3.2 Altlasten und Kampfmittel

Die ehemals planfestgestellte Fläche ist aufgrund der gewerblichen und bahntechnischen Vornutzung flächendeckend als Altlastenfläche unter der Nr. 10117 im BODENBELASTUNGS-KATASTER (BBK) aufgeführt. Das Vorhabengebiet umfasst jedoch nur Teilflächen der ehemaligen Bahnfläche. Da die Untersuchungen sich auf die gesamte Altlastenfläche Nr. 10117 beziehen, werden alle Teilflächen aufgeführt, auch wenn sie lediglich an das Vorhabengebiet angrenzen.

Im Mai 2000 beauftragte die DB Anlagen und Haus Service GmbH, Außenstelle Berlin die KWS Geotechnik GmbH mit der Durchführung der Erfassung und Bewertung, erweiterte Historische Erkundung Stufe I, für den Standort 1020 Berlin Nord-Süd-Bahn (Teilprojekt EIM-Flächen). Diese Untersuchung umfasst unter der Bezeichnung EIM 39 unter anderem auch das Plangebiet des Bebauungsplanes 7-1 VE.

Insgesamt wurden sechs Teilflächen untersucht:

- 1020-046 Mörtelwerk,
- 1020-063 Ringschuppen,
- 1020-064 Anbau Triebwerkhalle,
- 1020-067 Halle acs,
- 1020-065 ehemaliges Betriebsstofflager,
- 1020-066 Lagerplatz/Trafostation.

Die orientierende Untersuchung und die Folgeuntersuchungen für die vorgenannten Teilflächen, die in den Jahren 1994 bis 2003 durchgeführt wurden, werden unter folgenden Gutachtennummern geführt:

- Gutachten Nr.: 14627; Gutachter: ISAC GmbH Ingenieurbüro für Standortentwicklung, Altlastensanierung,
- Gutachten Nr.: 14626; Gutachter: KWS - Geotechnik GmbH,
- Gutachten Nr.: 14625; Gutachter: Rohde & Rux Geoconsult GbR,
- Gutachten Nr.: 14628; Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH,
- Gutachten Nr.: 4994; ANTEUM Analytik Technik und Umwelt-Prüflaboratorium.

Die Untersuchungen bestätigten den Altlastenverdacht für das Plangebiet. In den ausgeführten Bohrungen wurden flächendeckend anthropogene Aufschüttungen von Bauschutt, Schlacken, Schottern, Kohlengrus bzw. Ziegelschutt festgestellt. Die Aufschüttungen weisen eine Mächtigkeit von 1-2 m unter Geländeoberkante (GOK), teilweise bis max. 4,5 m unter GOK auf. In diesen Bereichen werden die Zuordnungswerte der LAGA Z 2 regelmäßig überschritten.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen werden nutzungsbezogene Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) im Bereich der Flächen 1020-66, 1020-65 und 1020-063 für Blei, Quecksilber und Benzo-a-pyren oberflächennah teilflächig überschritten. Im Bereich der Flächen 1020-064 wurden bei Suchschachtungen unterirdische Lagerbehälter nachgewiesen. Im Bereich 1020-067 ist ein mit unbekanntem schadstoffhaltigem Schlamm verfüllter Feuerlöschteich mit Betonsohle vorhanden. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich sind ein Aushub der Auffüllung und eine baubegleitende Separierung der schlammigen Einlagerungen dringend erforderlich.

Bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen ergibt sich keine Gefährdung über den Belastungspfad Boden/Mensch. Die untersuchten Grundwasserproben ergaben bisher keine Hinweise auf einen Schadstoffeintrag. Aktuell ergibt sich somit kein ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist anzunehmen, dass die nachgewiesenen Belastungen an die flächendeckend teilweise bis 4,5 m mächtige Aufschüttung gebunden sind. Da keine nutzungsspezifischen Kontaminationen nachgewiesen wurden, ist davon auszugehen, dass die Gesamtfläche des Plangebietes in vergleichbarer Weise belastet und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einheitlich zu behandeln ist.

Es wird empfohlen, baubegleitend weitere Untersuchungen zur horizontalen und vertikalen Eingrenzung der Schadstoffbelastung durchzuführen. Bei baubedingten Eingriffen in den Boden ist eine sachgerechte Behandlung, Deklaration bzw. Entsorgung anfallenden Bodenmaterials bzw. unterirdischer Anlagenteile vorzusehen. Anfallendes Aushubmaterial ist voraussichtlich behandlungs- und deponiebedürftig, bzw. muss bereichsweise separiert werden.

Die geplante Ausweisung einer Fläche für "Wohnen, Kindertagesstätte und wohnverträgliches Gewerbe" sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Plangebiet, führen zu einer Umnutzung bisher vorrangig gewerblich genutzter Flächen. Um eine Gefährdung der künftigen Nutzer der Flächen (Wirkungspfad Boden/Mensch) auszuschließen, sind bei der Umsetzung der Planung zusammenfassend folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- Werden bei Baugrundsondierungen, Baumaßnahmen, Ausschachtungen o. ä. Eingriffen in den Untergrund Bodenverunreinigungen und/oder Grundwasserverunreinigungen festgestellt und ist somit vom Vorhandensein wassergefährdender Stoffe im Boden auszugehen, so ist der Bauherr nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit dem Berliner Bodenschutzgesetz verpflichtet, das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Dezernat für Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt, FB Umwelt und die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Referat III C - Bodenschutz, Boden-, und Altlasten- und Grundwassersanierung -, unverzüglich zu informieren. Meldepflichtig sind der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer, Bauherr, Bauleiter oder der Unternehmer (§ 9 Abs. 2 Satz 3 und § 21 Abs. 1 BBodSchG i. V. mit § 6 BlnBodSchG).
- Zusätzlich sind auch nach § 53 Bauordnung für Berlin bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen der Bauherr und die im Rahmen ihres Wirkungskreises am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Dies gilt zusätzlich zu den bereits jeweils gesondert benannten Handlungsbedarfen. Eine Kennzeichnung der betroffenen Bereiche gem. § 9 Abs. 5 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird für nicht erforderlich gehalten, zumal die Verpflichtung zur Feststellung und sachgerechten Entsorgung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird (s. Kap. II.5 Durchführungsvertrag). Die Vorgehensweise wurde mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt.

Im Rahmen der gem. § 34 BauGB durchgeführten Baugenehmigungsverfahren sind bereits Teiluntersuchungen durchgeführt und die entsprechenden Ergebnisse bezüglich des Erdaushubs und der Entsorgung der Böden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt umgesetzt worden.

Auch im Bereich der im westlichen Plangebiet festzusetzenden Fläche zum Anpflanzen wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis kann zusammenfassend festgehalten werden, dass an 10 der 26 untersuchten Bodenproben jeweils für mindestens einen Parameter, davon an einer Probe für zwei Parameter, Überschreitungen der Prüfwerte gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden - Mensch, für Kinderspielflächen, analysiert wurden. Die hier erforderlichen Maßnahmen werden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt mittels Sanierungsplan bestimmt und durch den Vorhabenträger durchgeführt (Sicherung im Durchführungsvertrag).

Für den Bereich der öffentlichen Parkanlage wird bei der Erstellung der Fläche durch den FB Grün des Bezirks bzw. die Grün-Berlin GmbH in Abstimmung mit dem FB Umwelt dafür Sorge getragen, dass die entsprechende vorgesehene Nutzung möglich ist (Selbstverpflichtung des Landes Berlin). Untersuchungen zur Eruiierung der möglichen Belastungen wurden bereits durchgeführt.

Kampfmittelbelastungen sind derzeit im Plangebiet keine bekannt. Da aufgrund der historischen Nutzung im Zusammenhang mit der Anhalter/Dresdener Bahn Kampfmittelbelastungen im Plangebiet nicht auszuschließen sind, wird eine Überprüfung im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

I.2.2.3.3 Klima

Das Plangebiet wird im Umweltatlas Berlin als mäßig bis stark verändert gegenüber der Freilandsituation bewertet (Karte: Stadtklimatische Zonen) und die bioklimatische Belastung an der Eylauer Straße und den Blockinnenbereichen als weniger günstig eingestuft (Klimamodell 2005: Karte Klimafunktionen). Die Gesamtzahl der Tage mit Wärmebelastung im Zeitraum 1971 bis 2000 wird für die Bebauung der Eylauer Straße mit 21-27 Tagen angegeben, für die angrenzende westliche Freifläche mit 18-21 Tagen (Klimamodell 2005: Karte Wärmebelastung 1971 bis 2000).

In der Karte „Bodennaher Luftaustausch abends 22.00 Uhr“ ist erkennbar, dass die Frischluftzufuhr im betroffenen Stadtgebiet von den großen Grünflächen im Osten (insbesondere Viktoriapark, ehem. Flughafen Tempelhof) her erfolgt. Die Frischluftbewegung erfolgt entlang der ost-west-ausgerichteten Straßenzüge. Auch innerhalb des S-Bahn-Geländes erfolgt eine Luftbewegung (diese in Nordost-Südwest-Richtung) – und sorgt für eine Belüftung der westlich anschließenden Wohngebiete.

Der Kaltluftvolumenstrom (morgens um 6.00 Uhr) im Bereich der Eylauer Straße wird mit 0 bis 80 m³/s als sehr gering eingestuft (Karte: Kaltluftvolumenstrom am Morgen um 6.00 Uhr).

Die Lufttemperatur (morgens um 6.00 Uhr, in °C in 2 m Höhe am Ende einer austauscharmen Strahlungsnacht) weist eine Differenz von 2 bis 3 °C zwischen Bahngelände (15 bis <16 °C), den angrenzenden Flächen (16 bis < 17 °C) und der Eylauer Straße mit den Blockinnenbereichen (17 bis < 18 °C) auf (Karte: Lufttemperatur am Morgen 6.00 Uhr).

Für das Plangebiet werden im Umweltatlas folgende Planungshinweise gegeben:

- keine weitere Verdichtung,
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils,

- Erhalt aller Freiflächen,
- Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet eine gutachterliche Stellungnahme erstellt. Dabei wurden auch Empfehlungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse formuliert, die bei der Planung berücksichtigt werden sollen (s. Kap. II.4.10 Klimaschutz und Luftreinhaltung).

I.2.2.3.4 Arten und Biotope

Im Plangebiet befinden sich hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes keine Bereiche besonderer Seltenheit, Gefährdung oder naturschutzrechtlicher Schutzwürdigkeit.

Der Vegetationsbestand im Plangebiet orientiert sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen. Der größte Teil des Plangebietes ist versiegelt bzw. teilversiegelt und somit ohne wesentliche Bedeutung für den Biotopschutz. Demzufolge konnten sich Vegetationsstrukturen nur in den ungenutzten Randbereichen entwickeln. Im Bewertungsmaßstab siedlungsgeprägter Biotoptypen sind vor allem die robinienbestandenen Böschungsflächen sowie die Ruderafläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als Verbindungsbiotope von Bedeutung.

Für das Plangebiet liegt ein Baumkataster vor (6/2003). Eine entsprechende Kategorisierung hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt stattgefunden. Der Baumbestand im Plangebiet wird geprägt durch die Arten Robinie, Ahorn, Pappel und Götterbaum. Die Vitalität der Bäume ist entsprechend der innerstädtischen Lage des Plangebietes nur durchschnittlich befriedigend. Vor allem in den Randbereichen zur Dudenstraße und teilweise auch zur Monumentenstraße ist die Vitalität der Bäume teilweise besonders schlecht.

Im Rahmen der Bauantragsstellungen für den Baukörper an der Monumentenstraße gem. § 34 BauGB wurden bereits Anträge auf Ausnahmegenehmigung für Baumfällungen gem. BaumSchVO Berlin gestellt (1/2012). Erforderliche Ersatzpflanzungen finden in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt statt.

Im Rahmen der Errichtung des Discountmarktes an der Dudenstraße wurde als Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 1.800 m² große Fläche gärtnerisch angelegt und mit Gehölzen bepflanzt. Die Anlage dieser Grünfläche erfolgte auf der Grundlage der im Bebauungsplanentwurf 7-1 (Stand: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) beabsichtigten Festsetzung von privaten Grünflächen an dieser Stelle (s. Kap. II.4.8.2 Pflanzbindungen/Wegebefestigung).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine faunistische Untersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und zu Reptilien durchgeführt (Dipl.-Biol. Tobias Teige, 02/2010 und 02/2012).

Fledermausfauna

Im Umfeld bis 5 km des Plangebietes konnten 3 Fledermausarten nachgewiesen werden:

- Zwergfledermaus,
- Abendsegler,
- Fransenfledermaus.

Der vorhandene Baumbestand des Plangebietes bietet kein bis sehr geringes Quartierpotential. Es ist anzunehmen, dass das Gebiet und die unmittelbar angrenzenden Freiflächen als Nahrungshabitat gelten können.

Die an das Plangebiet angrenzende Gebäudesubstanz bietet verschiedene Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Im Keller des an das Plangebiet angrenzenden Gebäudes Monumentenstraße 16 wurden im Jahr 2006 überwinterte Fransenfledermäuse festgestellt. Bei einer Begehung durch den Sachverständigen am 15.2.2012 konnten jedoch keine Fledermäuse oder deren Nutzungsspuren nachgewiesen werden. Eine besondere Wertigkeit dieses Quartiers für lokale Populationen war für den Sachverständigen nicht zu erkennen.

Avifauna

Im Nachgang zu der faunistischen Potentialanalyse im Jahr 2011 wurde eine Feststellung der "langfristig genutzten Lebensstätten" durchgeführt. Diese Untersuchung zielte auf die Feststellung von "Nist- und Lebensstätten" von Baumhöhlen bewohnenden Arten oder sogenannten "Gebäudebrütern" auf dem Vorhabengebiet ab.

In folgenden Bäumen konnten Niststätten bzw. nutzbare potenzielle Lebensstätten festgestellt werden:

- Baum-Nr.: 19 1x Niststätte Kohl- oder Blaumeise,
- Baum-Nr.: 24 1x Feldsperling,
- Baum-Nr.: 29 1x Niststätte Höhlenbrüternest Art unbekannt, da außerhalb der Brutzeit ermittelt (Kohl- oder Blaumeise oder Haus- bzw. Feldsperling),
- Baum-Nr.: 31 1x Niststätte Kohl- oder Blaumeise,
- Baum-Nr.: 33 1x Niststätte Gartenbaumläufer.

Für die festgestellten dauerhaft geschützten Lebensstätten an gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützten Bäumen, die baubedingt nicht zu erhalten sind, ist vor der Beseitigung der Lebensstätten im Zusammenhang mit der Baugenehmigung und der Genehmigung nach § 5 BaumSchVO eine Ausnahmezulassung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Die Entscheidungen nach § 5 BaumSchVO und in diesem Zusammenhang nach § 45 Abs.7 BNatSchG trifft die untere Naturschutzbehörde im Rahmen ihrer Einbeziehung in das Baugenehmigungsverfahren.

Im untersuchten Gebäudebestand konnten folgende Niststätten sogenannter "Gebäudebrüter" nachgewiesen werden:

- 1 x Niststätte Hausrotschwanz im Bereich des zweiten Hinterhofs der Dudenstraße 78,
- 9 x Haussperling im Bereich des südwestlichen Bestandsgebäudes, sowie
- zwei Spechtlöcher in der Fassade der Brandwand der Monumentenstraße Nr. 16, die durch Haussperlinge genutzt werden.

Für die festgestellten dauerhaft geschützten Lebensstätten, die an den Gebäuden festgestellt wurden und die bei der Planverwirklichung nicht zu erhalten sind, ist bei der obersten Naturschutzbehörde eine Ausnahmezulassung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vor Beseitigung der dauerhaft geschützten Lebensstätten zu beantragen.

Für die vorhabensbedingten zu beseitigenden dauerhaft geschützten Lebensstätten wird mit Ausnahme der nachgenutzten Spechtlöcher die Anbringung von Ersatzniststätten gefordert.

Entsprechende Regelungen zu dem ökologischen Ausgleich (Festlegung der Standorte etc.) werden im Durchführungsvertrag nach Vorlage eines noch von dem Vorhabenträger zu beauftragenden Ersatzniststättenkonzeptes, das durch den Sachverständigen zu erstellen ist, in Absprache mit der Naturschutzbehörde (bei baumbezogenen Arten die Untere Naturschutzbehörde; bei gebäudebezogenen Arten die Obere Naturschutzbehörde), festgelegt werden. Die im weiteren Bauablauf noch zu erteilenden ordnungsrechtlichen Zulassungen können dann auf die Regelungen im Durchführungsvertrag hinsichtlich der Festlegung der Ersatzniststättenumsetzung verweisen (s. Kap.II.5 Durchführungsvertrag).

Des Weiteren ist bei der Umsetzung des Vorhabens entsprechend der faunistischen Potenzialabschätzung die Bauzeitenregelung so vorzunehmen, dass die Tötung von wildlebenden Tieren oder die Zerstörung von Gelege sowie erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) unterbleiben. Für die Gewährleistung, dass während der Durchführung des Vorhabens nicht gegen die vorgenannten Verbotstatbestände verstoßen wird, ist eine ökologische Baubegleitung (Einbeziehung des Sachverständigen) in den Bauablauf einzubeziehen.

Amphibienfauna und Herpetofauna

Das Gebiet bietet im Moment keinen Lebensraum für mögliche Amphibienvorkommen und nur einen wenig optimalen Lebensraum für die Zauneidechse.

I.2.2.3.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet hat aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse derzeit wenig Außenwirkung auf den Stadtraum. Vom öffentlichen Straßenraum Dudenstraße und Monumentenstraße ist das Plangebiet kaum wahrnehmbar. Im öffentlichen Raum bestehen Blickbeziehungen zum Plangebiet lediglich von der Monumenten- und Kolonnenbrücke sowie aus den vorbeifahrenden Zügen der S-Bahn- und Fernbahntrasse.

Strukturell wirkt das Plangebiet als Pufferfläche zwischen der durch die rückwärtige Wohnbebauung Eylauer Straße gebildeten, nicht sehr attraktiven Stadtkante und dem offenen Stadtraum der Anhalter und Dresdener Bahn. Seine eigene Identität erhält es vor allem durch den Baumbestand im nördlichen Bereich, die markanten Geländesprünge und die großflächigen Depothallen mit Anbindung zur Bahntrasse der Anhalter und Dresdener Bahn. Bedingt durch die Art der gewerblichen Nutzung sowie die teilweise brachliegenden und ungepflegten Flächen besitzt das Plangebiet wenig Aufenthaltsqualität.

I.2.2.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit über die Monumentenstraße, die laut Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin 2011 als örtliche Straßenverbindung Stufe III ausgewiesen ist. Eine Erschließung über die Dudenstraße (gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin 2011 eine übergeordnete Straßenverbindung Stufe II), die eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet, ist auf Grund des Höhenunterschiedes von 7 m derzeit nicht vorhanden. Lediglich der 2006 auf dem Straßenniveau der Dudenstraße errichtete Discountmarkt wird direkt von der Dudenstraße erschlossen. Im Bereich der bis 1928 zur Erschließung des Gebietes genutzten Rampe, von der Dudenstraße parallel zur Wohnbebauung Eylauer Straße, besteht nur noch ein sehr schmaler Weg, der jedoch bedingt

durch überlagernde Grundstücksnutzungen im Bereich Dudenstraße nicht mehr vollständig zugänglich ist. Die Erschließung innerhalb des Gebietes erfolgt über die in den 1920er Jahren angelegte private Stichstraße. Sie stellt die Verlängerung der außerhalb des Geltungsbereichs nördlich angrenzenden Kreuzbergstraße dar.

Die private Erschließungsstraße diente bisher auch der rückwärtigen Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Eylauer Straße 6, 9, 10, 11 und 12. Im Zuge des Grundstücksverkaufs wurden jedoch alle bisher bestehenden privatrechtlichen Regelungen aufgehoben, die im Plangebiet entsprechende Befahrrechte sowie die Nutzung von Teilflächen im Plangebiet für Garagen und Stellplätze sicherten.

Die Erschließung der südlichen Zugänge der Depothallen und des westlich an die Depothallen angrenzende metallverarbeitender Betrieb ist über privatrechtliche Vertragsvereinbarungen gesichert.

I.2.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich gelegen Flurstücke 26, 54, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 und 85 aus Flur 63 sowie die Flurstücke 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 und 55 aus Flur 67 wurden von der UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH erworben. Für die Flächen, die noch nicht im Eigentum der UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH stehen, wurden Aufassungsvormerkungen in das Grundbuch eingetragen. Die o. g. Flächen bilden das Vorhabengebiet.

Das Flurstück 46 aus Flur 63 und die Flurstücke 42 und 45 aus der Flur 67 sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche Monumentenstraße befinden sich in öffentlichem Eigentum. Diese Ergänzungsflächen werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als Flächen außerhalb des Vorhabenplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-1VE einbezogen.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben

Der Geltungsbereich umfasst ursprünglich planfestgestellte Flächen, die dem Bahnbetrieb gewidmet waren. Für diese Flächen liegt der Entwidmungsbescheid aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung mit Schreiben vom 25.2.2005 vor.

Der Baunutzungsplan von 1958/60, in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan, weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bahnfläche aus. Da Bahnflächen nicht i. S. d. § 173 BBauG übergeleitet wurden, sind Vorhaben auf den Flächen, die aus der Planfeststellung entlassen werden, nach § 34 oder § 35 BauGB zu bewerten. Das Plangebiet ist innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Seit der Entlassung aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbindung am 25.02.2005 ist für diesen Innenbereichsteil das zuvor geltende Fachplanungsrecht entfallen, mit der Folge, dass die allgemeinen Regeln des Städtebaurechts anzuwenden sind.

Die Eigentümerin hat im September 2011 Bauanträge für die Kopfgebäude an der Monumentenstraße und Dudenstraße sowie für die innere Erschließung auf Grundlage des § 34 BauGB beantragt. Gem. § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art

und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen sind bei den eingereichten Bauanträgen gegeben. Sowohl die Baumasse der geplanten Gebäude als auch die vorgesehene Nutzung (überwiegend Wohnen, ergänzend Gastronomie, Läden und Büros) entsprechen nach Art und Maß der umgebenden gründerzeitlichen Bebauung. Die geplanten Gebäude schließen unmittelbar an die Giebel der Bestandsgebäude in der Monumentenstraße 16 bzw. Dudenstraße 78 an und übernehmen deren Gebäudehöhe. Die beiden Gebäude fügen sich somit in die Eigenart der Umgebung ein. Die Erschließung ist über die Monumenten- bzw. Dudenstraße gesichert.

Die Bebauung zwischen den Kopfgebäuden sieht eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Bestandsbebauung vor und ermöglicht eine städtebauliche Ordnung, welche nur im Rahmen eines Bebauungsplans erreicht werden kann und welche sich allein auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht gewährleisten ließe (s. Kap. I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit).

I.3.2 Landesentwicklungsplan

Die übergeordneten raum- und landesplanerischen Grundsätze (G) und Ziele für Berlin-Brandenburg werden im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. S. 629) bestimmt. Entscheidend für das Plangebiet sind vor allem die Grundsätze der Siedlungsentwicklung gemäß § 5 LEPro. Hierbei soll die Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung haben und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben. Weiterhin sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden, die vor allem durch schienengebundenen Personennahverkehr erschlossen sind.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) (GVBl. S. 182) steuert die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region. Relevant für das Plangebiet sind vor allem die Grundsätze zur Steuerung der Siedlungsentwicklung, insbesondere die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete (Grundsatz (G) 4.1) und die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung von militärischen und zivilen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten (Grundsatz (G) 4.4).

Die Vereinbarkeit des Entwurfs des Bebauungsplans mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 13. Juli 2010 bestätigt. Nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Nach Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die künftige Siedlungsentwicklung auf diesen Raum gelenkt werden.

Das beabsichtigte Vorhaben, welches auf einer ehemals durch die Eisenbahn genutzten Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges umgesetzt werden soll, berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung und der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung von Konversionsflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung § 1 und § 4.4 LEP B-B und aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

I.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) zuletzt geändert am 30. Oktober 2012 (ABl. S. 2094) ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche, M2 dargestellt. Bereiche mit mittlerer

Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter sind als M2 dargestellt. Entsprechend der Nutzungscharakteristik können in Bebauungsplänen Mischgebiete, aber auch andere Baugebiete in kleinräumiger Differenzierung festgesetzt werden.

Am östlichen Rand schließt sich eine Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) an. Die übergeordnete Grünverbindung verläuft in Nord-Süd-Richtung, östlich der Bahntrasse.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Hier sollen bereits im Bebauungsplanverfahren immissionsmindernde Maßnahmen festgesetzt werden, da eine hohe Nutzungsintensität und hohe Emissionen vorprägend sind.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-1 VE sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.3.4 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung in Grundzügen dar. Es enthält Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung / Freiraumnutzung.

Das Landschaftsprogramm ist eine fachbezogene Informationsquelle und umfasst übergeordnete Zielsetzungen für das Land Berlin, aus der fachbezogenen Ziele in die Abwägung des Bebauungsplans einfließen. Planungen auf örtlicher Ebene können hieraus nicht unmittelbar abgeleitet werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes B 7-1VE und sein Umfeld werden folgende Teilziele dargestellt:

Naturhaushalt/ Umweltschutz

Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt den gesamten Innenstadtbereich als Vorranggebiet für Luftreinhaltung dar. Als Planungsziele werden dargestellt:

- Emissionsminderung,
- Erhaltung von Freiflächen,
- Erhöhung des Vegetationsanteils,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Das Plangebiet wird im Landschaftsprogramm als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan für das geplante Vorhaben eine gemischte Bebauung M1 darstellt, gelten die Maßnahmen für die im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche. Angrenzend an das Plangebiet liegen Siedlungsgebiete mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, weshalb hier Maßnahmen sowohl für das Mischgebiet als auch für Siedlungsgebiete dargestellt werden soll. Für geplante Nutzungen im Mischgebiet wird vorrangig der Immissionsschutz als Maßnahme gefordert. Für die geplanten Nutzungen im Siedlungsgebiet werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),

kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtungen, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme als vordringliche Maßnahmen gefordert.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe I dar. Zur Verbesserung der Freiraumversorgung werden für öffentliche, halböffentliche und private Freiräume die folgenden umfangreichen Sofortmaßnahmen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen,
- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Wohnumfeldverbesserung auf Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großsiedlungen.

Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild ist das Plangebiet angrenzend an den Innenstadtbereich dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet, für den folgende Maßnahmen aufgeführt werden:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf Flächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Arten- und Biotopschutz zählt das Plangebiet zum städtischen Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlichen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,

- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (bes. großkronige Parkbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

Die Aussagen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. S. 2350) im Kap. 5, Erholung und Freiraumnutzung (speziell Seiten 127 - 136), zum Mittelbereich Schöneberg 1 (zu dem der vorliegende Planbereich zu rechnen ist) sind aufgrund aktueller Entwicklungen zu überarbeiten.

Die Versorgungsberechnung für wohnungsnah und siedlungsnah Grünflächen wurde seit Veröffentlichung der Druckfassung nicht angepasst. Die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtUm) plant (beginnend 2013) die Überarbeitung des Landschaftsprogramms-Artenschutzprogramms. Ein formelles Beteiligungsverfahren soll erfolgen. Von bezirklicher Seite ist darauf zu achten, dass bereits realisierte Grünanlagen, aber auch geplante bzw. in Bau befindliche Grünanlagen, Berücksichtigung finden.

Nördlich der Yorckstraße werden der Bevölkerung ab ca. Mai 2013 beide Parkteile am Gleisdreieck (Westpark ca. 12 ha ohne Gleisinseln und Ostpark ca. 16 ha mit Wäldchen) zur Verfügung stehen. Die Realisierung dieser Grünanlagen der Kategorie siedlungsnaher Parkanlagen in zentraler Lage stellt für die Bevölkerung der Bezirke Schöneberg, Kreuzberg, und Tiergarten einen immensen Zuwachs in der Freiraumversorgung dar.

Südlich der Yorckstraße findet im Rahmen des Programms Stadtumbau West bis 2015/2016 die Umsetzung der Schöneberger Schleife einschließlich des seit Jahrzehnten geplanten Nord-Süd-Grünzuges statt.

Folgende Maßnahmen entlang der S-Bahn-Trasse, die Relevanz für den vorliegenden Planbereich haben, werden umgesetzt und verbessern die Grünflächenversorgung und die Vernetzung von Freiräumen:

- östlich der Fernbahn befindet sich der Flaschenhalspark (B-Plan 7-21) einschließlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-1VE geplanten öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz (ca. 5 ha) von der Yorckstraße bis zur Monumentenbrücke im Bau. Die Realisierung als wohnungsnah Grünanlage und Teilstück des Nord-Süd-Grünzuges sowie des Fernradweges Berlin-Leipzig soll 2015 abgeschlossen werden.
- Der Nord-Süd-Grünzug westlich der Fernbahn beginnend im Bereich Bautzener Straße/Großgörschenstraße bis zum Südkreuz (ca. 4 ha) ist derzeit in Bau (B-Plan 7-26). Die Realisierung als Teilstück des Nord-Süd-Grünzuges mit Spielplatz soll schrittweise bis 2016 abgeschlossen werden.

I.3.5 Stadtentwicklungsplanung

I.3.5.1 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan "Verkehr" (StEP Verkehr 2025, März 2011) trifft für das Plangebiet und sein Umfeld folgende Aussagen:

Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2011:

Die im Süden verlaufende Dudenstraße wird als übergeordnete Straßenverbindung eingestuft (Stufe II) und die im Norden gelegene Monumentenstraße wird bis zum Kreuzungsbereich der

Kreuzbergstraße als örtliche Straßenverbindung klassifiziert (Stufe III). Östlich des Kreuzungsbereichs ist die Monumentenstraße als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) klassifiziert. Die ebenfalls im Norden gelegene Kreuzbergstraße ist als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) eingestuft.

Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025:

Der östliche Abschnitt der Monumentenstraße (bis zum Kreuzungsbereich der Kreuzbergstraße) wird als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) hochgestuft, währenddessen die Kreuzbergstraße als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) herabgestuft wird. Die Darstellung der Dudenstraße entspricht der in der zuvor benannten Bestandskarte.

Konzept Parkraumbewirtschaftung Bestand 2010 / Erweiterungspotenziale:

Das Plangebiet liegt in der Gebietskulisse für potenzielle Erweiterungen der Parkraumbewirtschaftung.

I.3.5.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Nach dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3, April 2011) befindet sich das Plangebiet inmitten von drei zentrentragenden Stadträumen mit hoher bzw. höchster Urbanität. Das Stadtteilzentrum "Mehringdamm" im Osten, das Ortteilzentrum "Potsdamer Straße" nordwestlich und das Stadtteilzentrum "Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße" im Südwesten. Für die Zentrumsbereiche wird ein Handlungsbedarf mit mittlerer Dringlichkeit in Bezug auf die Einzelhandelsstruktur und mit geringer Dringlichkeit in städtebaulicher Hinsicht gesehen. Lediglich für den Zentrumsbereich "Potsdamer Straße" wird von einer mittleren Dringlichkeit in Bezug auf die Einzelhandelsstruktur und von einer hohen Dringlichkeit in städtebaulicher Hinsicht ausgegangen.

I.3.5.3 Stadtentwicklungsplan Klima

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, Mai 2011) wird das Bioklima des Plangebiets ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt sowohl tags, als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Wärmebelastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird (Karten 01 und 02), so dass ein prioritärer Handlungsbedarf im Plangebiet und ein perspektivisch prioritärer Handlungsbedarf in seinem Umfeld gesehen werden (Karte 03).

Bezogen auf Grün- und Freiflächen sowie Stadtbäume im Siedlungsbereich besteht eine potenzielle Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer (Karte 04), so dass diesbezüglich prioritärer Handlungsbedarf gesehen wird (Karte 05). Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung wird das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen benannt (Karte 06).

In der Analysekarte 07 „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation und hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Stauraum in der Mischkanalisation soll hier erweitert und optimal bewirtschaftet werden (Karte 10).

Der StEP Klima stellt anhand verschiedener Stadtstrukturtypen die jeweiligen Anpassungspotenziale hinsichtlich des Bioklimas dar (S. 41, Abb. 13). Die Umgebung des Plangebietes, vor allem das östlich an das Vorhaben grenzende Wohnquartier der Eylauer Straße, ist dem Typ „Blockbebauung Gründerzeit mit Seiten- und Hintergebäuden“ zuzuordnen. Für diesen Typ werden die folgenden Maßnahmen benannt:

- Anpassungspotenzial hoch: Albedo erhöhen (d. h. Verwendung hellerer Farben bei den Oberflächen von Fassaden, Dächern und befestigten Flächen), gesamte Fassaden begrünen;
- Anpassungspotenzial mittel: Entsiegeln, fensterlose Giebelwände begrünen, Dächer begrünen;
- Anpassungspotenzial gering: Bäume pflanzen.

Sowohl die Erhöhung der Albedo, als auch die Entsiegelung sind angesichts ihrer Wirksamkeit zu empfehlen.

I.3.5.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Seit Anfang 2012 wird der Stadtentwicklungsplan "Wohnen" überarbeitet. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen, Juni 1999) sieht die Innenentwicklung im Vordergrund einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik. Die Deckung des weiterhin bestehenden Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen erfolgen und durch Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden. Diese Zielsetzung liegt auch dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-1 VE zugrunde.

I.3.5.5 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die sonstigen Stadtentwicklungspläne treffen keine relevanten Aussagen für das Plangebiet.

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung Schöneberg-Ost 1997

Das Plangebiet wird als bahngeprägter Bereich dem Planungsraum 2 (Bereich zwischen den Yorckbrücken im Norden und der Kolonnenbrücke im Süden) zugeordnet.

Laut der Bereichsentwicklungsplanung besteht im Geltungsbereich ein Entwicklungsgebot für weiteren Wohnungsbau. Der Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnnutzung entlang der Eylauer Straße und der Bahnfläche soll so gestaltet werden, dass die Wohnnutzung als Ergänzung zu den benachbarten Wohnblöcken angelegt ist. Die dienstleistungsorientierte und nicht störende gewerbliche Nutzung ist zum Bahngelände hin auszurichten.

Im Zuge der vorgesehenen Entwicklung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung soll das Gebiet in Nord-Süd-Richtung mit einer öffentlichen Straße in Form einer Anliegerstraße mit Radstreifen erschlossen und an die Duden- und Monumentenstraße angebunden werden.

Als Bestandteil des gesamtstädtischen Grünverbindingssystems verläuft in diesem Bereich der Nord-Süd-Grünzug in den ruderalen Randbereichen der Bahntrasse. Er bildet die räumliche Vernetzung der zentralen Grünfläche des Tiergartens mit dem Park am Gleisdreieck und den Brachbiotopen des Natur-Park Südgelände.

Das Nutzungskonzept der BEP Innenstadt von März 2002 stellt den östlichen Bereich als Wohnen W1 dar. Westlich der auszubildenden Erschließungsstraße wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Nördlich der Dudenstraße ist eine Parkanlage vorgesehen. Diese städtebauliche Planung wird vom Bezirk nicht weiter verfolgt, weil das geplante Gewerbegebiet als nicht verträglich mit dem vorhandenen Wohnen in der Umgebung angesehen wird.

I.3.7 Bebauungspläne

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-1 VE stehen.

I.3.8 Sonstige Planungen

Im Auftrag des Stadtplanungsamtes Schöneberg und des Naturschutz- und Grünflächenamtes Schöneberg wurde 1994 - gemeinsam durch das Büro Eichstädt, das Büro Fugmann Janotta bdlA und das Büro VIA - ein "Städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachten Naumannstraße/Nord-Süd-Grünzug" erarbeitet. Es beinhaltet Variantenuntersuchungen zum Nord-Süd-Grünzug zwischen dem 'Park am Gleisdreieck' und dem 'Natur-Park Südgelände'. Die Vorzugsvariante sieht vor, die nördliche Grünverbindung vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden bis zur Monumentenstraße (Ausgang Monumentenstraße/Ecke Kreuzbergstraße) auf der östlichen Seite der Bahntrassen zu führen. Weiterführend soll die Wegeverbindung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Monumentenbrücke auf die westliche Seite der Bahntrasse verschwenkt werden.

Im Auftrag des Stadt- und Landschaftsplanungsamtes Schöneberg wurde vertiefend für einen Teil dieses Nord-Süd-Grünzuges durch die Büros Stadt-Land-Fluss und Fugmann Janotta bdlA 1998 ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Kreuzbergstraße erarbeitet.

II. PLANINHALT

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Auf Grundlage einer städtebaulichen Vertiefungsstudie beschloss die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg am 13.3.2001 (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 vom 23.3.2001 S. 1179) für das Gelände zwischen Monumentenstraße, Bezirksgrenze, Dudenstraße und der Fernbahnanlage Zentraler Bereich im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Schöneberg die Aufstellung des Bebauungsplans 7-1 zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs. Mit dem Bebauungsplan sollte Planungsrecht für eine städtebauliche Neuordnung für Mischnutzung, Grünflächen und nicht störendes Gewerbe einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen geschaffen werden. Zugleich sollten die Auswirkungen der Planung durch geeignete Festsetzungen im Plangebiet bewältigt werden. Festgesetzt werden sollten ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet, öffentliche und private Grünflächen sowie öffentliche und private Verkehrsflächen. Der Geltungsbereich beinhaltete im westlichen Bereich Bahnflächen. Die Einbeziehung dieser Flächen war erforderlich, da zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht abschließend geklärt war, wie die Grundstücksgrenze zwischen Fernbahnanlage Zentraler Bereich und dem Grundstück, welches aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung entlassen werden sollte, verläuft.

Nach vorausgehender ortsüblicher Bekanntmachung in der Berliner Tagespresse wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a.F. in der Zeit vom 26.03.2001 bis einschließlich 27.4.2001 durchgeführt. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 1.3.2005 beschlossen.

Aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 wurde beschlossen, eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Lange Zeit stockte das Verfahren wegen der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegen den Entwidmungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamts vom 25.2.2005 (Entlassung von Flächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung, Gemarkung Schöneberg, Flurstück 19 (tlw.) aus Flur 63, und Flurstück 11 aus Flur 67).

Im Jahr 2006 wurde die Errichtung eines Discountmarkts im Bereich der Dudenstraße beantragt und genehmigt. Der Discounter wurde errichtet und ist nun Teil des angrenzenden Stadtbildes.

Zwischenzeitlich wurde ein Großteil der bisher bahneigenen Grundstücke verkauft (ausgenommen sind der Bereich unmittelbar nördlich der Depothallen und die Flächen auf denen sich die Depothallen sowie der Discountmarkt befinden). Die neuen privaten Eigentümer haben mit ihren Architekten ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, das die ursprüngliche Idee einer Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, dem Erhalt der Museumsnutzung und einer öffentlichen Gründurchwegung mittels öffentlicher Grünflächen und einem das Gebiet durchziehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit aufgreift. Allerdings verlagerte sich die angestrebte Nutzungsmischung. Das Vorhaben soll nun überwiegend dem Wohnen dienen. Ziel ist die städtebauliche Aufwertung und Öffnung des Gebiets. Durch die Arrondierung der Wohnbebauung an der Eylauer Straße soll eine neue attraktive Stadtkante zum offenen Stadtraum der Bahnflächen geschaffen werden.

Die Weiterführung des Bebauungsplans 7-1 erfolgte gemäß Bezirksamtsbeschluss vom 4.5.2010 auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient. Mit der zum

Planungsstand 2010 beabsichtigten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 9.300 m² wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten (durch Reduzierung des Geltungsbereiches betrug die beabsichtigte Grundfläche ca. 9.499 m²). In der Begründung zum Regierungsentwurf zum BauGB 2007 (RegE, BTDrucks. 16/2496) wird ausgeführt, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dieser Belang ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, da die beabsichtigten Festsetzungen der Fortentwicklung des offenen Blockbereiches zwischen Monumentenstraße, Eylauer Straße, Dudenstraße und Nord-Süd-Bahn dienen. Weiterhin erfolgt durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 28.6.2010 bis einschließlich 9.7.2010, sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.6.2010 statt.

Die Fülle der Stellungnahmen und Anregungen sowie ein erneuter Eigentümerwechsel erforderten eine Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes. Die jetzige Eigentümerin von Teilflächen des o. g. Plangebietes, die UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, beabsichtigt auf dem Gelände zwischen der Monumentenstraße, der Bezirksgrenze, der Dudenstraße sowie den Depothallen, die Umsetzung eines Bauprojektes mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe sowie einer Kindertagesstätte.

Zur Beratung und Bewertung der architektonischen Ausgestaltung des Vorhabens wurde der Entwurf am 28.2.2011 im Berliner Baukollegium vorgestellt. Die geplante Gestaltung und der Charakter der Neubauten wurden als vorbildlich dargestellt.

Im Rahmen des Verfahrens wurden verschiedene Fachgutachten beauftragt, um das städtebauliche Konzept auf deren Grundlage weiter zu qualifizieren. Die erarbeiteten Fachgutachten umfassen die Themenfelder Artenschutz, Klima, Verkehr, Immissionsschutz und Bodenverunreinigungen.

Die UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH hat im September 2011 Bauanträge für die Kopfgebäude an der Monumentenstraße und Dudenstraße sowie für die innere Erschließung auf Grundlage des § 34 BauGB beantragt. Diese Anträge wurden positiv beschieden (s. Kap. I.3.1 Geltendes Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben). Mit dem Bau des nördlichen Kopfgebäudes ist mittlerweile begonnen worden.

Mit Schreiben vom 12.9.2012 hat die Eigentümerin für die Flächen im Plangebiet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Das beantragte Vorhaben entspricht grundsätzlich den Zielen, die auch mit dem Bebauungsplanverfahren 7-1 verfolgt wurden. Die mit dem Bebauungsplan 7-1 beabsichtigten Regelungen erlaubten allerdings nicht die Feinsteuerung der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung sowie der durch BVV-Beschluss erhöhten Anforderungen der energetischen und klimatischen Ausgestaltung des Vorhabens. Das Bezirksamt hat daher am 11.12.2012 die Änderung des Verfahrens des Bebauungsplans 7-1 (beschlossen auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durch Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-1VE beschlossen.

Mit dem Beschluss zur Änderung des Verfahrens ging auch die Reduzierung des Geltungsbereiches einher. Da nur Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen

Bebauungsplan einbezogen werden dürfen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind und die zu keiner substantiellen Veränderung des Planbereiches führen, war es erforderlich die Flächen auf denen sich die Depothallen und der Discountmarkt befinden, aus dem Geltungsbereich herauszulösen. Sie stehen in keiner sachlichen Verbindung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, da sie dem Vorhaben weder dienen noch Voraussetzung für dessen Realisierung sind. Die geplante öffentliche Grünfläche hingegen verbleibt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Sie ist in sachlichem Zusammenhang mit dem geplanten Wohnungsbau zu sehen, da sie vor allem auch den künftigen Bewohnern als wohnungsnaher Erholungsfläche zur Verfügung stehen soll.

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.2.2013 bis einschließlich 4.3.2013, sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 31.1.2013 durchgeführt.

Die Anregungen und Stellungnahmen führten zur weiteren Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes durch Aufnahme von zwei Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Höhe im Bereich der nördlichen Tiefgarage und die Festsetzung von staffelgeschossigen im Bereich der Kopfbauten an der Monumenten- und Dudenstraße. Darüber hinaus wurden durch die Rücknahme der Remisenbebauung auf den Flurstücken 74 und 75 und die Anpassung des Sockelgeschosses auf dem Flurstück 80 weitere nicht unterbaute Innenhofbereiche geschaffen. Die beabsichtigte GFZ beträgt nun 9.212 m².

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde am 19.06.2013 durch die BVV des Bezirks Tempelhof-Schöneberg beschlossen.

II.2 Intention des Planes

Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden städtischen Gebiete sind überwiegend durch gründerzeitliche Wohngebäude (fünf Geschosse mit teilweise ausgebautem Dach) geprägt. An wenigen Stellen, wo Kriegszerstörungen es erforderlich machten, entstanden in den 1950er und 60er Jahren sechsgeschossige Gebäude, an der Ecke Eylauer Straße/Monumentenstraße sogar ein siebengeschossiges Gebäude. Diese Gebäude greifen aufgrund ihrer niedrigeren Geschosshöhen die Höhenentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsgebäude auf und vervollständigen so den Bebauungszusammenhang.

Die im Süden angrenzenden Gebiete sind durch parallele Zeilenbebauung und durch Blockrandbebauung der 1920er und 30er geprägt, die ebenfalls fünf Geschosse aufweisen und teilweise über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen.

Im westlichen Bereich, jenseits der Bahntrasse, befinden sich ein Recyclinghof und eine ungedeckte Sportstätte. Der Charakter dieses Gebietes ist durch geringe Bebauung und Brachflächen bestimmt. Direkt westlich grenzen die Depothallen des Deutschen Technikmuseums an den Geltungsbereich. Da sie räumlich-funktional eher dem Gleiskörper und den bestehenden Eisenbahnanlagen zugeordnet werden, ist ihre städtebauliche Prägung auf das Vorhabengebiet gering.

In den östlich der Eisenbahntrasse gelegenen Bereichen mit ihren in weiten Teilen geschlossenen Bebauungsstrukturen, stellt das Plangebiet mit seinen weiträumigen Brachflächen eine deutlich wahrnehmbare Fehlstelle dar.

Städtebauliche Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, durch eine hofbildende Blockrandbebauung zwischen der Monumentenstraße und Dudenstraße die

Bebauungsstruktur zu vervollständigen und gleichzeitig einen zeitgemäßen Beitrag für die Fortentwicklung des Stadtbildes zu leisten. Durch die Anlage einer öffentlichen Parkanlage im nordwestlichen Bereich des Plangebietes und die Öffnung des Gebietes für die Allgemeinheit soll der bislang untergenutzte Standort städtebaulich aufgewertet und in das Stadtgefüge eingebunden werden. Diese Ziele können mit der Planung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1 VE wirksam verfolgt werden sowie ein in räumlicher Ausdehnung deutlich wahrnehmbarer Baustein zur Vervollständigung der Stadtstruktur planungsrechtlich vorbereitet und durch den Vorhaben- und Realisierungsbezug in absehbarer Zeit auch umgesetzt werden.

Ein weiteres Anliegen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des Vorhabengrundstücks "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe" ist die Bereitstellung eines Angebotes an zeitgemäßem Wohnraum, die Bereitstellung eines Standortes für die Kinderbetreuung, die Aufwertung der Straßenräume durch raumbildende Fassaden sowie der Schutz des Blockinnenbereiches und der rückwärtigen Bereiche der Bebauung vor Lärmimmissionen.

Grundsätzlich werden mit dem diesem Vorhaben der Innenentwicklung auch Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt.

II.3 Vorhaben

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben mit einem das Wohnen ergänzenden wohnverträglichen Gewerbeanteil und eine Kindertagesstätte geschaffen.

Vorgesehen ist eine hofbildende Blockrandbebauung zwischen der Duden- und der Monumentenstraße entlang des gründerzeitlichen Wohnquartiers der Eylauer Straße entsprechend den Projektplänen, die Anlage zum Durchführungsvertrag sind. Das Hauptgebäude sowie hofseitige Remisen dienen überwiegend dem Wohnen. In den Erd- bzw. Sockelgeschossen insbesondere der Kopfgebäude an der Monumenten- und Dudenstraße sollen auch wohnverträgliches Gewerbe, wie Gastronomie oder dem Gebiet dienende Läden, sowie gemeinschaftliche und kulturelle Nutzungen untergebracht werden.

Im ehemaligen Verwaltungsgebäude im südwestlichen Planbereich ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. In den Projektplänen, die Anlage zum Durchführungsvertrag sind, wird der Standort dargestellt. Ein entsprechender architektonischer Vorentwurf sieht eine Beibehaltung der historischen Backsteinfassade vor. Ein neuer, erhöhter Dachaufbau ermöglicht den baulichen Anschluss an die Dudenstraße. Die Realisation, die Größe sowie die Mindestbetriebsdauer von 10 Jahren werden im Durchführungsvertrag gesichert. Mit den ca. 220 geplanten Wohneinheiten besteht gemäß der Stellungnahme des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Ordnung, Bürgerdienste ein Bedarf an 27 Plätzen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ab dem 1.8.2013 ein Rechtsanspruch auch für unter 3-jährige Kinder besteht und durch das Wunsch- und Wahlrecht die Nutzung durch die Nachbarschaft wahrscheinlich ist.

Der Anteil der nicht für Wohnzwecke genutzten Flächen beträgt 18% der insgesamt zu realisierenden Flächen. In den Projektplänen, die Anlage zum Durchführungsvertrag sind, ist die Lage dargestellt.

Die Wohnbebauung gliedert sich in sechzehn Abschnitte. Es wurden drei verschiedene Haustypen entwickelt, die sich in wechselnder Folge aneinanderreihen. Dem architektonischen Entwurf liegt ein modulares System zugrunde. Dies ermöglicht bei allen Haustypen eine freie

Gestaltung der Innenräume und es können sowohl Raumhöhen innerhalb der Wohnungen, als auch die Wohnebenen variieren. Dies spiegelt sich auch in den Fassaden wider. So können gleiche Haustypen eine Variabilität in den Fassaden aufweisen. Der Verlauf der Fassaden wird im Ansichtsplan dargestellt, der Anlage des Durchführungsvertrages ist.

Im Vorhabengebiet werden entsprechend der vorliegenden Planung ca. 220 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen entstehen.

Die neu zu definierenden Baufluchten der Wohnbebauung sollen im mittleren Bereich parallel zu den bestehenden Depothallen des Deutschen Technikmuseums verlaufen. Im nördlichen Bereich wird die Straßenflucht der Kreuzbergstraße und im südlichen Bereich die Flucht der Eckbebauung Loewenhardtamm/Dudenstraße berücksichtigt.

Über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung an die Strukturen der Umgebung anpasst und die erforderlichen Abstände einhält.

In der Monumentenstraße und Dudenstraße wird - entsprechend der vorhandenen Gebäudefluchten - die Bebauung an die Brandwände der historischen Bestandbebauung anschließen und deren Bautiefe aufnehmen. Im direkten straßenseitigen Anschluss wird das jeweilige oberste Geschoss teilweise zurückgestaffelt.

Die Tiefe des geplanten Gebäuderiegels beträgt großteils 15 m. Die Tiefe wurde im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Eylauer Straße 8-12 auf bis 12,5 m zurückgestaffelt um hier den erforderlichen Abstand zur Bestandsbebauung zu wahren. An der engsten Stelle beträgt der Abstand von der Brandwand des Giebelgebäudes Eylauer Straße 12 bis zur rückwärtigen Fassade des geplanten Gebäuderiegels 15 m.

Die geplanten Remisen im Blockinnenbereich sowie die Sockelgeschosse der Kopfgebäude grenzen zum Teil an die Grundstücke der Eylauer Straße und gleichen in den Bereichen mit Grenzanbau den Niveauunterschied des Geländes aus.

Der Innenbereich der Blockbebauung wird durch die anteilige Dachbegrünung der Remisen und der Sockelgeschosse sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen den Eindruck einer zusammenhängenden Grünfläche vermitteln und von Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, freigehalten .

Westlich des geplanten Gebäuderiegels wird eine innere Erschließungsstraße entstehen, die auch der Allgemeinheit zur Durchquerung des Gebietes zu Fuß oder per Fahrrad zur Verfügung steht.

Die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs aus dem Plangebiet erfolgt zum Großteil nicht über die geplante innere Erschließungsstraße. Dem Vorhaben zugehörige Stellplätze sind vor allem in Tiefgaragen unterhalb der Kopfgebäude angeordnet und werden über Zufahrten in der Monumenten- und Dudenstraße erreicht. In der Tiefgarage an der Monumentenstraße sind 32 und an der Dudenstraße 125 Stellplätze vorgesehen. Weitere 20 Stellplätze sind innerhalb der inneren Erschließungsstraße und in den Sockelgeschossebenen des zentralen Gebäuderiegels vorgesehen (s. Kap. III.3 Auswirkungen auf den Verkehr).

II.4 Abwägung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

II.4.1 Geltungsbereich

II.4.1.1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1 VE mit einer Größe von ca. 21.540 m² umfasst Teilflächen des ehemaligen Bahngeländes zwischen Monumenten- und Dudenstraße. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Dudenstraße, ausgenommen ist das Flurstück 28 der Flur 63, auf dem sich ein Discountmarkt befindet. Im Westen grenzen die Trassen der Anhalter/Dresdener Bahn und die vom Deutschen Technikmuseum genutzten Depothallen an den Geltungsbereich an. Die nördliche Grenze wird zur Hälfte von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Monumentenstraße gebildet, bevor sie in die Mittellage der Monumentenstraße verschwenkt. Die östliche Grenze bilden die Grundstücksgrenzen zur Wohnbebauung Eylauer Straße, räumlich definiert durch die rückwärtigen Seitenflügel der Wohnbebauung.

Die Teilfläche "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe" dient der Errichtung des Vorhabens der Vorhabenträgerin und ist daher zugleich Gegenstand des Vorhabenplans. Die Fläche des Vorhabengrundstücks für die von der Vorhabenträgerin geplanten Vorhaben umfasst mit einer Größe von ca. 18.752 m² den überwiegenden Teil des gesamten Geltungsbereichs.

Weiterhin sind eine Fläche nördlich der Depothallen (ca. 2.446 m²) sowie ein Teilbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Monumentenstraße im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB als Ergänzungsflächen in den Geltungsbereich einbezogen worden. Die Einbeziehung der erstgenannten Fläche dient der Entwicklung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz". Sie wird, entsprechend den Darstellungen des FNP, als Teilstück des übergeordneten Grünverbindingssystems (Nord-Süd-Grünverbinding entlang der Bahntrasse mit Fahrradteilweg Berlin-Leipzig, der über die Monumentenbrücke zur westlichen Bahnanlagenseite geführt wird) fungieren und die Anbindung und Vernetzung der Wohn- und Kleingartengebiete südlich der Dudenstraße mit der überörtlichen Wegeverbinding ermöglichen. Weiterhin dient die Fläche den künftigen Bewohnern des Vorhabens sowie der angrenzenden Nachbarschaft als wohnungsnahe Erholungsfläche.

Die Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche der Monumentenstraße bis zur Straßenmitte dient formal dem möglichen Anschluss an weitere, bestehende oder künftig aufzustellende Bebauungspläne.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	21.540 m ²
Geltungsbereich Vorhabengebiet	18.752 m ²
Öffentliche Grünfläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2.446 m ²
Straßenverkehrsfläche innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	342 m ²

Tabelle 1: Flächengrößen

II.4.1.2 Geltungsbereich des Vorhabenplans

Der Geltungsbereich des Vorhabenplans wird, entsprechend der hierin ausschließlich enthaltenden Festsetzungen in Bezug auf die Planungen der Vorhabenträgerin, durch die Fläche mit der Bezeichnung „Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe“ gebildet.

II.4.2 Art der baulichen Nutzung

II.4.2.1 Vorhabengebiet "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe"

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Anwendung von § 9 BauGB und der BauNVO nicht verpflichtend, aber nicht ausgeschlossen und kommt somit in Teilen zur Anwendung. Nach der Leitentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 6.6.2002 ist der Verzicht des Gesetzgebers darauf, Vorhaben- und Erschließungspläne an den aufzählenden Festsetzungskatalog in § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung zu binden, aus der Eigentumsgewährleistung in Art. 14 Abs. 1 GG gerechtfertigt. Im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmen Bebauungspläne Inhalt und Schranken des Eigentums. Bei Vorhaben- und Erschließungsplänen tritt die eigentumsrechtliche Schutzfunktion, die dem Aufzählungsprinzip für Festsetzungen im Bebauungsplan zugrunde liegt, in den Hintergrund, da der Vorhabenträger selbst den Plan vorlegt und in der Regel auch Eigentümer (Verfügungsberechtigter) der Vorhabenfläche ist. Der Vorhabenträger muss auf der Grundlage seines Plans bereit und in der Lage sein, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist auszuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1 VE setzt für das Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe", kein Baugebiet nach BauNVO fest, sondern definiert positiv durch die textliche Festsetzung Nr. 2 die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen, die im Vorhabenplan und im Durchführungsvertrag näher konkretisiert werden. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig und erlaubt eine bessere Feinsteuerung, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erlauben.

Allgemeine Zulässigkeit

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohnen,
- Kindertagesstätten,
- Wohnen nicht störendes Gewerbe sowie
- Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.

Im näheren Umfeld dominiert das Wohnen. Um Konflikte mit der Umgebung zu verhindern soll laut textlicher Festsetzung Nr. 2 das Vorhabengebiet überwiegend dem Wohnen dienen und sollen Gewerbenutzungen, die das Wohnen stören, nicht zulässig sein.

Nutzungen die das Wohnen nicht stören, wie nicht störendes Gewerbe, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sollen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 zulässig sein. Diese Nutzungen erweitern das in innerstädtischen Wohngebieten übliche Nutzungsspektrum und entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung, so dass eine Einfügung des Neubauvorhabens in die Gebietsstruktur der Umgebung erreicht wird. Eine Belebung der Erdgeschosszonen ist gestalterisch und stadtstrukturell erwünscht.

Da es sich bei der textlichen Festsetzung Nr. 2 um eine Regelung im Sinne von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB handelt, die nicht aufgrund der Baunutzungsverordnung jedoch auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung festsetzt, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB konkretisierend festgesetzt, dass im Bereich des Vorhabenplans nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierbei handelt es sich analog zu § 9 Abs. 2 BauGB um eine aufschiebende und auflösende Bedingung, die den unmittelbaren Vorhabenbezug und die enge Bindung der Zulassung des Vorhabens an den Durchführungsvertrag herstellt. Für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens wird somit der Durchführungsvertrag zwingender Bestandteil. Eine bauaufsichtliche Zulassung ohne Berücksichtigung des Durchführungsvertrages allein auf der Grundlage des Bebauungsplans ist somit nicht möglich und widerspricht der gesetzlich vorgegebenen Eigenart des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die für die Genehmigung relevanten Teile des Durchführungsvertrages müssen deswegen der Genehmigungsbehörde ohne weiteres zugänglich sein.

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes wird das Vorhaben, welches nicht an den aufzählenden Festsetzungskatalog in § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden ist, mit seiner Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe die Ziele des Flächennutzungsplanes verfolgen.

Das Vorhaben wird gem. textlicher Festsetzung Nr. 2 überwiegend dem Wohnen dienen. Mit den ca. 220 geplanten Wohneinheiten besteht gemäß der Stellungnahme des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Ordnung, Bürgerdienste ein Bedarf an 27 Plätzen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ab dem 1.8.2013 ein Rechtsanspruch auch für unter 3-jährige Kinder besteht und durch das Wunsch- und Wahlrecht die Nutzung durch die Nachbarschaft wahrscheinlich ist.

Im geplanten Vorhabengebiet sind keine Gewerbebetriebe mehr vorhanden, die durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen und die damit einhergehende Abstufung des Störgrades der zulässigen Betriebe von "nicht erheblich belästigend" auf "wohnverträglich" in ihrem Betrieb eingeschränkt werden könnten. Es handelt sich weitgehend um ungenutzte oder zur extensiven Lagerhaltung genutzte Flächen.

Mit dem noch vorhandenen metallverarbeitenden Betrieb, der Mieter von Flächen im westlichen Planbereich ist, ist eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen worden, die das Mietverhältnis auf 5 Jahre (bis zum 30.04.2018) befristet.

II.4.2.2 Ergänzungsfläche - Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz

Südlich der Monumentenstraße wird zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der inneren Erschließungsstraße (Fläche "a") gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine ca. 2.446 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" festgesetzt werden.

Sie wird entsprechend den Darstellungen des FNP als Teilstück des übergeordneten Grünverbindingssystems (Park am Gleisdreieck / Flaschenhals-Park / Natur-Park Südgelände)

sowie als Teilstück des überörtlichen Fahrradweges Berlin-Leipzig fungieren. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes von ca. 6 m wird innerhalb der Fläche eine Treppen- und Rampenanlage errichtet, die fußläufig und per Fahrrad auf die Monumentenstraße und von dort über die Monumentenbrücke auf die westliche Seite des Bahngrabens führt.

Auch wird die Verbindung von den o. g. Grünflächen nördlich der Monumentenstraße, ohne erforderliche Querung der Monumentenstraße, über die innere Erschließungsstraße (s. Kap. II.4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) nach Süden bis zur Dudenstraße gesichert.

II.4.2.3 Ergänzungsfläche - Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich befindliche Teilfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Monumentenstraße mit einer Größe von ca. 350 m² wird im Bestand als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (textliche Festsetzung Nr. 13). Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, I und J ist zugleich neue Straßenbegrenzungslinie (textliche Festsetzung Nr. 12). Um das Planverfahren zu entlasten, wurde entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze auf die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie verzichtet, soweit hier die Straßen (und damit auch die Straßenbegrenzungslinien) bereits im Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegen. Ein Erfordernis für die Festsetzung dieser Straßenbegrenzungslinien an der bereits als Straßenland gewidmeten Dudenstraße und Monumentenstraße wurde nicht gesehen.

II.4.3 Maß der baulichen Nutzung

II.4.3.1 Baukörperfestsetzungen und Höhenfestsetzungen

Die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung der in den Projektplänen dargestellten baulichen Anlagen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) erfolgen.

Die so in der Planzeichnung bestimmten Flächen der Baukörper stellen zusammen mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Berechnungsgrundlage analog zu § 19 Abs. 2 und § 20 Abs. 4 BauNVO dar. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche kann somit verzichtet werden. Die durch die Planzeichnung ganz konkret festgelegten Flächen der Baukörper sind Festsetzungen mit Doppelcharakter. Einerseits bestimmen sie die zulässigen Grundflächen im Sinne des § 16 BauNVO und sind Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO andererseits legen sie zugleich die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne § 23 BauNVO fest.

Die detaillierten Festsetzungen tragen der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung. Diese wird bestimmt durch die Lage des Vorhabengebiets zwischen den historischen Depothallen und der angrenzenden gründerzeitlichen Blockrandbebauung sowie durch die Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätvolle Bebauung, wobei insbesondere die Höhe des künftigen Wohngebäudes und die Gestaltung der oberen Gebäudeabschnitte aufgrund der exponierten Lage entlang der Bahntrasse sowie im

unmittelbaren Umfeld einer typischen Berliner Blockrandbebauung von großer Bedeutung für ihr Stadtbildverträgliches Einfügen sind.

Die zur Festsetzung vorgesehenen Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN), da das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch topographische Niveausprünge gekennzeichnet ist. Auf eine zusätzliche Festsetzung der Vollgeschosse kann verzichtet werden, da die Anpassung der Neubebauung an das Umfeld durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen Rechnung getragen wird.

II.4.3.1.1 Vorhabengebiet

Die Baugrenzen ermöglichen im Vorhabengebiet ein Gebäude, das in Verbindung mit der angrenzenden Bebauung Eylauer Straße, Monumentenstraße und Dudenstraße einen geschlossenen Block bilden wird. Da sich das Vorhabengebiet im mittleren Bereich weit unterhalb der angrenzenden Geländehöhen befindet, ist in Teilen des Hofbereichs eine Sockelbebauung möglich. Innerhalb der Sockelgeschossebene des durchgängigen Gebäuderiegels gewährleisten, zur besseren Durchlüftung des Hofinnenbereiches, drei Unterbrechungen der Baugrenzen die Freihaltung von Luftgeschossen.

Die Sockelgeschossebene ist bis zu einer maximalen Oberkante von 46 m über NHN überbaubar. Die Oberkante der im Hofbereich befindlichen Sockelgeschosse und Remisen orientiert sich weitgehend an der Oberkante der angrenzenden Hofflächen der Bebauung Eylauer Straße. Zur Höhenbestimmung des durchgehenden Sockelgeschosses (auch Remisenbebauung) wurde eine Höhe gewählt, die zwischen den vermessungstechnisch ermittelten Normalhöhen-Nullpunkten (NHN) der einzelnen Grundstücke und der angrenzenden Straßen (Monumentenstraße/Dudenstraße) vermittelt. Da die angrenzenden Hofbereiche der Grundstücke unterschiedliche Höhenlagen aufweisen, das Sockelgeschoss jedoch als eine einheitlich durchgehende, nutzbar ausgelegte begrünte Dachfläche hergestellt wird, kann es im Einzelnen zu Abweichungen in der Höhenanpassung kommen. Jedoch wurde mit den Sockelgeschossen insbesondere dort von den angrenzenden Grundstücken abgerückt, wo keine direkte Bestandsbebauung bis an die Grundstücksgrenze existiert, so dass keine erheblichen Höhenversprünge entstehen.

Eine direkte Grenzbebauung durch das Sockelgeschoss/die Remisen erfolgt lediglich bei den Grundstücken Monumentenstraße 16, Eylauer Straße 4 und 5 (teilweise), Eylauer Straße 9 und 10 sowie Dudenstraße 78. Im Bereich der Dudenstraße 78 liegen die Innenhöfe 40-60 cm oberhalb der Oberkante der Sockel-Bebauung. Im Bereich der Eylauer Straße 9 und 10 sind die zweiten Innenhöfe angrenzend zum Vorhabengebiet vollständig überbaut. In diesem Bereich hat der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur eine OK Attika von 46,8 m über NHN (Eylauer Straße Nr. 9) und eine OK Attika von 46,6 m über NHN (Eylauer Str. Nr. 10) ermittelt. Im Bereich der Monumentenstraße 16 ist die als Tiefgarage genutzte Sockelbebauung mit einer dreistufigen Höhenentwicklung geplant. Der nördlichste Bereich ist bis zu einer maximalen Höhe von 46,0 m über NHN überbaubar. Hierdurch wird der Anschluss der Tiefgarageneinfahrt an das Höhenniveau der Monumentenstraße gesichert. Da die angrenzenden Hofbereiche der Monumentenstraße 16 ein Höhenniveau von 44,5 m über NHN aufweisen, wurden die maximalen Höhenkanten der weiteren Stufen auf 45,0 m und 43,4 m über NHN beschränkt.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung der Innenbereiche bis zu einer verträglichen, der umgebenden Bebauung angepassten Höhe. Gleichzeitig bieten die Festsetzungen die Möglichkeit einer höheren Ausnutzung des Sockelbereiches für mögliche das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Im Bereich der Grundstücke Eylauer Straße 6, 9, 10 und 11 sind im Bestand in der Kellerebene gewerbliche Nutzungen mit zum Plangebiet orientierten Fenster- bzw. Toröffnungen vorhanden. Die Erschließung dieser gewerblichen Flächen erfolgte vor der Entwicklung des Plangebietes über das Vorhabengebiet. Die Flächen innerhalb des Vorhabengebietes sind allerdings nicht mit Baulasten oder Grunddienstbarkeiten belastet, die ein Geh- oder Fahrrecht zugunsten der Grundstücke Eylauer Straße festlegen. Auch ein Anspruch auf ein Notwegerecht gem. § 917 BGB entfällt hier gem. § 918 Abs. 1 BGB, da die Duldung eines Notweges nicht eintritt, wenn, wie hier geschehen, eine mögliche Anbindung an einen öffentlichen Weg durch willkürliches Verhalten bei Errichtung eines Bauwerks vereitelt wird. Willkürlich im Sinne der Vorschrift ist eine auf freier Entscheidung beruhende Maßnahme, die der ordnungsgemäßen Grundstücksnutzung widerspricht und die gebotene Rücksichtnahme auf nachbarschaftliche Interessen außer Acht lässt. Danach ist es willkürlich, wenn der Eigentümer unter den verschiedenen Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Nutzung seines Grundstückes eine Gestaltung wählt, die einen Notweg erfordert. Dies ist hier der Fall, denn die Gebäudenutzung auf dem Grundstück wurde ursprünglich ohne die im zweiten Hinterhof befindliche gewerbliche Nutzung geplant und widerspricht den nachbarlichen Belangen. Darüber hinaus begründen auch nicht die historisch gewachsenen lokalen Begebenheiten eine derartige Erwartung. Die der Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens (VdeR) unterliegenden Grundstücke (treuhänderische Verwaltung) unterstanden im ehemaligen West-Berlin dem Alliierten Vorbehaltsrecht und wurden von der DDR als ihr Territorium betrachtet. Bei dieser unklaren Lage konnte ein Gestattungsvertrag nicht abgeschlossen werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass der jeweilige Eigentümer auf einer dauerhaften Nutzung vertrauen durfte, weil nach Auflösung der politischen Situation die Liegenschaften den Berechtigten eindeutig zuzuordnen waren. Deren Belange wären dann durch die jeweiligen Nutzungen beeinträchtigt gewesen. Mithin ist ein Notwegerecht über das Grundstück, auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, nicht zu dulden.

Die gem. Projektplan vorgesehenen Öffnungen können nicht der Erschließung der rückwärtigen Bebauung der Eylauer Straße dienen, da sie aus klimatologischen Gründen konzipiert sind und nicht der Erschließung eines Gewerbebetriebes eines anderen Grundstücks dienen. Dadurch würde eine Belastung (Luftqualität und Lärm) entstehen, die insbesondere im Hofinnenbereich vermieden werden soll.

Oberhalb von 46 m über NHN (Nebenzeichnung 1) ist eine Riegelbebauung mit differenzierten Gebäudehöhen von 60,5 m bis maximal 68,8 m über NHN möglich und bildet den eigentlichen neuen Block. Die maximalen Höhen (67,95 und 68,8 über NHN) orientieren sich an den vorhandenen Höhen der angrenzenden Bebauung Monumenten- und Dudenstraße. Die Abstufung der Gebäudehöhen auf bis zu 60,5 m über NHN soll in Verbindung mit der belebten Fassadenstruktur der negativen Wirkung einer gleichförmigen, monotonen Scheibe entgegen wirken.

Die Höhenentwicklung insgesamt spiegelt den Charakter des Umfeldes mit einer für das Gebiet typischen Dichte und bildet eine neue städtebauliche Kante zur Bahn hin.

Die Gebäudetiefen oberhalb des Sockelgeschosses variieren von 12,8 m bis maximal 17,2 m. An der Monumenten- und Dudenstraße orientieren sie sich an den Bestandsgebäuden, im mittleren Bereich werden sie abschnittsweise von den unterschiedlichen Haustypen bestimmt.

Die Gebäudetiefe ist dort auf 12,5 und 14,0 m reduziert, wo der aus dem städtebaulichen Entwurf resultierende geringste Abstand zwischen geplanter und Bestandsbebauung entsteht. Mittels der Reduzierung werden die erforderlichen Abstände gewährleistet.

An der südwestlichen Gebäudeecke weicht die Riegelbebauung oberhalb des Sockelgeschosses von der darunterliegenden Baugrenze zurück. Dies dient zum einen der Sicherung der Abstandsflächen bezogen auf das Niveau der Dudenstraße, lässt aber unterhalb des Niveaus der Dudenstraße eine Erweiterung des Gebäudes zu. So kann im Bereich der öffentlichen Wegeführung ein Vorplatz auf dem Höhenniveau der Dudenstraße entstehen, der eine optische Erweiterung der Treppenanlage bedeutet und somit das subjektive Sicherheitsgefühl erhöht.

Weiterhin wird im westlichen Bereich des Vorhabengebietes das bestehende ehemalige Verwaltungsgebäude bestandsorientiert mit einem gewissen Entwicklungsspielraum festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und einer maximalen Gebäudehöhe in m über NHN festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der Größe und Lage des bestehenden Gebäudes, lassen aber darüber hinaus eine Erweiterung in östliche und südliche Richtung zu. Daraus ergibt sich ein Baufenster von 13,2 m Breite und ca. 64,1 m Länge. Die Höhe des Gebäudes soll auf 50,2 m über NHN begrenzt werden. Dies entspricht dem Bestandsgebäude mit realisierbaren 3 Geschossen und ermöglicht die Aufstockung und den Ausbau des Dachgeschosses. Diese Festsetzung soll außerdem eine direkte fußläufige Erschließung von der Dudenstraße zulassen.

II.4.3.1.2 Abweichungen von den Baugrenzen

Dem architektonischen Konzept des Gebäuderiegels liegt ein modulares System zugrunde. Die Gestalt der Fassaden ist gemäß den Projektplänen den einzelnen Haustypen zugeordnet, jedoch kann aufgrund der Modularität des Konzeptes die Verortung von geplanten Balkonen, Erkern und Treppenhäusern erst zu einem späteren Planungsstand erfolgen. Zur Ermöglichung dieser Variabilität der vorderen und rückwärtigen Fassadenstruktur, aber auch zur Begrenzung der Abweichung von den Baugrenzen, soll durch die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt werden, dass innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen die Baugrenzen durch Balkone, Erker, Treppenhäuser und sonstige hervortretende Bauteile in einem Umfang von maximal 40 %, bezogen auf die Gesamtfassadenfläche, überschritten werden dürfen. Bauabschnittsweise kann der Umfang von 40 % überschritten werden, sofern die Größenordnung bei der Gesamtfassadenfläche nicht überschritten wird.

II.4.3.1.3 Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Für das gesamte Vorhabengrundstück mit einer Fläche von 18.752 m² errechnet sich analog der Berechnungsregeln der BauNVO eine Grundfläche von insgesamt 9.212 m² und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,49. Betrachtet man darüber hinaus nur die Grundstücksteilflächen, die nicht der inneren Erschließung bzw. öffentlichen Durchwegung dienen, errechnet sich eine Vorhabenfläche von 14.587 m² und eine GRZ von 0,63. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Bebauungspläne bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten (hier am ehesten mit der im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungsstruktur vergleichbar) von 0,6 wird somit überschritten.

In Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO wären insbesondere Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf die Grundfläche anzurechnen. Im Bereich des Vorhabengebietes werden die Tiefgaragen vollständig innerhalb der Baugrenzen umgesetzt. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen von der Monumentenstraße und von der Dudenstraße (öffentliche Verkehrsfläche). Weitere Überschreitungen sind lediglich für Stellplätze in den Außenbereichen zu erwarten. Die zugehörigen Zufahrten sind über die innere Erschließung gesichert. Oberirdische Garagen sind im Vorhaben nicht vorgesehen.

Die für allgemeine nicht-vorhabenbezogene Bebauungspläne in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in den vergleichbaren Mischgebieten von 0,6, sowie die mit einem Wert von zusätzlichen 50 % - hiervon privilegierte, sich § 19 Abs. 4 BauNVO errechnende Summe der Grundflächen baulicher Anlagen einschließlich der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - höchstens jedoch von 0,8, wird somit im Bereich des Vorhabengebietes eingehalten ("2. GRZ" = "1. GRZ" + 50 %, höchstens jedoch 0,8).

Die genannten Obergrenzen sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden (s. Kap. II.4.2.1 Vorhabengebiet "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe").

Negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens werden minimiert, indem mittels der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 Regelungen zur Bepflanzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und der Ausführung der Fußwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen sollen.

II.4.3.1.4 Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der Nutzung in Bezug auf die Geschossfläche errechnet sich hier durch die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen sowie der konkreten Projektplanung.

Im Vorhabenplan wird eine GFZ von 1,96 bezogen auf das gesamte Vorhabengrundstück erreicht. Betrachtet man darüber hinaus nur die Grundstücksteilflächen, die nicht der internen Erschließung bzw. öffentlichen Durchwegung dienen, ergibt sich eine rechnerische GFZ von 2,52.

Die für allgemeine Bebauungspläne in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten (hier am ehesten mit der im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungsstruktur vergleichbar) von 1,2 wird somit überschritten. Diese Obergrenze ist in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB jedoch nicht maßgeblich, da im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben konkret festgesetzt wird und die BauNVO keine Anwendung findet.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müssen "besondere städtebauliche Gründe", die eine Maßüberschreitung im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise "erfordern", bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht vorliegen. Insoweit besteht keine besondere Rechtfertigungslast. Der Regel-Ausnahme-Zusammenhang zwischen § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO besteht nicht, wenn die Gemeinde sich bei der Bestimmung der Geschossflächenzahl in dem gestalterischen Freiraum bewegt, den ihr § 12 Abs. 3 BauGB abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eröffnet hat (BVerwG, Urteil vom 6.6.2002 - 4 CN 4.01-, BVerwG 116, 296 (304)).

Die Grenzen dieses Freiraums sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse strikt vorgegeben. Die Erläuterung dieser Abwägungsschranke, kann aus der Legaldefinition der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB abgeleitet werden. Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (§ 136 Abs. 4 S. 2 Nr. 1 BauGB).

Unabhängig von der fehlenden Bindung an die BauNVO soll in den folgenden Teilkapiteln auf das Regel-Ausnahme-Verhältnis des § 17 BauNVO für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen werden, um die bei allgemeinen Bebauungsplänen erforderlichen Bewertungen auch hier in der Abwägung berücksichtigen zu können.

II.4.3.2 Überschreitung der Obergrenzen

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO ist bei allgemeinen Bebauungsplänen für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 1,2 als Obergrenze vorgesehen. Die geplanten Festsetzungen für die hier vorgesehene Bebauung überschreiten diese Obergrenzen.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der innerstädtischen, zivilen Konversionsfläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung einer zentralen städtischen Lage gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Die Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in zentraler Lage des Innenbereichs ist nur durch eine entsprechende Nutzungsintensität zu erreichen.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen können bei nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Weiterhin müssen die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden (§ 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

II.4.3.2.1 Städtebauliche Erforderlichkeit

Die Überschreitung der nach BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2, wäre hier durch die besondere räumliche und städtebauliche Situation auch im Rahmen eines allgemeinen Bebauungsplans erforderlich:

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Werte setzt in allgemeinen Bebauungsplänen eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Es muss sich um eine städtebauliche Ausnahmesituation handeln, reguläre städtebauliche Gründe in einer Standardsituation reichen nicht aus. Die Überschreitung muss aus dem Charakter oder aus besonderen Umständen des neu überplanten Gebietes objektiv begründbar sein, die Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen und nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein. Ein besonderer städtebaulicher Grund ist insbesondere dann anzuerkennen, wenn eine besondere, qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte in einer städtebaulich herausgehobenen Situation berücksichtigt werden sollen. Diesen strengen Anforderungen wird auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan gerecht.

Aufgrund der Lage am erhöhten östlichen Rand des Bahngrabens zwischen Monumenten- und Kolonnenbrücke liegt das Vorhabengrundstück sehr exponiert in einer städtebaulich

herausgehobenen Situation. Es grenzt westlich an einen innerstädtischen Bereich, der durch durchgängige Blockrandbebauung mit Seitenflügeln und Hinterhäusern gekennzeichnet ist, die zur tiefer gelegenen Bahntrasse hin abrupt abbricht. Der Block wirkt insbesondere durch eine Vielzahl sichtbarer Brandwände offen und unstrukturiert. Die unvollständige Blockrandbebauung entlang der Eylauer Straße einerseits und die besondere Geländetopographie der Böschung zum tiefer liegenden Bahngraben bilden eine besondere städtebauliche Aufgabenstellung, die gegenüber der Standardsituation einer Stadtreparatur auf einheitlicher Höhenlage eine atypische Sondersituation bildet. Der im Baukollegium der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 28.02.2011 als vorbildlich herausgehobene städtebauliche Entwurf des Büros ROBERTNEUN, der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurde, wird diesen besonderen Herausforderungen gerecht. Indem die Senke zwischen Monumenten- und Dudenstraße durch ein Sockelbauwerk ausgeglichen wird, um aufbauend darauf die gewünschte Stadtreparatur mit einem weitgehend höhengleichen Anschluss der Traufkanten zu ermöglichen, muss zwangsläufig ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Auch südlich der Dudenstraße und nördlich der Monumentenstraße ist das Gebiet durch Blockrandbebauung geprägt. Mit der Neubebauung soll eine nicht definierte städtebauliche Kante neu gebildet werden, die angepasst an die umgebende Bebauung den derzeitigen Zustand des Gebietes wesentlich verbessert. Das Vorhabengrundstück liegt mit ca. 39 m über NHN und damit um bis zu 7 m unterhalb des Niveaus der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Monumentenstraße, Dudenstraße und den Flächen der Grundstücke Eylauer Straße. Bei Anpassung der Höhenentwicklung an die Bestandsbebauung der Umgebung ist deshalb eine höhere Geschossfläche durch ein zusätzlich entstehendes Sockelgeschoss sinnvoller Weise geboten. Die Riegelbebauung hat, betrachtet vom Bestand der Eylauer Straße, somit eine angepasste Gebäudehöhe und bildet einen höhengleichen Abschluss des bislang unvollständigen Blocks.

Mit der sich aus den geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergebenden GFZ von höchstens 2,52 und dem aus der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens resultierenden Ausgleichs, wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet. Die Bestandsbebauung der Eylauer Straße ist straßenseitig in einer geschlossenen Bauweise errichtet. Mit einer GFZ von 2,52 bleibt das geplante Vorhaben noch hinter der durchschnittlichen grundstücksbezogenen GFZ in dem Bereich Eylauer Straße von 3,11 zurück.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wurde weiterhin steigender Wohnraumbedarf (z. B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten) im Stadtgebiet ermittelt. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtungen auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Das Vorhaben unterstützt diese Zielsetzung.

Der Wiedernutzbarmachung einer zivilen Konversionsfläche, die angestrebte Konzentration der Bebauung an einem dafür besonders geeigneten Standort und die verkehrlich günstige Lage sind weitere Gründe, die die Überschreitung der allgemeinen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO städtebaulich erfordern. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist die intensive Ausnutzung dieses innerstädtischen, gut erschlossenen und großteils versiegelten Grundstücks geboten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das geplante Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt. Grundsätzlich werden, die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung

der Wohnungen und Arbeitsstätten sowohl auf dem Vorhabengrundstück als auch auf den Nachbargrundstücken gewährleistet, da die bauordnungsrechtlich vorgegebene Abstandsflächen eingehalten werden. Zusätzlich wurden im Rahmen des Verfahrens eine gutachterliche Stellungnahme aus klimatologischer Sicht (s. Kap. II.4.10 Klimaschutz und Luftreinhaltung) sowie eine Verschattungsstudie (robertneun Architekten, 06/2010, Ergänzung 02/11) erstellt.

Die Stellungnahme aus klimatologischer Sicht kommt im Ergebnis zu der Einschätzung, dass mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen negative Wirkungen auf das Kleinklima der geplanten und der bestehenden Bebauung weitgehend vermieden bzw. kompensiert werden können.

Der relativ große neu entstehende Innenbereich vermeidet eine unzumutbare Verschattung der Bestandsbebauung, obwohl die bestehenden rückwärtigen Gebäude der Eylauer Straße durch die Neubebauung zu bestimmten Zeiten teilweise verschattet werden. Am größten sind die Verschattungen v. a. in den Nachmittagsstunden (im Winter ab 13:30 Uhr, im Frühjahr ab 15:00 Uhr und im Sommer ab 17:30 Uhr) an den Giebelseiten der rückwärtigen Hofbebauung Eylauer Straße. Diese Verschattungen schränken jedoch die Wohnqualität nicht wesentlich ein und sind für eine innerstädtische Lage durchaus üblich (s. Kap. II. 4.4 Abstandsflächen gemäß BauO Bln).

II.4.3.2.2 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO müssen die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser innerstädtischen, zivilen Konversionsfläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Weiterhin wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen, das neben der Entwicklung eines derzeit untergenutzten innerstädtischen Gebietes, eine teilweise bereits öffentliche Nutzung (Museumsbahnanlage) stärkt und erstmals eine öffentliche Durchwegung ermöglicht. Durch die Realisierung der Grünanlagen am Gleisdreieck und durch die Umsetzung der Schöneberger Schleife und des Nord-Süd-Grünzuges im Rahmen des Programms Stadtumbau-West bis 2015/2016 stehen der Bevölkerung umfangreiche Grünanlagen zur Verfügung. Durch die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz kann die übergeordnete Grünverbindung aufgenommen und um einen entscheidenden Teil ergänzt werden und bietet so ein hohes Potenzial an Erholungsfläche in wohnungsnaher Lage. Diese Grünfläche ist Teilstück der im FNP geplanten überörtlichen Grünverbindung aus der Innenstadt entlang der Bahnflächen bis ins Berliner Umland und wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht und langfristig gesichert und kommt in Verbindung mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht der Allgemeinheit zu Gute.

Neben positiven Effekten für die Erholungsnutzung tragen sowohl die Grünflächenfestsetzung als auch die privaten Flächen zum Anpflanzen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei (Sicherung prägender Gliederungselemente und Entwicklung ortsbildprägender Grünflächen).

Ebenso wird die Entwicklungsmöglichkeit der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dauerhaft erhöht (langfristige Freihaltung von Bebauung mit positiven Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, Schaffung klimawirksamer Flächen, langfristige Sicherung örtlicher Biotopverbindungen).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das geplante Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt. Grundsätzlich werden die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowohl auf dem Vorhabengrundstück als auch auf den Nachbargrundstücken gewährleistet, da die bauordnungsrechtlich vorgegebene Abstandsflächen eingehalten werden.

Zusätzlich wurden im Rahmen des Verfahrens eine gutachterliche Stellungnahme aus klimatologischer Sicht sowie eine Verschattungsstudie erstellt. Die Stellungnahme aus klimatologischer Sicht kommt zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen (z.B. Dachbegrünungen, Begrünung der nicht unterbauten Freiflächen, Festsetzung von mindesten 3 Durchlüftungsöffnungen) negative Wirkungen auf das Kleinklima der geplanten und der bestehenden Bebauung weitgehend vermieden bzw. kompensiert werden können. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Konzentration der überbauten Flächen, die verpflichtende Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Begrünung von Flachdächern vermieden.

Im Vorhabengebiet sollen zudem Maßnahmen in Form von Pflanzbindungen festgesetzt werden. Diese betreffen vor allem die privaten Flächen zum Anpflanzen, die direkt an die Bahntrasse angrenzen.

Die Lage der geplanten Baukörper hat auch positive Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke. Bisher ist die Bestandsbebauung der Eylauer Straße den Emissionen des Eisenbahnverkehrs und des Parkverkehrs des Einzelhandels (Discountmarkt) ausgesetzt. Durch die geplante Neubebauung wird der Block geschlossen und eine ruhige und von Lärmimmissionen entlastete Hofsituation geschaffen. Dabei wird, gemessen an innerstädtischen Lagen, keine enge Hofsituation entstehen, sondern die nicht überbaubaren Flächen bilden zusammen mit den Grundstücksfreiflächen der Nachbargrundstücke und den anteilig bepflanzten Flachdächern der angrenzenden Hofbebauung einen begrünten Innenhof. Zur Gewährleistung eines möglichst großen Sozialabstands zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung wurde der Neubauriegel auf ca. 20 m an die bestehenden Depothallen geplant. Der Abstand von der hofseitigen Fassade zu den bestehenden Fassaden der rückwärtigen Bebauung der Eylauer Straße beträgt somit ca. 15 m an der schmalsten Stelle bis hin zu ca. 30 m an der tiefsten Stelle.

II.4.3.2.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Konzentration der überbauten Flächen, die verpflichtende Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Begrünung von Flachdächern vermieden.

Die Kompensation von Baumfällungen erfolgt durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung. Bei der Untersuchung zur Feststellung von sogenannten langfristig genutzten Lebens- bzw. Niststätten von Höhlen- und Gebäudebrütern konnten 15 Niststätten nachgewiesen werden. Für die Beseitigung dieser Niststätten ist eine Ausnahme gemäß § 45 Abs 7 BNatSchG für die Verbote gemäß § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde (bei baumbezogenen Arten die Untere Naturschutzbehörde; bei

gebäudebezogenen Arten die Obere Naturschutzbehörde), zu beantragen. Die Kompensation dieser Eingriffe erfolgt über die Anbringung von Ersatznistkästen.

Die vorgenannten Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Somit ergeben sich aus artenschutzrechtlicher Sicht keine nachteiligen Umweltauswirkungen (s. Kap. II.5 Durchführungsvertrag).

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes für allgemeine Bebauungspläne wird ferner durch die Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche und im Sockelgeschoss ausgeglichen.

Weitere Ausführungen s. Kap. III.5 Auswirkungen auf die Umwelt.

II.4.3.2.4 Bedürfnisse des Verkehrs

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Lage zwischen überörtlichen und örtlichen Straßen sowie die leistungsfähige Verkehrsanbindung durch den ÖPNV, insbesondere durch den in 850 m fußläufig erreichbaren Verkehrsknotenpunkt Yorckstraße mit den S-Bahnlinien S 1, S 2, S 25 als Nord-Süd-Anbindung und der leistungsstarken Ost-West-Verbindung der U-Bahnlinie U 7 befriedigt. Über die Haltestellen Kolonnenbrücke, Monumentenstraße und Katzbachstraße sind mehrere (Metro-)Buslinien sowie Nachtbuslinien erreichbar.

Die durch das Vorhaben entstehenden Verkehrsauswirkungen wurden untersucht. Die Auswirkungen sind so geringfügig, dass von einer Befriedigung der Bedürfnisse auszugehen ist (s. Kap. III.3 Auswirkungen auf den Verkehr).

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in Tiefgaragen.

II.4.3.2.5 Sonstige öffentliche Belange

Sonstige öffentliche Belange, die einer Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bei einer Anwendbarkeit des § 17 BauNVO entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich.

II.4.3.3 Überschreitung der festgesetzten Oberkanten

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können in allgemeinen, nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Analog dazu soll im Vorhabengebiet eine Überschreitungsmöglichkeit mittels textlicher Festsetzung bestimmt werden.

Für das Vorhabengebiet ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 vorgesehen, dass Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 3,0 m für technisch erforderliche Einrichtungen (z. B. Schornsteine, Klimateinrichtungen, technische Aufbauten für Aufzüge, Ausstiege) zulässig sind. Diese Bauteile sind in der Regel für die Funktionsfähigkeit der Gebäude und aus dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich und beeinflussen den Charakter des Hauptbaukörpers nicht. Zur Sicherstellung und Vermeidung, dass diese Dachaufbauten von der Straße oder der öffentlichen Durchwegung aus wahrgenommen werden können, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 5 als Voraussetzung für die Zulässigkeit definiert, dass die technischen Einrichtungen mindestens 2,0 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten müssen. Dies soll nicht für die hofseitig angeordneten Fluchttreppenhäuser des zulässigen Gebäuderiegels zwischen der

Monumenten- und Dudenstraße gelten, da der vorbeugende Brandschutz Vorrang vor gestalterischen Maßnahmen hat.

II.4.4 Abstandsflächen gemäß BauO Bln

Der Bebauungsplan legt Baugrenzen und Gebäudehöhen fest und definiert damit abschließend die Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe. Das landesrechtliche Abstandsflächenrecht ist deshalb durch die planungsrechtlichen Festsetzungen verdrängt (vgl. § 6 Abs. 8 BauO Bln).

Die Bestandsgebäude der Eylauer Straße grenzen überwiegend mit den Brandgiebeln ihrer Seitenflügel unmittelbar an das Plangebiet. Insoweit entstehen hier nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln) auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen keine Abstandsflächen. Gleichwohl sind die nach dem Berechnungsmodell des § 6 Abs. 5 BauO Bln einzuhaltenden Abstände aller Gebäudeteile für den Bestand und das Vorhaben ermittelt worden, da die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsmaße die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse indiziert.

Der städtebaulich-architektonische Entwurf innerhalb des Plangebietes wurde seit Durchführung des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Art modifiziert, dass Überlagerungen der analog § 6 Abs. 5 BauO Bln ermittelten Abstandsmaße zwischen den Hauptgebäuden vermieden werden.

Allein im Bereich der Brandgiebel und der geplanten Sockelbebauung im Innenhofbereich kommt es zu Überlagerungen.

Die Abstandsflächen des neu geplanten Gebäuderiegels, des nicht grenzständigen Brandgiebels der Eylauer Straße 12 und die Abstandsflächen der hervortretenden Bauteile überlagern sich mit der Sockelbebauung.

Auf dem Flurstück 72 überlagern sich die Abstandsflächen der Außentreppe mit den Abstandsflächen der Remisen. Die Überlagerung der Abstandsflächen von bis zu 2,9 m ist vertretbar, da die Belichtung und Belüftung der Remise einerseits über die beidseitige Fassade und andererseits über die Besonnung des Innenhofes gewährleistet ist.

Diese vorgenannten Überlagerungen liegen allein auf dem Vorhabengebiet.

II.4.5 Verschattung

Durch das geplante Vorhaben werden die rückwärtigen Gebäude der Eylauer Straße zu bestimmten Zeiten verschattet. Anhand einer Verschattungsstudie (robertneun Architekten, 2.6.2010, Ergänzung 21.2.2011) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnung der angrenzenden Wohnquartiere an drei Stichtagen (21. März, 21. Juni und 21. Dezember) untersucht. Hierfür wurde ein Höhenmodell des Geländes sowie der Gebäude erstellt und in einer Computersimulation im Intervall von 30 Minuten die bestehende und die durch die geplanten Gebäude hervorgerufene Verschattung simuliert.

Im Winter werden die Fassaden der angrenzenden Bebauung teilweise ab 12:30 Uhr von dem Vorhaben beeinflusst. Eine Beeinträchtigung von einzelnen Wohnungen und Arbeitsstätten durch das Vorhaben ergibt sich jedoch erst ab 13:30 Uhr, da zuvor nur Brandgiebel negativ beeinflusst werden. Laut Verschattungsstudie werden ab 14:00 Uhr ca. 12 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, ab 15:00 Uhr ca. 65 Wohnungen und Gewerbeeinheiten nicht mehr besonnt. Dies betrifft vor allem die nach Süden ausgerichteten Fassaden des gewerblich genutzten

Hinterhauses der Dudenstraße 78, sowie teilweise die nach Süden ausgerichteten Fassaden der Seitenflügel und Hinterhäuser der Eylauer Straße 4, 7, 10 und 12 sowie der Monumentenstraße 16.

Im Frühjahr wird ab 13:30 Uhr die nach Süden ausgerichtete Fassade der Gewerbeeinheit des Hinterhauses der Dudenstraße 78 in der Besonnung eingeschränkt. Die Besonnung der Wohneinheiten der angrenzenden Bebauung wird ab 15:00 Uhr negativ von dem Vorhaben beeinflusst. Hiervon ist ca. eine Wohneinheit im Erdgeschoss des Seitenflügels im zweiten Hinterhof in der Eylauer Straße 4 betroffen und ca. zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss des Seitenflügels im zweiten Hinterhof der Eylauer Straße 7 und 10. Um 16:30 Uhr sind bereits ca. 65 Wohneinheiten der unteren drei Stockwerke der angrenzenden Bebauung in der Besonnung eingeschränkt. Dies betrifft die Gewerbeeinheiten der Seitenflügel und die nach Süden ausgerichtete Fassade der Dudenstraße 78, die nach Westen ausgerichteten Fassaden und die an das Vorhabengrundstück angrenzende Seitenflügel der Eylauer Straße 12, 11, 10, 9, 7 und 4, sowie der Monumentenstraße 16.

Im Sommer wird die Besonnung der Wohneinheiten der angrenzenden Bebauung ab 16:30 Uhr negativ von dem Vorhaben beeinflusst. Hiervon sind teilweise die untersten Stockwerke der an das Vorhabengrundstück grenzenden Seitenflügel der Eylauer Straße 12 und 10 betroffen. Ab 17:30 Uhr sind auch teilweise die untersten Stockwerke der nach Westen ausgerichteten Fassaden der Eylauer Straße 12, 11 und 10 von einer direkten Verschattung betroffen. Aufgrund des Sonnenstandes steigt die Anzahl der von der Verschattung betroffenen Wohneinheiten mit zunehmender Uhrzeit. Um 19:00 Uhr sind die nach Westen ausgerichteten Fassaden der Grundstücke Dudenstraße 78, der Eylauer Straße 12, 11, 10 und 9 zur Hälfte und die der Grundstücke Eylauer Straße 3, 4, 5 und 6 sowie der Monumentenstraße 16 in den unteren zwei Stockwerken verschattet. Bis zum Sonnenuntergang um 20:26 werden die nach Westen ausgerichteten Fassaden der rückwärtigen Grundstücke der Eylauer Straße 12, 11, 10 und 9 fast vollständig und die der Grundstücke Eylauer Straße 3, 4, 5 und 6 sowie der Monumentenstraße 16 zur Hälfte verschattet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die negativen Einflüsse auf die Besonnung vor allem in den Nachmittagsstunden (im Winter ab 13:30 Uhr, im Frühjahr ab 15:00 Uhr und im Sommer ab 17:30 Uhr) auftreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt auch Dachaufbauten in einer Höhe von 3 m zu. Dabei müssen die Anlagen mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Diese Dachaufbauten erzeugen zusätzliche Schattenwürfe, die durch die dargestellten Einschränkungen jedoch erheblich gemindert sind. Auswirkungen sind nur im Winter bei besonders tiefem Sonnenstand zu erwarten und beschränken sich auf die Nachmittagsstunden.

Grundsätzlich ist davon ausgehen, dass die Helligkeit in allen Wohnungen und auf den Freiflächen der Nachbargrundstücke ausreichend ist, wenn die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung eingehalten werden (vgl. auch Hessischer Verwaltungsgerichtshof 4. Senat, vom 20.11.2006). Gleichlautend auch das OVG NRW, Urteil vom 14.1.1994- 7 A 2002/92: Es ist gesetzlich verankert, dass das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundene Beeinträchtigungen des Nachbarn erst dann rechtlich mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehrenspruchs relevant wird, wenn die gesetzlichen festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden.

Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie weitere Regelungen im Durchführungsvertrag eingehalten.

Für die Helligkeit bzw. die Besonnung von Wohnungen gibt es keine verbindlichen Schwellenwerte. Eine Orientierung kann die DIN 5034 sein, die davon ausgeht, dass eine Stunde Sonne am 17. Januar in einem Wohnraum jeder Wohnung ausreichend ist. Dieser Orientierungswert wird, wie oben dargestellt erst bei Unterschreitung der Abstandsflächen relevant. Um dennoch etwaige unzumutbare Belastungen durch Schattenwurf zu erfassen, erfolgte die Erarbeitung der Verschattungsstudie mit den oben dargestellten Ergebnissen. Des Weiteren ist die grenzständige mit Fenstern ausgestattete Brandwand des Seitenflügels der Eylauer Straße 7 in der Besonnung durch das Vorhaben ebenfalls eingeschränkt. Diese wurde bei der Erstellung der Verschattungsstudie übersehen, ist jedoch im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden. Im Bezug zu der DIN 5034 sind die unteren zwei Stockwerke der nach Süden ausgerichteten Fassaden des zweiten Hinterhauses der Monumentenstraße 16, der nach Süden ausgerichteten Fassaden des zweiten Hinterhauses der Eylauer Straße 4, 11 und 12 weniger als eine Stunde besonnt. Jedoch Allerdings wurde hier das Ergebnis für den 21. Dezember ermittelt, der im Vergleich zum 17. Januar eine ungünstigere Situation abbildet. Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich trotz der zusätzlichen Verschattung die Belichtung durch den großen Abstand zwischen der Bestandsbebauung und der Neubebauung günstiger darstellt als bei vielen Gebäuden und Wohnungen in der Umgebung. Vor diesem Hintergrund wird die durch die zusätzliche Verschattung hervorgerufene Beeinträchtigung der genannten Gebäude als städtebaulich verträglich eingestuft. Hierzu wird auch auf die obigen Ausführungen zur Einhaltung der Abstandsflächen verwiesen (Kap. II.4.4).

II.4.6 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Zuwegung wird die Fläche "a" im Vorhabengebiet „Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe“ mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit, einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks 28 der Flur 63, Gemarkung Schöneberg, der angrenzenden Bahnflächen sowie der zuständigen Unternehmensträger belastet (textliche Festsetzung Nr. 10). Die Festsetzung ermöglicht zum einen die interne Erschließung im Vorhabengebiet und öffentliche Erschließung der Depothallen (Museumsnutzung). Zum anderen wird eine Anbindung an das überörtliche Grünverbindungsnetz (Nord-Süd-Grünzug) und Verknüpfung mit den Wohn- und Kleingartengebieten südlich der Dudenstraße geschaffen. Der Nord-Süd-Grünzug vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden zum 'Natur-Park Südgelände' soll bis zur Monumentenstraße (Ausgang Monumentenstraße/Ecke Kreuzbergstraße) auf der östlichen Seite der Bahntrassen geführt werden. Weiterführend wird die Wegeverbindung über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Monumentenbrücke auf die westliche Seite der Bahntrasse verschwenkt werden. Dieses Teilstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die öffentliche Durchwegung vom 'Park am Gleisdreieck' in Richtung Süden wird unter der Monumentenbrücke auf das Plangebiet geführt und über ein Rampenbauwerk an die Monumentenstraße angebunden. Zusätzlich führt eine als Geh- und Radfahrrecht festzusetzende Fläche (Fläche a) über das Plangebiet in Richtung Süden zur Dudenstraße. Die Überbrückung des Höhenunterschiedes zwischen dem Gelände des Vorhabens und der Dudenstraße soll mittels einer Treppenanlage, zwischen dem Vorhabengebiet und der Monumentenstraße mittels einer Rampenanlage erfolgen.

II.4.7 Dachbegrünung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 bestimmt, dass mindestens 45 % der Flachdächer mit einer Neigung von

weniger als 15 ° zu begrünen sind. Die Festsetzung dient der Schaffung kleinklimatisch wirksamer Vegetationsflächen und ermöglicht somit eine zusätzliche Reduzierung der klimatisch negativen Auswirkungen durch Versiegelung (Aufwärmeeffekt) sowie eine weitere Verbesserung von Potenzialflächen für den Biotopverbund. Damit entspricht diese Festsetzung der im LaPro geforderten Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung) und der Biotopentwicklung.

Die Größenordnung von 45 % resultiert aus dem vorliegenden architektonischen Entwurf, der auf den Flachdächern neben Dachterrassen auch die Herstellung notwendiger Fluchtwege und Treppenausstiege vorsieht. Besondere städtebauliche Gründe liegen für die Festsetzung einer zwingenden Begrünung der gesamten Flachdächer nicht vor. Zur Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet kann auch die teilweise Nutzung der Dachflächen sinnvoll sein. Auch diese auf den Schutz des Klimas ausgerichtete Dachnutzung wird im Plangebiet nicht ausgeschlossen bzw. ihre Umsetzung durch eine zwingende Festsetzung zur Begrünung nicht verhindert.

II.4.8 Weitere Festsetzungen

II.4.8.1 Ausschluss von Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch unmittelbar im Innenhofbereich angeordnete Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, weitestgehend zu vermeiden, sind diese im Bereich der hofseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des zulässigen Gebäuderiegels zwischen Monumenten- und Dudenstraße gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 unzulässig.

Die Nutzung der Grundstücke wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt, da die unterirdischen Stellplatzanlagen vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen umgesetzt werden und weitere Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen nicht zu erwarten sind.

II.4.8.2 Pflanzbindungen/Wegebefestigung

Alle textlichen Grünfestsetzungen dienen der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 werden im Vorhabengebiet auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB im südwestlichen Bereich des Plangebiets zwei Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Schaffung von großen, dauerhaft gesicherten Grünflächen entlang der Bahntrasse und dient teilweise dem Ausgleich der im Vorhabengebiet entstehenden Überschreitung der GFZ analog § 17 Abs. 2 BauNVO. In Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche im nordwestlichen Bereich kann somit vor allem langfristig der Biotopverbund entlang der Bahntrasse verbessert und somit die Zielstellung des LaPro zur Schaffung eines übergeordneten Biotopverbundsystems unterstützt werden.

Neben dieser überörtlichen Bedeutung sichert die beabsichtigte Festsetzung eine über die bauordnungsrechtliche Maßgabe zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen des § 8 BauO Bln hinausgehende Regelung die Anlage von Vegetationsflächen im Plangebiet mit positiven Effekten für den Naturhaushalt. Insbesondere die kleinklimatische Wirksamkeit dieser Vegetationsflächen trägt zur Reduzierung der klimatisch negativen Auswirkungen durch Versiegelung (Aufwärmeeffekt) bei und wird als solche zum Ausgleich der, orientiert an § 17

BauNVO, überschrittenen GFZ im Vorhabengebiet angerechnet. Sie dient zudem der Umsetzung der im Landschaftsprogramm formulierten übergeordneten Entwicklungsziele (vgl. Kap. I 2.3.3 Landschaftsprogramm).

Im alten Bebauungsplan-Entwurf 7-1, der - vor Änderung der Eigentumsverhältnisse - im Geltungsbereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes und ein kleines Mischgebiet vorsah (Stand frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) waren insgesamt 1.925 m² private Grünflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesen. Auf Grundlage dieser damaligen Flächenausweisungen wurde im Rahmen der Baugenehmigung des Discountmarktes an der Dudenstraße im Jahr 2006 eine 1.800 m² große Ausgleichsfläche gärtnerisch angelegt. Diese bereits hergestellte Ausgleichsfläche soll aufgrund der nunmehr veränderten Planungsziele verlagert und innerhalb der neu ausgewiesenen ca. 1.900 m² großen Flächen zum Anpflanzen wieder angelegt werden. Zugunsten der mit den beabsichtigten Festsetzungen ermöglichten stadträumlichen Aufwertung und Öffnung des innerstädtischen Plangebiets und der Schaffung einer qualitätvollen Stadtkante zum offenen Stadtraum der Bahntrasse soll diese Verlagerung und Neuanlage der bereits angelegten Vegetationsfläche hingenommen werden. Die 2006 angelegte Grünfläche weist zudem aufgrund der geringen Ausstattungsqualität keinen besonderen Wert als Biotop auf.

Weiterhin wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 die luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Fußwegeflächen im Vorhabengebiet bestimmt und somit zusätzlich die Voraussetzung zur Reduzierung der Versiegelung von Bodenflächen im Plangebiet geschaffen. Ausgenommen sind hier die notwendigen Rettungs- und Fluchtwege. Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau kann, wenn auch entsprechend der beabsichtigten Nutzung nur eingeschränkt, die Funktionsfähigkeit des Bodens hinsichtlich Versickerung, Rückhaltung von Regenwasser (damit Entlastung der Kanalisation) sowie als Lebensraum für Bodenorganismen erhalten bleiben. Aufgrund der positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird die Festsetzung ebenso zum Ausgleich der gemessen an § 17 BauNVO erhöhten GFZ im Vorhabengebiet angerechnet.

II.4.9.1 Immissionsschutz

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen stark vorbelasteten Standort. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde die Kompensation von lärmbelasteten Bereichen berücksichtigt und die Lärmproblematik reflektiert:

Die geplante Bebauung wurde aufgrund der Lärmbelastung der Bahntrasse am östlichen Bereich des Vorhabengrundstücks geplant. Um die angrenzenden Bestandsgebäude nicht weiter zu belasten und zur Schaffung ruhiger Außenwohnbereiche wurde die interne Erschließung westlich des zu errichtenden Gebäuderiegels geplant. Die Entwicklung eines durchgängigen Gebäuderiegels bietet aufgrund seiner Höhenentwicklung und Lage einen Schutz vor verkehrsbedingtem Lärm für die Bestandsbebauung der Eylauer Straße. Aufgrund der geplanten Bebauung können so ca. 110 Wohnungen der angrenzenden Bebauung wirksam vor Lärm der Bahntrasse und der Dudenstraße geschützt werden. Des Weiteren werden auf der lärmabgewandten Seite sowohl neue geschützte Außenwohnbereiche geschaffen, als auch die Außenbereiche der bestehenden Bebauung qualifiziert.

Zur Sicherung der lärmabgewandten Freiflächen wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 die Nutzungsart auf das Wohnen nicht störendes Gewerbe begrenzt.

Die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs aus dem Plangebiet erfolgt zum Großteil nicht über die geplante innere Erschließungsstraße. Dem Vorhaben zugehörige Stellplätze sind vor allem in Tiefgaragen unterhalb der Kopfgebäude angeordnet und werden über Zufahrten in der Monumenten- und Dudenstraße erreicht. In der Tiefgarage an der

Monumentenstraße sind 32 und an der Dudenstraße 125 Stellplätze vorgesehen. Weitere 20 Stellplätze sind innerhalb der inneren Erschließungsstraße und in den Sockelgeschossebenen des zentralen Gebäuderiegels vorgesehen. Parksuch-, Durchgangs- und Erschließungsverkehr kann somit vermieden werden.

Um eine verträgliche Integration des geplanten Vorhabens in den städtebaulichen Kontext der Umgebung – insbesondere mit Blick auf die vorhandenen angrenzenden Wohngebäude der Eylauer Straße – zu gewährleisten, sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schallimmissionen im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen untersucht worden. Ziel der Untersuchung ist es, die vorhandenen und zu erwartenden Immissionen zu ermitteln, sie mit den für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu vergleichen und ggf. erforderliche aktiven bzw. passiven Maßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bestimmen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Immissionssituation im Plangebiet und der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Bereiche wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt (Schalltechnisches Gutachten, AiR Ingenieurbüro GmbH, 01/2013, ergänzt und berichtigt am 30.4.2013).

Die schalltechnische Belastung des betrachteten Gebietes wird hauptsächlich durch den Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufen. Weiterhin befinden sich ein Verbrauchermarkt und der Fuhrpark eines Recyclingunternehmens im Einflussbereich. Die westlich des Plangebietes befindlichen Sportanlagen stellen aus schalltechnischer Sicht keine relevante Belastung für das Plangebiet dar und werden daher nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Immissionsberechnungen bilden die Daten des Verkehrsgutachtens zur Verkehrserschließung sowie die Daten, die sich aus der Darstellung des konkreten Vorhabens ("Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe") ergeben.

Gewerbelärm

Lärmimmissionen, die von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden, sind nach TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu ermitteln und zu beurteilen. Dies gilt auch, wenn die Beurteilung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erfolgt. Die für die städtebauliche Planung heranzuziehende DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) verweist hier auf die TA Lärm.

In diesem Sinne sind außerhalb des Plangebietes folgende Anlagen entsprechend TA Lärm zu betrachten und zu beurteilen:

- Lidl-Verbrauchermarkt südlich an das Plangebiet angrenzend,
- Fuhrpark der Berlin Recycling GmbH, Monumentenstraße 14, 10829 Berlin, westlich jenseits der Bahn.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Anlagen entsprechend TA Lärm zu betrachten und zu beurteilen:

- Parkplätze der Gewerbeeinheiten im Bereich der Erschließungsfläche,
- Zufahrt zu Parkplätzen der Gewerbeeinheiten auf der Erschließungsfläche,
- Geplante Kindertagesstätte im Bestandsgebäude westlich des Lidl Verbrauchermarktes oder im Sockelgeschoss der Riegelbebauung zwischen Monumenten- und Dudenstraße.

Da das geplante Vorhaben als analog zu einem Mischgebiet gem. BauNVO zu betrachten ist, wird im vorliegenden Gutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (MI) gemäß TA Lärm überprüft. In der Tageszeit von 6 Uhr bis 22 Uhr ist somit ein Immissionsrichtwert von IRW = 60 dB(A) und in der Nachtzeit in der lautesten Stunde ein Immissionsrichtwert von IRW = 45 dB(A) einzuhalten.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Vorbelastung durch Gewerbelärmquellen außerhalb des Plangebietes tagsüber an keinem der geplanten Gebäude die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes überschreitet. Da die zu betrachtenden Gewerbeeinheiten in der Nachtzeit nicht in Betrieb sind, besteht nachts im Plangebiet keine relevante Gewerbelärmbelastung. Die durch die Planung entstehende Gewerbelärmbelastung liegt weit unter der berechneten Vorbelastung und hält tagsüber die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von IRW = 55 dB(A) gemäß TA Lärm sicher ein. Nachts besteht im Plangebiet keine Gewerbelärmbelastung.

Verkehrslärm

Gemäß DIN 18005-1 sind die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen nach RLS 90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) und im Einwirkungsbereich von Schienenwegen nach der Richtlinie Schall 03 zu berechnen.

Sowohl bei der Planung von Straßen und Schienenwegen als auch bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen in den Einwirkungsbereichen der Straßen und Schienenwege ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 anzustreben.

Im Hinblick auf den geplanten Charakter des Untersuchungsgebietes mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Kindertagesstätte und wohnverträglichem Gewerbe werden in dieser Untersuchung der Orientierungswert der DIN 18005-1 von 60 dB(A) in der Tageszeit von 6 Uhr bis 22 Uhr und der Orientierungswert von 45 dB (A) in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr für Verkehrsimmissionen zur Beurteilung herangezogen.

Zudem werden die verkehrstechnischen Auswirkungen der Planung auf die Gebäude entlang der Eylauer Straße untersucht. Hier gelten für Verkehrsimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) in der Tageszeit von 6 Uhr bis 22 Uhr und von 45 dB (A) in der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr.

Das in dieser Untersuchung betrachtete Plangebiet wird vom Straßenverkehrslärm nachfolgend aufgeführter Straßen relevant beeinflusst bzw. hat einen Einfluss auf den Verkehr in den genannten Straßen:

- Monumentenstraße von Katzbachstraße bis Bautzener Straße,
- Dudenstraße von Katzbachstraße bis Naumannstraße,
- Kreuzbergstraße,
- Eylauer Straße.

Die oben aufgeführten Straßen werden in dieser Untersuchung betrachtet.

Ferner haben die nachfolgend aufgeführten Bahn- und S-Bahn Strecken einen Einfluss auf den Immissionspegel im Plangebiet:

- S-Bahn Strecke 6035 Abschnitt Bhf.f Südkreuz Nordseite,
- DB-Bahnstrecke 6134 Abschnitt nördlich Bhf. Südkreuz,
- DB-Bahnstrecke 6171 Abschnitt nördlich Bhf. Südkreuz.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die aus der Summe der Verkehrsimmissionen der Straßen und Bahnlinien berechneten Beurteilungspegel die vorgegebenen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005-1, Beiblatt1 für Verkehrslärm von 60 dB(A) in der Tageszeit um bis zu 9 dB(A) und von 50 dB(A) in der Nachtzeit um bis zu 13 dB(A), sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes überschreiten. Hierbei haben die Immissionen durch Straßenverkehrsgeräusche an den meisten Immissionsaufpunkten einen Pegel bestimmenden Einfluss auf den Gesamtpegel.

Die auf Basis der Angaben aus dem „Verkehrsplanerischen Fachbeitrag“ (s. Kap. III.3 Auswirkungen auf den Verkehr) berechnete zu erwartende Zusatzgeräuschbelastung durch den durch die Planung entstehenden zusätzlichen Verkehr auf öffentlichen Straßen trägt nicht relevant zur Erhöhung der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrslärm bei. Die berechnete Differenz zwischen der derzeit bestehenden Verkehrslärmbelastung und der nach Umsetzung der Planung zu erwartenden, liegt im Bereich der Monumentenstraße und Dudenstraße bei 0,1 dB(A) und im Bereich der Eylauer Straße bei 0,2 - 0,3 dB(A). Diese Erhöhungen der Immissionspegel zwischen 0,1 und 0,3 dB(A) sind als nicht relevant einzustufen und subjektiv nicht wahrnehmbar. Eine Überschreitung der Gesundheitsgefährdungsgrenze (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) ist nicht zu erwarten.

Der mögliche Betrieb einer zusätzlichen Tiefgarage mit 20 Stellplätzen und Zuwegung über die Erschließungsfläche hat keinen relevanten Einfluss auf die Immissionsituation an den geplanten Gebäuden.

Beurteilung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Auf der Basis der Berechnungsergebnisse ist eine eindeutige Überschreitung der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung als auch im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung aufgrund der Verkehrsimmissionen durch den bestehenden Straßen- und Schienenverkehr festzustellen.

Die Hauptemissionsquellen im Untersuchungsgebiet stellen der Straßenverkehrslärm auf der Duden- und Monumentenstraße sowie der Schienenverkehrslärm der Bahnstrecken dar.

Für den Bereich der Bahnlinien besteht theoretisch die Möglichkeit, die Emissionsgeräusche über aktive Lärmschutzmaßnahmen zu verringern. Durch Schienenabsorber, die direkt an den Schienen angebracht werden und durch die Installation von Lärmschutzwänden im Nahbereich der Schiene lassen sich die Lärmemissionen von Bahnstrecken reduzieren. Aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude und deren Entfernung zu den Bahnlinien ist eine effektive Abschirmung der Bahngeräusche durch Lärmschutzwände im Bereich des Plangebietes nicht realisierbar. Die entsprechenden Wände müssten eine Höhe aufweisen, die weder technisch noch städtebaulich gewünscht oder realisierbar ist. Die Anbringung von Schienenabsorbern ist eine Maßnahme, die nur direkt an den Schienen der Bahnlinien möglich ist und daher nicht im Plangebiet realisiert werden kann.

Die Verminderung des Straßenverkehrslärms erscheint im Plangebiet ebenfalls schwierig. Eine mögliche Sanierung der Oberflächen der Straßen mit so genanntem "Flüsterasphalt" ist sehr kostenaufwendig und würde im Bereich der Brückenwerke voraussichtlich nicht umsetzbar sein. Ferner setzt ein relevanter Nutzen des Asphaltbelages erst oberhalb von 55 km/h ein. Diese Geschwindigkeit wird auf der Dudenstraße im Untersuchungsgebiet allein wegen der Ampeln nicht erreicht und ist auch nicht zulässig. Eine Abschirmung der Verkehrsemissionen gegenüber den Gebäuden ist wegen der Nähe der Gebäude zur Straße und wegen deren Höhe nicht realisierbar.

Beurteilung passiver Schallschutzmaßnahmen

Für die geplanten Neubauten ist die Überschreitung der geltenden Orientierungswerte durch Herstellung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile der betroffenen Gebäude nutzungsabhängig auszugleichen (passiver Schallschutz). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile werden auf Basis der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) durch Festlegung von Lärmpegelbereichen formuliert. Die Lärmpegelbereiche sind im Projektplan Lärmpegelbereiche, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, dargestellt. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch eine entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag gesichert (s. Kap. II.5 Durchführungsvertrag, Vorhabenplan).

Die durch zeichnerische und textliche Festsetzung (TF 3) zulässigen Balkone und Loggien sind sowohl auf der lärmzugewandten Seite als auch auf der lärmabgewandten Seite des Gebäuderiegels zulässig. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation mit einem Weitblick über den Bahngraben sollen diese Außenräume trotz der herrschenden Lärmsituation auf der westlichen Gebäudeseite zulässig sein. Balkone, Loggien und die Hofinnenbereiche auf der ruhigen Gebäudeseite schaffen einen entsprechenden Ausgleich.

Der Standort der Kindertagesstätte (Kita) in dem Bestandsgebäude westlich des Lidl-Verbrauchermarktes befindet sich im Einflussbereich der Verkehrsgeräusche. Der Immissionspegel wird am Bestandsgebäude maßgeblich durch die Verkehrsgeräusche auf den Bahnlinien bestimmt. Gemäß DIN 4109 werden die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Kita wie Aufenthaltsräume in Wohnungen behandelt, sodass für die Außenfassade des Kitagebäudes ein resultierendes Bauschalldämm-Maß von $R_{w,res} = 40$ [dB] zu fordern ist. Diese Schallschutzanforderungen sind bautechnisch mit vertretbarem Aufwand zu erfüllen, sodass aus schalltechnischer Sicht ein ausreichender Schallschutz für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Kindertagesstätte zu realisieren ist. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch eine entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag gesichert (s. Kap. II.5 Durchführungsvertrag, Vorhabenplan).

Gemäß Durchführungsvertrag ist eine Lärmschutzwand oder eine vergleichbare Lärmschutzeinrichtung für die Freiraumnutzung der Kindertagesstätte im südwestlichen Bereich an der Bahnanlage (Westgrenze des Flurstücks 26 der Flur 63) in Abstimmung mit der Kindertagesstättenaufsicht der Senatsverwaltung und dem Schallschutzgutachter zu errichten. Die Anforderungen an die Lärmschutzeinrichtung werden durch ein gesondert zu erstellendes Gutachten ermittelt.

Fazit

Für die Neubebauung werden passive sowie für die geplante Kindertagesstätte passive und aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Entsprechende Regelungen für die Kindertagesstätte und die Neubebauung werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 regelt, dass zum Schutz vor Lärm von den Straßen und der Bahnanlage entlang der Außenfassaden des geplanten Gebäuderiegels ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden müssen. Ist dies nicht möglich, ist mindestens ein Aufenthaltsraum mit schalldämmenden Zuluftöffnungen auszustatten. Darüber hinaus wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 geregelt, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Kindertagesstätte mit schallgedämmten Dauerlüftungsöffnungen auszustatten sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Regelungen im Durchführungsvertrag (Errichtung eines durchgängigen Gebäuderiegels zur Schaffung eines ruhigen Hofinnenbereiches, Freihaltung des Plangebietes vom Durchgangsverkehr, Zulässigkeit von Gewerbe nur wenn es das Wohnen nicht stört) gewährleisten in der Kombination mit den bautechnischen Standards (Einhaltung der DIN 4109) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

II.4.10 Klimaschutz und Luftreinhaltung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gutachterliche Stellungnahme aus klimatologischer Sicht erstellt (PLANUNG + UMWELT, Prof. Dr. M. Koch, 01/2013). Die Ermittlung und Bewertung der klimatischen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet erfolgt darin anhand vorhandener Unterlagen und aufgrund von Geländebegehungen. Für die Beurteilung der möglichen Veränderungen aus klimatischer Sicht liegt der Stellungnahme der städtebaulich-architektonische Entwurf des Büros Robertneun sowie der qualifizierte Freiflächenplan des Büros Atelier Loidl zu Grunde.

Die Stellungnahme enthält eine Beurteilung der Klimafunktionen mit Aussagen zu den mesoklimatischen Luftaustauschprozessen, die Beurteilung der Bedeutung des geplanten Baugebiets für den kleinräumigen Luftaustausch (Vorbelastung, Empfindlichkeit) sowie eine Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Kleinklima.

Dabei sind bei der Betrachtung der klimatischen Situation eines Stadtgebietes grundsätzlich zwei unterschiedliche Wetterlagen zu unterscheiden:

1. austauschreiche Wetterlagen mit turbulenter Luftschichtung und hoher Luftbewegung (Wind); bei dieser Wetterlage überlagern großräumige Luftmassenbewegungen die kleinräumigen klimatischen Situationen und
2. austauscharme Wetterlagen mit stabiler Luftschichtung und wenig bis fehlender Luftbewegung: hierbei spielt die Sonneneinstrahlung eine entscheidende Rolle, je nach Beschaffenheit von Oberflächen wird die eingestrahlte Wärme, insbesondere im Sommer, reflektiert oder gespeichert und an die Umgebung im Laufe des Tages bzw. der Nacht wieder abgegeben. Es entstehen thermische Windfelder, die je nach Sonnenstand unterschiedlich wirken.

Klimatische Situation im Plangebiet (Nullfall)

Im Umweltatlas Berlin wird das Gebiet als mäßig bis stark verändert gegenüber der Freilandsituation bewertet (Karte Stadtklimatische Zonen). Die bioklimatische Belastung des Siedlungsraumes an der Eylauer Straße und den Blockinnenbereichen wird als weniger günstig eingestuft (Klimamodell 2005, Klimafunktionen).

In der Karte „Bodennaher Luftaustausch abends 22.00 Uhr“ ist erkennbar, dass die Frischluftzufuhr im betroffenen Stadtgebiet von den großen Grünflächen im Osten (insbesondere Viktoriapark, ehem. Flughafen Tempelhof) her erfolgt. Die Frischluftbewegung erfolgt entlang der ost-westgerichteten Straßenzüge. Auch innerhalb des S-Bahn-Geländes erfolgt eine Luftbewegung (diese in Nordost-Südwest-Richtung) – und sorgt für eine Belüftung der westlich anschließenden Wohngebiete. Die bestehenden Frischluftbahnen (s. Kap. I.2.2.3.3 Klima) werden durch das Bauvorhaben nicht berührt. Die neuen Gebäude entstehen außerhalb der Frischluftschneise des S-Bahngrabens.

Stadtklimatische Situationen werden wesentlich bestimmt durch thermische Belastungen und den Luftaustausch, der einerseits durch Großwetterlagen, andererseits durch thermische Windfelder beeinflusst wird. Die thermische Belastung eines Gebietes resultiert aus der

Sonneneinstrahlung, die insbesondere in den Sommermonaten ausgeprägt sein kann, sowie aus der Wärme-Speicherfähigkeit von Oberflächen.

Bebaute und versiegelte Flächen haben eine hohe Wärme-Speicherfähigkeit, während Grünflächen und wasserdurchlässige Flächen eine geringe Speicherfähigkeit besitzen bei gleichzeitig hoher Abstrahlung. Die Abstrahlungseffekte tragen wesentlich zur Abkühlung eines Gebietes während der Nachtstunden bei.

Zur Beurteilung der thermischen Belastung werden der Anteil an klimaaktiven Flächen (Grünflächen, wasserdurchlässige Flächen), der Anteil an versiegelten Flächen (befestigte und wasserundurchlässige Beläge, Bebauung, hochverdichtete unversiegelte Abstell-, Fahr- und Lagerflächen) flächenhaft erfasst. Zusätzlich werden die klimarelevanten Bäume erfasst, die derzeit großteils auf klimaaktiven Flächen stehen. Hierdurch ergibt sich eine gewisse doppelte Bilanzierung, die aber sowohl für den Bestand als auch für die Neuplanung angelegt wird, wodurch sich eine Vergleichbarkeit der Situationen ergibt.

Innerhalb des Vorhabengebietes (Gesamtgröße ca. 18.757 m²) war im Bestand eine Fläche von ca. 12.413 m² versiegelt bzw. bebaut, auf einer Fläche von ca. 6.344 m² ergab sich durch Grünflächen und wasserdurchlässige Beläge eine gewisse Klimarelevanz. Als klimarelevante Bäume wurden sämtliche Bäume im Gebiet erfasst, die das Kronendach bilden. Nicht gezählt wurden sämtliche Bäume, deren Kronendach einen Durchmesser von max. 12 m erreichte, und die vollständig oder mehr als 90% ihrer Kronen durch größere Bäume überstanden waren. Ausgangslage hierfür ist die Tatsache, dass ein freistehender Baum ein hohes Blattvolumen ausbilden kann, was bei überstandenen und stark verwachsenen Bäumen nicht der Fall ist, da die zur Verfügung stehenden Ressourcen (Wasser, Nährstoffe und insbesondere Licht) begrenzt sind, mehrere ineinander stehende Bäume bilden kein größeres Blattvolumen aus, als ein freistehender Baum. Trotzdem werden die großen überstandenen Bäume (> 12 m Kronendurchmesser) doppelt gezählt.

Die Situation (ehemaliger Bestand) bei austauschreicher Wetterlage stellte sich folgendermaßen dar: Bei starker Luftbewegung ist ein Luftaustausch auch in Städten grundsätzlich gewährleistet. Durch Verwirbelung werden auch stark verbaute, kleinräumige Situationen belüftet. Im Plangebiet gilt dies in besonderer Weise für die nach Westen ausgerichteten Fassaden, bei geschlossenen kleinen Blockinnenbereichen ist der Luftaustausch jedoch eingeschränkt, hier wird er durch Verwirbelungen gewährleistet.

Bei windschwachen (austauscharmen) Wetterlagen kann der Luftaustausch in stark bebauten Gebieten problematisch sein. Der hohe Grad an Bebauung und Versiegelung von Oberflächen innerhalb der bestehenden Blockrandbebauung in Verbindung mit einem mäßigen bis geringen Anteil an Grünflächen und Gehölzen führt bei austauscharmen Wetterlagen insbesondere während der Sommermonate zu einer deutlichen thermischen Belastung. Die hohe Randbebauung der Bestandsbebauung führt in den kleinen Innenhöfen zu einer deutlichen Verschattung, wodurch die Aufheizungseffekte gemildert werden. Die nach Westen ausgerichteten Fassaden, insbesondere die geschlossenen Brandwände sind der Sonneneinstrahlung in den Nachmittagsstunden ausgesetzt und können bei entsprechender Witterung deutlich aufgeheizt werden. Trotz schwach ausgeprägter Kaltluftströme auf dem Bahngelände im Westen des Plangebietes besteht ein positiver Kühlungseffekt zwischen den Freiflächen auf dem Bahngelände und den nach Westen offenen Blockinnenbereichen entlang der Eylauer Straße. Die an den Blockrand der Eylauer Straße westlich angrenzenden Gehölze haben eine ausgleichende Wirkung in Bezug auf Einstrahlung und Temperatur, sie führen durch Filterung und Verdunstung zu einer Verbesserung der Luftqualität im mikroklimatischen Bereich.

Aufgrund der Höhenunterschiede zwischen dem Plangebiet und den Freiflächen am Bahngelände besteht kein direkter Zufluss von Kaltluft in das Plangebiet bei austauscharmen Wetterlagen. Durch thermische Windfelder sind bei austauscharmen Wetterlagen gewisse horizontale Luftaustauschprozesse zwischen Bahngelände und Blockrandbebauung vorhanden, wenngleich diese durch eine Vielzahl von baulichen Hindernissen und aufgeheizten versiegelten Oberflächen sowie durch beeinträchtigende Nutzungen (Recycling von Baustoffen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge) beeinträchtigt und gemindert werden. Die geschlossenen Blockinnenbereiche an der Eylauer Straße haben aufgrund fehlender oder unwirksamer Durchlässe keinen spürbaren Anteil an den Luftaustauschprozessen, hier haben nur die jeweils vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände in dem jeweiligen Hof eine positive mikroklimatische Wirkung auf die angrenzende Bebauung.

Mögliche Veränderungen im Nullfall

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2050 (Umweltatlas Berlin) wird für das Plangebiet von einer Zunahme der Wärmebelastung ausgegangen, die in den westlich an die Bahnanlage angrenzenden Freiflächen 5 bis 7 Tage betragen kann, im bebauten Bereich der Eylauer Straße mehr als 7 Tage.

Da derzeit keine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes von klimatisch wirksamen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes besteht, ist der Verlust an Gehölzen durch Nutzungsintensivierungen und eine Versiegelung bislang unversiegelter Flächen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Planungsziele aus klimatologischer Sicht

Zur Vermeidung klimatisch negativer Effekte sind in der Stellungnahme folgende Ziele formuliert:

- Erhalt bzw. Erhöhung des Anteils an klimaaktiven Flächen,
- Erhalt bzw. Erhöhung der Anzahl von Bäumen,
- Vermeidung der Aufheizung von Oberflächen,
- Sicherung des Luftaustausches.

Zur Erreichung der Ziele sind sämtliche grünordnerische Maßnahmen an Gebäuden und auf Freiflächen geeignet, die vegetationsbestanden sind und eine wasserdurchlässige Oberfläche besitzen. Zur Sicherung des Luftaustausches sind geeignete Öffnungen in der geplanten Blockrandbebauung vorzusehen.

Auswirkungen der geplanten Bebauung

Wesentlich für die Durchlüftung der Blockinnenbereiche sowohl bei Stark- als auch bei Schwachwindwetterlagen ist die Schaffung von drei Luftdurchlässen im neuen westlichen Blockrand mit einer Fläche von jeweils mind. 15 m², die einen Zustrom von kühlerer Luft aus der Umgebung ermöglichen. Die Luftdurchlässe sind gleichmäßig über die Fassade verteilt, sodass eine Zirkulation von Luftmassen innerhalb des Blockinnenbereiches ermöglicht wird. Durch die Luftdurchlässe auf Erdgeschossniveau ergibt sich bei Starkwindwetterlagen (austauschreiche Wetterlagen) ein Luftaustausch sowohl in dem großen, offenen Blockinnenbereich als auch in den kleineren Blockinnenbereichen. Die Öffnungen in der Erdgeschossebene sollen mittels Baukörperfestsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Die wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation negativer Wirkungen auf das Klima bei Schwachwindwetterlagen (austauscharme Wetterlagen) beziehen sich neben den oben erwähnten Luftdurchlässen auf die Gestaltung von Freiflächen und die Begrünung von Gebäuden.

Die Planung sieht vor, dass ein möglichst großer Anteil an begrünten Flächen in Verbindung mit der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Errichtung von Mulden-Rigolen-Systemen und der Verwendung wassergebundener Materialien erreicht wird. Hieraus ergeben sich positive klimatische Wirkungen wie Verringerung der Aufheizung und der Wärmespeicherung, Verbesserung der Abstrahlung, Verdunstung von Wasser und Bindung von Staub. Durch thermische Windfelder über versiegelten und bebauten Flächen der Umgebung kann kühlere Luft aus klimatisch aktiven Flächen angesaugt werden, wodurch sich ein Luftaustausch im Blockinnenbereich einstellt. Je nach Tageszeit werden unterschiedliche Fassaden und Dach- bzw. Hofflächen erwärmt, so dass unterschiedliche Luftbewegungen entstehen.

Diese Maßnahmen werden durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag, den qualifizierten Freiflächenplan (Anlage Durchführungsvertrag) und durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4, Nr. 8 und Nr. 9 gesichert (s. Kap. II 4.7 Dachbegrünung, II 4.8.2 Pflanzbindungen/Wegebefestigung sowie II.5 Durchführungsvertrag).

Zusammenfassende Bewertung

Die in der Stellungnahme formulierten Ziele aus klimatologischer Sicht wurden in der Planung berücksichtigt:

- die klimaaktiven Flächen von insgesamt ca. 10.003 m² bedeuten eine Erhöhung um ca. 3.659 m² gegenüber dem Bestand (6.344 m²),
- die Festsetzung eines Anteils von 45 % begrünter Dachflächen auf der Blockrandbebauung und den unterbauten Blockinnenbereichen sowie der Begrünung der sonstigen Freiflächen wird eine Erhöhung von klimaaktiven Flächen um ca. 450 m² gesichert,
- die intensiv begrünten Flächen werden mit 24 Bäumen sowie Sträuchern und Hecken bepflanzt,
- außerhalb der bilanzierten klimawirksamen Flächen werden zusätzlich 36 Bäume innerhalb der internen Erschließungsfläche gepflanzt, wodurch sich eine zusätzliche Verbesserung der Verschattungssituation (Vermeidung von Aufheizung) ergibt. Weiterhin werden auf den Freiflächen an den Gleisanlagen 8 Bäume neu gepflanzt.

Klimaaktive Flächen:	
Dachbegrünung der Blockrandbebauung (intensiv)	2.327 m ²
Dachbegrünung der Blockrandbebauung (extensiv)	413 m ²
Dachbegrünung des Blockinnenbereichs (intensiv)	1.990 m ²
Dachbegrünung der Remisen	351 m ²
Wassergebundene Wegedecke	615 m ²
Nicht unterbauter Blockinnenbereich	2.280 m ²
Freiflächen am Gleisgelände	2.027 m ²
Summe der klimaaktiven Flächen	10.003 m²

Mit den geplanten Maßnahmen können negative Wirkungen auf das Kleinklima der geplanten und der bestehenden Bebauung weitgehend vermieden bzw. kompensiert werden. Im Vergleich mit dem Bestand wird der Anteil an klimaaktiven Flächen deutlich erhöht, die Zahl klimaaktiver Bäume wird leicht erhöht (68 statt bisher 66 Stück) und der Luftaustausch im Blockinnenbereich über den großen räumlichen Zusammenhang und die drei Öffnungen im Erdgeschoss nach Westen ermöglicht.

Eine Beeinträchtigung des großräumigen Luftaustausches ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung soll zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoff zugelassen werden, da von diesen Brennstoffen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. Die Verwendung anderer Brennstoffe soll nur dann zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind (textliche Festsetzung Nr. 14). Insofern kann in Bezug auf die geplanten Neubauten ein partieller Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert werden. Mit der Festsetzung werden auch ein möglichst geringer Einsatz von Primärenergie unterstützt und negative Auswirkungen auf die Umwelt minimiert. So kann den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

II.4.11 Zusammenfassung der Abwägung der erneuten Behördenbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 31.1.2013 wurde die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden 31 Träger beteiligt. Insgesamt sind 24 Stellungnahmen eingegangen.

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise beinhalteten folgende Themen und Fragestellungen:

Plandarstellung

- Hinweise zur Planunterlage und Vermaßung (Nr. 2 BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung und Geoinformation).

Städtebaulich-architektonischer Entwurf

- Hinweis auf Klarstellung der Abstandsflächenregelungen (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht),
- Bemängelung des geringen Abstandes zwischen der geplanten Bebauung und der rückwärtigen Bebauung der Eylauer Straße (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung),
- Forderung einer Überprüfung des städtebaulichen Entwurfs bezüglich einer möglichen Reduzierung der geplanten Gebäudehöhen des neuen Gebäuderiegels; hier wird insbesondere die eingeschränkte Belichtungssituation der Bestandsbebauung bemängelt (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung),
- Forderung einer Überprüfung des städtebaulichen Entwurfs im Bereich der hofseitigen Sockelgeschosse und Remisen insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung).

Verkehr / Erschließung

- Anpassung und Ergänzung des verkehrsplanerischen Gutachtens insbesondere zu den Themen: Verkehrsdaten/Berechnungsgrundlagen, Prognoserechnung, Ausgestaltung Knotenpunkt Monumentenstraße/Kreuzbergstraße, Stellplatzsituation, Erschließung Kita-Standort sowie ein Hinweis auf die Beteiligung des Verkehrslenkung Berlin (VLB) (BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Tiefbau und Landschaftsplanungsamt, Fachbereich Tiefbau und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Verkehrsreferat),
- Forderung nach einer Überprüfung des Knotenpunktes Monumentenstraße / Kreuzbergstraße; Hinweis auf die Beteiligung des Verkehrslenkung Berlin (VLB) (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Tiefbau und Landschaftsplanungsamt, Fachbereich Tiefbau).

Umweltbelange

Altlasten

- Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Kindertagesstätten- und Freiflächen, Forderung nach Beteiligung der Fachbehörde am Durchführungsvertrag (BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Jugend, Ordnung Bürgerdienste, Umwelt- und Naturschutzamt).

Natur- und Artenschutz

- Forderung nach einem Ersatzniststättenkonzept (BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Jugend, Ordnung Bürgerdienste, Umwelt- und Naturschutzamt)
- Richtigstellung der Aussagen bezüglich artenschutzrechtlicher Anforderungen und Befreiungsnormen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Artenschutz).

Niederschlagsentwässerung

- Konzept der Niederschlagsentwässerung nicht ersichtlich, Hinweis auf erforderliche Abstimmung der Altlastensanierung und der Niederschlagsentwässerung (Nr.7 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Wasserbehörde).

Immissionsschutz

- Hinweis auf den Lärmaktionsplan 2008, Hinweis auf die Schutzbedürftigkeit der Außenwohnbereiche und der Außenbereiche der geplanten Kindertagesstätte an den Bahnanlagen (Nr.8 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bereich Lärmschutz).

Planung der Kindertagesstätte

- Hinweise zu: Planungsrichtwerten der Kinderbetreuungsplätze, erforderlichen Grundstücksflächen pro Platz, angemessenen Mietpreisen, Trägerauswahl (BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Jugend, Ordnung, Bürgerdienste Region Schöneberg Süd, Jugendhilfeplanung, JugPlan).

Sonstige Anregungen und Hinweise

- Bedenken angrenzender Unternehmen bezüglich einer möglichen Verlagerung des Grundwassers zu den Kellern angrenzender Gebäude, Entwicklung einer ungünstigen Thermik (Windbelastungen) in den angrenzenden Hofbereichen (IHK Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung),
- Hinweis auf die vorhandene gewerbliche Nutzung (metallverarbeitender Betrieb im Plangebiet) (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Finanzen, Personal und Wirtschaftsförderung, Wirtschaftsberatung und Europa-angelegenheiten, Senatsverwaltung für Finanzen, IHK Berlin, Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung).

Fazit

Aufgrund der Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Fachgutachten fortgeführt (verkehrsplanerischer Fachbeitrag, schalltechnisches Gutachten).

Weiterhin haben folgende Abstimmungstermine stattgefunden:

- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Jugend, Ordnung, Bürgerdienste, , Region Schöneberg Süd, Jugendhilfeplanung, (21.03.2013)
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung und Geoinformation (11.04.2013),
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Tiefbau und Landschaftsplanungsamt, Fachbereich Tiefbau (19.03.2013),
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Jugend, Ordnung Bürgerdienste, Umwelt- und Naturschutzamt
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Lärmschutz (02.04.2013),
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Artenschutz (02.04.2013),

Die Ergebnisse aus den Abstimmungsterminen sind in die weitere Bearbeitung eingeflossen.

Die Anregungen und Bedenken führten insgesamt neben redaktionellen Berichtigungen und Änderungen in der Begründung und in der Planzeichnung zu inhaltlichen Konkretisierungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Differenzierte Festsetzungen der Baugrenzen und Oberkanten der baulichen Anlagen (Höhenabstufung) im Bereich der nördlichen Innenhofüberbauung,
- Reduzierung der Baugrenzen durch differenzierte Baukörperausweisung im Hofinnenbereich zur Nachbarbebauung der Eylauer Straße Nr. 11,
- Verzicht auf die Zulässigkeit der südlichen Remisen (im Bereich der angrenzenden Grundstücke Eylauer Straße 5 und 6),
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7 um die Regelung, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Kindertagesstätte mit schallgedämmten Dauerlüftungsöffnungen auszustatten sind,
- Festlegung eines Standortes für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Bestandsgebäude des westlichen Planbereichs,
- Festlegung des Altlastensanierungskonzeptes der Firma IGK GmbH für den Standort der Kindertagesstätte.

Weitere geforderte Maßnahmen sind als Regelungen in den Durchführungsvertrag eingegangen. Die entsprechenden Fachbehörden wurden beteiligt:

- Errichtung einer Schallschutzwand oder einer vergleichbaren Schallschutzeinrichtung für die Freiflächen der Kindertagesstätte im südwestlichen Bereich an der Bahnanlage in Abhängigkeit zur Schallentwicklung (Nachweis durch gesondertes zu erstellendes Gutachten) in Abstimmung mit der Kindertagesstättenaufsicht und dem Schallgutachter,
- Errichtung einer Kindertagesstätte mit mind. 27 Plätzen bis zum Jahr 2017 für die Dauer von mind. 10 Jahren in Abstimmung mit den zuständigen Behörden,

- Festlegung eines Flächenbedarfs nach dem Gesetz zur Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege (§ 12 Abs. 3 KitaFöG "Eine pädagogische Nutzfläche von mindestens 3 m² pro Kind"),
- Festlegung bezüglich der Orientierung der Miethöhe der Jahresmiete für die Kindertagesstätte an der Rahmenvereinbarung SenBJW (derzeit für 2010/12) sowie Abstimmung bei der Trägersauswahl zwischen dem Jugendamt und dem Vorhabenträger,
- Sicherung der Sanierungsmaßnahmen gemäß Altlasten-Sanierungsplan durch Aufnahme desselbigen als Anlage zum Durchführungsvertrag,
- Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Ersatzniststättenkonzept durch Aufnahme desselbigen als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Eine Maßnahme wurde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Durchführungsvertrages geregelt:

- Zwischen dem im Plangebiet ansässigen metallverarbeitenden Betrieb (Mieter) und der Eigentümerin der Flächen (Monumentenstraße 15 Grundstücks GmbH) ist zwischenzeitlich eine vertragliche Vereinbarung getroffen worden, die das Mietverhältnis auf 5 Jahre (bis zum 30.04.2018) befristet.

II.4.12 Zusammenfassung der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind insgesamt 24 Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen. Folgend werden zusammenfassend die für den Bebauungsplanentwurf wesentlichen Äußerungen themenbezogen mit der entsprechenden Abwägung dargestellt.

Allgemeines zum Verfahren

Den Stellungnahmen zufolge werden allgemein folgende Punkte zum Verfahren und der Beteiligung aufgeführt:

- Es wird behauptet, dass die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB nicht zulässig sei, da die Grundzüge der Planung durch die vielfachen Änderungen betroffen sind.
- Es wird angemerkt, dass die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht ausgewertet wurde.
- Zur Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB werden Bedenken geäußert, es werden insbesondere die gesetzlichen Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren, der Schwellenwert von 20.000 m² sowie der Verzicht auf die strategische Umweltprüfung in Frage gestellt.
- Die Erforderlichkeit der Planung wird aufgrund der gem. § 34 BauGB genehmigten Kopfbauten in Frage gestellt.
- Es wird davon ausgegangen, dass ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gewählt wurde um den Eindruck zu vermitteln, der Vorhabenträger gleiche durch vertragliche Zusagen die Defizite an Infrastruktureinrichtungen aus und er nach Zustimmung der BVV automatisch über eine Baugenehmigung verfügen würde.
- Es wurden Bedenken dahingehend geäußert, dass die Belange der Bürger an der Planung zu wenig berücksichtigt wurden.
- Es wird die Rechtmäßigkeit der Beteiligung der Öffentlichkeit bezweifelt, da der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil der öffentlichen Auslegung war.

- Es wird bemängelt, dass das Flugblatt und die auf der Bezirksseite bereitgestellten Dokumente unverständlich präsentiert worden seien.

Abwägung

Entgegen den Darstellungen der Stellungnahmen wird der Bebauungsplan 7-1VE nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Es wird auch nicht davon ausgegangen, dass die Weiterentwicklung des Projektes von der Planaufstellung im Jahr 2001 bis zum jetzigen Planstand die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt. Dies ist insgesamt innerhalb der Begründung im Kap. IV. Verfahren beschrieben. Innerhalb eines B-Planverfahrens ist es erforderlich, alle bisher durchgeführten Schritte darzustellen. Dabei ist es unerheblich, ob sich die Inhalte eines Verfahrens ändern, was durchaus möglich ist, v. a. wenn sich ein Verfahren über mehrere Jahre erstreckt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde abschließend ausgewertet und das Ergebnis der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (aF) in der Sitzung der BVV am 1. März 2005 beschlossen. Verzichtet wurde auf die Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (nF) aufgrund der durch den Eigentümerwechsel zwischenzeitlich geänderten Planungsziele (s. Begründung Kap. IV.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und IV.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung). Die bisher gewerblich genutzten Bahnflächen sollen nun zu Wohn- und wohnverträglichen Gewerbeflächen sowie einem Standort für eine Kindertagesstätte entwickelt werden.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 4.5.2010 beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan 7-1 auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen. Mit Schreiben vom 3.3.2010 hat die zuständige Senatsverwaltung und mit Schreiben vom 19.2.2010 die gemeinsame Landeplanungsabteilung Berlin-Brandenburg den Planungsabsichten zugestimmt.

Die Weiterführung des Bebauungsplans 7-1 auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzeptes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist aus folgenden Gründen zulässig,

- es handelt sich um die Nachverdichtung eines Innenstadtbereichs,
- das Projekt hat weniger als 20.000 m² Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- es werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit.

Mit der zum Planungsstand 2010 beabsichtigten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von ca. 9.300 m² wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten (durch Reduzierung des Geltungsbereiches und die teilweise Zurücknahme der Remisenbebauung beträgt die nunmehr beabsichtigte Grundfläche ca. 9.212 m²). In der Begründung zum Regierungsentwurf zum BauGB 2007 (RegE, BTDrucks. 16/2496) wird ausgeführt, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dieser Belang ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, da die beabsichtigten Festsetzungen der Fortentwicklung des offenen Blockbereiches zwischen Monumentenstraße, Eylauer Straße, Dudenstraße und Nord-Süd-Bahn dienen. Weiterhin erfolgt durch den

Bebauungsplan keine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Durch die Umstellung des Verfahrens konnte auf eine Wiederholung der frühzeitigen Behördenbeteiligung verzichtet werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde jedoch mit den neuen Inhalten der Planung vom 25.6. bis 9.7.2010 durchgeführt.

Innerhalb des Kap. IV. Verfahren ist chronologisch aufgeführt, dass sämtliche Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Beschluss zur Änderung des Verfahrens durchgeführt wurden. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit außerhalb des Verfahrens in zwei Bürgerinformationsveranstaltungen informiert und die neue Planung umfassend vorgestellt.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes liegen im unbeplanten Innenbereich, die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit richtet sich dementsprechend nach § 34 BauGB. Danach wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile danach beurteilt, ob und inwieweit sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist unter einem Ortsteil ein Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Bei der Beurteilung, ob ein Grundstück in einem Bauungszusammenhang liegt, ist maßgebend, ob eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung besteht. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um noch als zusammenhängende Bebauung zu erscheinen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern auf Grund einer umfassenden Bewertung des konkreten Sachverhalts zu entscheiden

Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil nach der Rechtsprechung mit der letzten Bebauung.

Eine unbebaute Fläche muss jedoch - trotz ihrer Randlage - als Teil des Bauungszusammenhangs bewertet werden, wenn sie von der angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so stark geprägt ist, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint. Ob eine solche Freifläche als Bestandteil des Bauungszusammenhangs zu charakterisieren ist, bestimmt sich auf der Grundlage einer umfassenden Bewertung der konkreten Gegebenheiten im Einzelfall.

Bei sachgerechter Bewertung der konkreten Gegebenheiten der umliegenden Bestandsbebauung nach den Maßstäben der Rechtsprechung zeigt sich, dass das Vorhabengebiet dem Innenbereich zuzuordnen ist:

Im Westen grenzen zwar kleinere Gebäude und die Depothallen des Deutschen Technikmuseums an das zu bebauende Grundstück an, maßgeblich geprägt wird das Projektgrundstück aber durch die überwiegend 5-geschossigen Gebäude, die es nördlich, östlich und südlich umschließen. Vor allem die unmittelbar angrenzende Bebauung der Eylauer Straße lässt seine Zugehörigkeit zum Innenbereich ebenso erkennen, wie der unvollendete und fragmentarische Charakter dieser Bebauung. Die offenliegende Brandmauern erwecken den Eindruck, als ob hier eine Schneise durch ein vormals bestehendes Gründerzeitquartier geschlagen worden wäre. Die nördlich des Vorhabengrundstücks liegende Kreuzbergstraße und die südlich gelegene General-Pape-Straße weisen eine einheitliche Straßenfluchtlinie auf, die mit dem ursprünglichen Verlauf der Bezirksgrenze in diesem Bereich korrespondierte. Erst in den 1930er Jahren wurde das gesamte damalige Bahngelände dem damaligen Bezirk

Tempelhof zugeordnet. Der unfertige Eindruck der Bebauung an der Eylauer Straße findet hier seine Entsprechung in der historischen Entwicklung.

Es ist deshalb auch kein Zufall, dass die Bebauung der Grundstücke an der Eylauer Straße einen Eindruck der Unvollständigkeit vermittelt. Die Gebäude weisen die für die Berliner Mietskaserne typische Bauweise mit geschlossener Straßenfront, Seitenflügeln und Querriegeln an hintereinander liegenden Hinterhöfen auf. Lediglich eine den Wohnblock an der Westseite abschließende Riegelbebauung fehlt. Die rückwärtige Bebauung der Häuser der Eylauer Straße endet mit den Brandwänden der Seitenflügel bzw. Hinterhäusern der Wohngebäude; ohne dass eine Riegelbebauung auf der Rückseite vergleichbar der Umgebungsbebauung besteht. Die Bauweise lässt erkennen, dass die ursprünglich geplante Vervollständigung des Blocks aufgrund der Inanspruchnahme der Flächen durch die Eisenbahnanlagen scheiterte. Bei der Betrachtung der Bestandsgebäude fällt der unfertige Stadtraum auf. Dem Quartier fehlt die westliche Vorderseite. Das Quartier wirkt unvollständig und stellt sich als Zäsur im städtebaulichen Gesamtgefüge dar.

Bei der Abgrenzung verschiedener Bebauungszusammenhänge können besondere Umstände, wie z. B. topografische Gegebenheiten, dazu führen, dass unbebaute, an das letzte bebaute Grundstück anschließende Flächen ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet werden müssen.

Auch Geländehindernisse wie Verkehrswege spielen hierbei eine Rolle. Ihnen kommt oftmals eine den Siedlungsbereich abschließende Funktion zu. Dies führt dazu, dass eine unbebaute, hinter dem letzten Grundstück eines Bebauungszusammenhanges liegende und durch das Geländehindernis begrenzte Fläche mit zum Innenbereich gehört.

Nach den örtlichen Gegebenheiten kommt hier der westlich gelegenen Bahntrasse eine solche Zäsurwirkung für den östlich angrenzenden Bebauungszusammenhang zu. Die Trasse schließt den Bebauungszusammenhang nach Westen hin ab, sodass westlich der Trasse ein anderer Bebauungszusammenhang beginnt.

Die unbebaute Fläche ist daher dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.

Die derzeitige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wurde durch das Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB nur für die Gebäude an den Straßen (Kopfgebäude an der Monumentenstraße und Dudenstraße) festgestellt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB steht nicht im Widerspruch zum Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Der Maßstab für die Befugnis wie für die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen sind die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die ehemals gewerblich genutzten Bahnflächen sollen nun erstmals zu Wohn- und wohnverträglichen Gewerbeflächen sowie einem Standort für eine Kindertagesstätte entwickelt werden. Das Plankonzept sieht eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Bestandsbebauung vor und ermöglicht eine städtebauliche Ordnung, welche nur im Rahmen eines Bebauungsplans erreicht werden kann. Auf der Grundlage des Einfügegebots des § 34 BauGB wäre beispielsweise auch eine direkte Anbindung der Bebauung an die Seitenflügel der Bestandsbebauung möglich. Durch das hier vorliegende Konzept soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Qualität gesichert werden, die sich allein auf der Grundlage des § 34 BauGB nicht gewährleisten ließe.

Darüber hinaus soll eine öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Planbereich, die Teil einer übergeordneten Wegeverbindung werden soll, entstehen, die nur auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden kann.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich, da die angestrebte Entwicklung innerhalb des Plangebietes ohne durch ein Bebauungsplanverfahren,

insbesondere im Hinblick auf die nachbarschützenden Festsetzungen dauerhaft gesichert werden soll. Weiterhin kann durch das vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren eine Finanz- und Investitionssicherheit erreicht werden.

Mithin ist ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Das vorliegende Bauprojekt "Am Lokdepot" wurde am 28.2.2011 auf Antrag der BVV hin dem Berliner Baukollegium vorgestellt. Von diesem Gremium ging die Empfehlung aus, zur Sicherung der städtebaulich-architektonischen Qualität, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterzuführen.

Mit Datum vom 12.9.2012 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Das Bezirksamt hat daher am 11.12.2012 die Änderung des Verfahrens des Bebauungsplans 7-1 (beschlossen auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durch Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-1VE beschlossen.

Damit ist eine präzisierende Steuerung des Verfahrens möglich und es wird sichergestellt, dass das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird.

Die geäußerten Rechtsauffassungen, durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sei ein bauordnungsrechtliches Genehmigungs-/Anzeigeverfahren entbehrlich, ist unzutreffend. Insoweit unterscheidet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht von allgemeinen Bebauungsplänen.

Der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Durchführungsvertrag bestimmt die Projektplanung im Detail und es werden abwägungsrelevante Regelungen für die Konflikte, die im Rahmen der Plandurchführung zu lösen waren, vereinbart und gesichert (z.B. Altlastensanierungskonzept, Lärmschutzmaßnahmen, Lüftungsöffnungen, Maßnahmen zum Artenschutz).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind in der Begründung unter dem Punkt "II.5 Durchführungsvertrag, Vorhabenplan" sämtliche Maßnahmen, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichtet, aufgeführt.

Die Regelungen innerhalb des Durchführungsvertrages werden außerdem in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern getroffen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind aufgrund der Einwendungen verschiedene Fachgutachten zur Beurteilung des Projektes erarbeitet worden (Verkehrsgutachten, Stellungnahme aus klimatologischer Sicht, schalltechnisches Gutachten, Verschattungsstudie). Aufgrund der Einwendungen im Verfahren sowie der Ergebnisse der vorgenannten Gutachten ist die Planung insgesamt modifiziert worden:

- Staffelung der Gebäudehöhen zur Vermeidung einer monotonen Gebäudekante,
- Festsetzung der max. Höhe der Oberkante über NHN nach einzelnen Baukörpern gemäß reduziertem architektonischem Entwurf (Verbesserung der Belichtungssituation und Einhaltung der Abstandsflächen),
- Reduzierung der Sockel- und Remisenbebauung angrenzend an die Bestandsgebäude der Eylauer Straße,
- Aufnahme von drei Belüftungsöffnungen im Bereich der Sockelgeschosse von mindestens 15 m²,
- Schaffung von zusammenhängenden nicht unterbauten Bereichen mit direktem Bodenbezug.

Das Flugblatt diente dazu, eine Anstoßwirkung auszulösen. Sowohl das Flugblatt als auch das Bereitstellen von Dokumenten im Internet stellen zusätzliche Angebote an die Bürger dar. Die Möglichkeit sich im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung über die Planung sowie die Beteiligung an der Planung zu informieren war in der Zeit vom 04.02.2010 bis einschließlich 04.03.2013 gegeben. Hier war jederzeit eine Beratung und Erklärung der Inhalte gegeben.

Verschlechterung der Wohnsituation

Den Stellungnahmen zufolge befürchten die benachbarten Bewohner eine Verschlechterung der Wohnsituation durch die Planung. Aufgeführt wurden u.a.:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan würde nur einen positiven Nutzen für Schöneberg entfalten, währenddessen die negativen Auswirkungen Kreuzberg belasten würden.
- Es wird befürchtet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht mehr gegeben sind.
- Es wird bezweifelt, dass die Abstandsflächenregelungen gem. § 6 BauO Bln, insbesondere der hervortretenden Bauteile, eingehalten werden.
- Verschattungen durch den hohen Gebäuderiegel, der von der Dudenstraße bis zur Monumentenstraße den Block schließen soll, werden bemängelt.
- Verdichtetes Bauen zu Lasten der alt eingesessenen Bewohner und eine vollständige Schließung von belüfteten Höfen wird befürchtet.
- Die Schließung des Blocks führe zu einer Einschränkung der Durchlüftung (bioklimatische Situation) der rückwärtigen Gebäude der Eylauer Straße.
- Es werden gegenseitige Störungen aufgrund der relativ nahen Bebauung zur rückwärtigen Bebauung der Eylauer Straße befürchtet.
- Eine Verdrängung aufgrund der Aufwertung durch hochwertigen Wohnungsbau wird erwartet, weshalb die Entwicklung eines Sozialplans geprüft werden sollte.
- Es wird befürchtet, dass es zu einer Überlastung der Spiel-, Sport und Freiflächen und der Kindertagesstätten im Umfeld kommen wird.

Abwägung

Für die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes ist die Bezirksgrenze unerheblich. Das Gebiet könnte auch innerhalb eines Bezirks liegen und nicht direkt an der Grenze zum Nachbarbezirk. Hier existiert eine Stadtbrache, die einer städtebaulichen Entwicklung nicht entzogen werden kann, sondern im Zuge der Vermarktung der von der Bahn nicht mehr genutzten Flächen einem erheblichen Veränderungsdruck unterliegt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Vorhabengebiet, das den überwiegenden Teil des gesamten Geltungsbereichs darstellt. Weiterhin wurden eine Fläche nördlich der Depothallen sowie eine Teilfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Diese Flächen stehen in engem sachlichem Zusammenhang mit dem Vorhaben. Eine Einbeziehung der Nachbarbebauung der Eylauer Straße ist in diesem Zusammenhang nicht möglich, da es sich um Flächen in der Planungshoheit des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg handelt. Im Rahmen des Verfahrens sind verschiedene Fachgutachten zur Beurteilung der Verträglichkeit des Projektes mit der Bestandssituation, auch über die Bezirksgrenzen hinaus, erarbeitet worden, u. a. eine Stellungnahme aus klimatologischer Sicht, eine Verschattungsstudie sowie ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag.

Die Ergebnisse der Fachgutachten sind in die Planung eingeflossen. Damit wurden auch sämtliche schutzwürdige Interessen der Anwohner berücksichtigt.

Darüber hinaus stellt die Stadtbrache der ehemaligen Bahnfläche einen städtebaulichen Missstand dar, der sich auch auf die Umgebung auswirkt. Durch die hofbildende Blockrandbebauung zwischen der Monumentenstraße und Dudenstraße wird die Bebauungsstruktur vervollständigt und gleichzeitig ein zeitgemäßer Beitrag für die Fortentwicklung des Stadtbildes geleistet. Durch die Anlage einer öffentlichen Parkanlage im nordwestlichen Bereich des Plangebietes und die Öffnung des Gebietes für die Allgemeinheit soll der bislang untergenutzte Standort städtebaulich aufgewertet und in das Stadtgefüge eingebunden werden.

Um zu gewährleisten, dass durch diese baulichen Veränderungen und Entwicklungen innerhalb eines städtischen Gefüges die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert bleiben, wurden von Gesetzgeberseite entsprechende Regelungen geschaffen. So müssen neue Gebäude gemäß der Bauordnung einen Abstand zu benachbarten Gebäuden und Grundstücken einhalten, damit die Belüftung und Belichtung gesichert bleibt. Diese Regelungen werden in der vorliegenden Planung eingehalten. Über die gesetzlichen Regelungen hinausgehend, wurden aufgrund der Einwendungen in den Beteiligungsverfahren hinausgehende Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und gesichert. Dazu zählen die Reduzierung der Sockelbebauung angrenzend an die Bestandsgebäude der Eylauer Straße, die Aufnahme von mindestens drei Belüftungsöffnungen im Bereich der Sockelgeschosse von mindestens 15 m² sowie die Schaffung von zusammenhängenden nicht unterbauten Bereichen mit direktem Bodenbezug.

Der architektonische Entwurf sieht unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eine Höhenstaffelung vor, deren maximal zulässige Oberkanten zwischen 60,5 m und 68,8 m über NHN festgesetzt werden. Die Oberkante der geplanten Neubebauung variiert somit von ca. 21,5 bis zu ca. 29 m über der Geländeoberfläche. Damit werden jedoch die Gebäudehöhen der angrenzenden Bestandsgebäude nicht überschritten, in Teilen werden sie unterschritten.

Angrenzend an die direkte Nachbarbebauung Monumentenstraße und Dudenstraße wird das jeweils oberste Geschoss der Kopfgebäude zurückgestaffelt. Eine gleichbleibende Gebäudehöhe wird insgesamt vermieden.

Dass es insgesamt zu Einschränkungen in der Sichtbeziehung der bestehenden Gebäude in Richtung Westen zum Bahngraben kommt, lässt sich dabei nicht vermeiden. Eine bestehende Aussicht ist kein rechtlich anerkanntes Schutzgut. Jedoch wird in der vorliegenden Planung durch Wahrung des Sozialabstandes sowie eine qualitätvolle Gestaltung und Begrünung des Hofinnenbereiches für die Bewohner der Bestandsgebäude keine unzumutbare Situation geschaffen. Ein qualifizierter Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag wird, gewährleistet die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt die Baugrenzen und die maximale Gebäudehöhe fest, dadurch wird das landesrechtliche Abstandsflächenrecht durch die planungsrechtlichen Festsetzungen verdrängt (vgl. § 6 Abs. 8 Bauordnung Berlin [BauO Bln]). Er definiert damit abschließend die Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe.

Die Bestandsgebäude der Eylauer Straße grenzen überwiegend mit den Brandgiebeln ihrer Seitenflügel unmittelbar an das Plangebiet. Insoweit entstehen hier nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln) auch ohne

planungsrechtliche Festsetzungen keine Abstandsflächen. Gleichwohl sind die nach dem Berechnungsmodell des § 6 Abs. 5 BauO Bln einzuhaltenden Abstände für den Bestand und das Vorhaben (Hauptgebäude sowie alle hervortretenden Bauteile) ermittelt worden, da die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsmaße die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse indiziert.

Der städtebaulich-architektonische Entwurf wurde in der Art gestaltet, dass Überlagerungen der ermittelten Abstandsmaße zwischen den Hauptgebäuden vermieden werden. Lediglich im Bereich der Sockelbebauung im Innenhof werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsmaße unterschritten. Die Abstandsflächen des neu geplanten Gebäuderiegels, des nicht grenzständigen Brandgiebels der Eylauer Straße 12 und die Abstandsflächen der hervortretenden Bauteile überlagern sich mit der Sockelbebauung. Diese liegen jedoch in Gänze auf dem Vorhabengebiet.

Zur Höhenbestimmung des durchgehenden Sockelgeschosses (auch Remisenbebauung) wurde eine Höhe gewählt, die zwischen den vermessungstechnisch ermittelten Normalhöhen-Nullpunkten (NHN) der einzelnen Grundstücke und der angrenzenden Straßen (Monumentenstraße/Dudenstraße) vermittelt. Da die angrenzenden Grundstücke (Hofbereiche) unterschiedliche Höhenlagen aufweisen, das Sockelgeschoss jedoch als eine einheitlich durchgehende, nutzbar ausgelegte begrünte Dachfläche hergestellt werden soll, kann es an wenigen Punkten zu Abweichungen in der Höhenanpassung kommen. Jedoch wurde mit den Sockelgeschossen insbesondere dort von den angrenzenden Grundstücken abgerückt, wo keine direkte Bestandsbebauung bis an die Grundstücksgrenze existiert, so dass keine erheblichen Höhenversprünge entstehen.

Eine direkte Grenzbebauung durch das Sockelgeschoss/die Remisen erfolgt lediglich bei den Grundstücken Monumentenstraße 16, Eylauer Straße 4 und 5 (teilweise), Eylauer Straße 9 und 10 sowie Dudenstraße 78. Im Bereich der Eylauer Straße 9 und 10 hat der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur eine OK Attika von 46,8 m über NHN (Eylauer Straße Nr. 9) und eine OK Attika von 46,6 m über NHN (Eylauer Str. Nr. 10) ermittelt. Da das Sockelgeschoss bzw. die Remise in diesen Bereichen als Grenzbebauung mit einer Brandwand ausgeführt werden, entstehen auch hier nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen keine Abstandsflächen. Trotzdem wurde durch die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen auf 46,0 m über NHN die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke auf ein Minimum reduziert.

Gleiches gilt auch für die als Brandwände ausgeführte Sockel- bzw. Remisenbebauung zwischen den Flurstücken 48 und 49, 73 und 74, und auf den Flurstücken 57 und 79. Da diese im Projektplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist als Brandwände gekennzeichnet sind, ist die Umsetzung gesichert.

Die rückwärtigen Gebäude der Eylauer Straße werden durch das geplante Vorhaben zu bestimmten Zeiten verschattet. Dennoch ist die Belichtung gewährleistet. Anhand einer Verschattungsstudie (robertneun Architekten, 2.6.2010, Ergänzung 21.2.2011) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnung der angrenzenden Wohnquartiere an drei Stichtagen (21. März, 21. Juni und 21. Dezember) untersucht. Hierfür wurde ein Höhenmodell des Geländes sowie der Gebäude erstellt und in einer Computersimulation im Intervall von 30 Minuten die bestehende und die durch die geplanten Gebäude hervorgerufene Verschattung simuliert.

Im Winter werden die Fassaden der angrenzenden Bebauung teilweise ab 12:30 Uhr von dem Vorhaben beeinflusst. Eine Beeinträchtigung von einzelnen Wohnungen und Arbeitsstätten

durch das Vorhaben ergibt sich jedoch erst ab 13:30 Uhr, da zuvor nur Brandwände der Giebelseiten negativ beeinflusst werden. Laut Verschattungsstudie werden ab 14:00 Uhr ca. 12 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, ab 15:00 Uhr ca. 65 Wohnungen und Gewerbeeinheiten nicht mehr besont. Dies betrifft vor allem die nach Süden ausgerichteten Fassaden des gewerblich genutzten Hinterhauses der Dudenstraße 78, sowie teilweise die nach Süden ausgerichteten Fassaden der Seitenflügel und Hinterhäuser der Eylauer Straße 4, 7, 10 und 12 sowie der Monumentenstraße 16.

Im Frühjahr wird ab 13:30 Uhr die nach Süden ausgerichtete Fassade der Gewerbeeinheit des Hinterhauses der Dudenstraße 78 in der Besonnung eingeschränkt. Die Besonnung der Wohneinheiten der angrenzenden Bebauung wird ab 15:00 Uhr negativ von dem Vorhaben beeinflusst. Hiervon ist ca. eine Wohneinheit im Erdgeschoss des Seitenflügels im zweiten Hinterhof in der Eylauer Straße 4 betroffen und ca. zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss des Seitenflügels im zweiten Hinterhof der Eylauer Straße 7 und 10. Ab 16:30 Uhr sind bereits ca. 65 Wohneinheiten der unteren drei Stockwerke der angrenzenden Bebauung in der Besonnung eingeschränkt. Dies betrifft die Gewerbeeinheiten der Seitenflügel und die nach Süden ausgerichtete Fassade der Dudenstraße 78, die nach Westen ausgerichteten Fassaden und die an das Vorhabengrundstück angrenzende Seitenflügel der Eylauer Straße 12, 11, 10, 9, 7 und 4, sowie der Monumentenstraße 16.

Im Sommer wird die Besonnung der Wohneinheiten der angrenzenden Bebauung ab 16:30 Uhr negativ von dem Vorhaben beeinflusst. Hiervon sind teilweise die untersten Stockwerke der an das Vorhabengrundstück grenzenden Seitenflügel der Eylauer Straße 12 und 10 betroffen. Ab 17:30 Uhr sind auch teilweise die untersten Stockwerke der nach Westen ausgerichteten Fassaden der Eylauer Straße 12, 11 und 10 von einer direkten Verschattung betroffen. Aufgrund des Sonnenstandes steigt die Anzahl der von der Verschattung betroffenen Wohneinheiten mit zunehmender Uhrzeit. Um 19:00 Uhr sind die nach Westen ausgerichteten Fassaden der Grundstücke Dudenstraße 78, der Eylauer Straße 12, 11, 10 und 9 zur Hälfte und die der Grundstücke Eylauer Straße 3, 4, 5 und 6 sowie der Monumentenstraße 16 in den unteren zwei Stockwerken verschattet. Bis zum Sonnenuntergang um 20:26 werden die nach Westen ausgerichteten Fassaden der rückwärtigen Grundstücke der Eylauer Straße 12, 11, 10 und 9 fast vollständig und die der Grundstücke Eylauer Straße 3, 4, 5 und 6 sowie der Monumentenstraße 16 zur Hälfte verschattet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die negativen Einflüsse auf die Besonnung vor allem in den Nachmittagsstunden (im Winter ab 13:30 Uhr, im Frühjahr ab 15:00 Uhr und im Sommer ab 17:30 Uhr) auftreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt auch Dachaufbauten in einer Höhe von 3 m zu. Dabei müssen die Anlagen mindestens 2 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Diese Dachaufbauten erzeugen zusätzliche Schattenwürfe, die durch die dargestellten Einschränkungen (Höhenbegrenzung, Zurücktreten der Bauteile) jedoch erheblich gemindert sind. Auswirkungen sind nur im Winter bei besonders tiefem Sonnenstand zu erwarten und beschränken sich auf die Nachmittagsstunden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Helligkeit in allen Wohnungen und auf den Freiflächen der Nachbargrundstücke ausreichend ist, wenn die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung eingehalten werden. Die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen, und konkretisieren damit den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Belang der all-gemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. BVerwG, Beschl. v. 06.12.1996 – 4 B 215/96 – NVwZ-RR 1997, 516; Beschl. v. 23.10.1990

– 4 B 130/90 – 23. Oktober 1990, Buchholz 406.11 § 9 BBauG/BauGB Nr. 46; OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 22.09.2011 – 2 A 8.11 –, BauR 2012, 1612).

Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie weitere Regelungen im Durchführungsvertrag eingehalten.

Für die Helligkeit bzw. die Besonnung von Wohnungen gibt es keine verbindlichen Schwellenwerte. Eine Orientierung kann die DIN 5034 sein, die davon ausgeht, dass eine Stunde Sonne am 17. Januar in einem Wohnraum jeder Wohnung ausreichend ist. Dieser Orientierungswert wird, wie oben dargestellt erst bei Unterschreitung der Abstandsflächen relevant. Um dennoch etwaige unzumutbare Belastungen durch Schattenwurf zu erfassen, erfolgte die Erarbeitung der Verschattungsstudie mit den oben dargestellten Ergebnissen.

Des Weiteren ist die grenzständige mit Fenstern ausgestattete Brandwand des Seitenflügels der Eylauer Straße 7 in der Besonnung durch das Vorhaben ebenfalls eingeschränkt. Diese wurde bei der Erstellung der Verschattungsstudie zunächst nicht erfasst, ist jedoch im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden. Hier ist festzustellen, dass grundsätzlich kein Anspruch auf Belichtung oder Besonnung geltend zu machen ist, da es sich um eine Brandwand handelt, die keine Funktion zur Belichtung übernehmen kann. Auch nicht bei nachträglich bauordnungsrechtlich genehmigten Fensteröffnungen.

Im Bezug zu der DIN 5034 sind die unteren zwei Stockwerke der nach Süden ausgerichteten Fassaden des zweiten Hinterhauses der Monumentenstraße 16, der nach Süden ausgerichteten Fassaden des zweiten Hinterhauses der Eylauer Straße 4, 11 und 12 weniger als eine Stunde besonnt. Allerdings wurde hier das Ergebnis für den 21. Dezember ermittelt, der im Vergleich zum 17. Januar eine ungünstigere Situation abbildet. Vor diesem Hintergrund wird die durch die zusätzliche Verschattung hervorgerufene Beeinträchtigung der genannten Gebäude als städtebaulich verträglich eingestuft. Hierzu wird auch auf die obigen Ausführungen zur Einhaltung der Abstandsflächen verwiesen.

Zur Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der modifizierten Planung auf die Neubebauung und die angrenzende Nachbarbebauung wurde eine gutachterliche Stellungnahme aus klimatologischer Sicht (Planung + Umwelt, Prof. Dr. Michael Koch, Stuttgart, Januar 2013) angefertigt. Sie stellt die Auswirkungen und die ausgleichenden Maßnahmen in Relation zueinander dar. Die Frischluftzufuhr durch die geplanten Toröffnungen im Erdgeschoss-/Sockelbereich in Verbindung mit Gehölzpflanzungen im Innenhofbereich und Begrünung der Dachflächen auf dem Gebäuderiegel und auf den eingeschossigen Anbauten werden als wirksame Maßnahmen zur Verminderung bzw. Vermeidung nachteiliger mikroklimatischer Wirkungen der geplanten Bebauung beurteilt. Zusätzlich wird das im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis an die Grundstücksgrenze der Eylauer Straße 11 heranreichendes Sockelgeschoss auf 3 m Abstand zurück genommen. Dadurch entsteht eine größere Öffnung als gemäß der Stellungnahme aus klimatologischer Sicht erforderlich ist.

Die Öffnungen im Sockelgeschoss ermöglichen einen Zustrom kühlerer Luft von außen in den Blockinnenbereich. Dabei ergeben sich bei starker Sonneneinstrahlung insbesondere im Sommer thermische Windfelder, wobei aufsteigende Warmluft zu einem Zustrom kühlerer Luft führt. Dieser Zustrom von kühlerer Luft aus der Umgebung ermöglicht eine Durchmischung des Luftvolumens im Blockinnenbereich. Dies hat neben einem thermischen Effekt insbesondere Auswirkungen auf die Lufthygiene. Ziel der Lüftungsöffnungen ist dabei nicht in erster Linie ein Abkühlungseffekt einzelner Flächen. Die Aufheizung von Flächen, die nicht unmittelbar an die Lüftungsöffnungen angrenzen und daher nicht vom Zustrom ggf. kühlerer Luft profitieren, wird in

der Planung durch Begrünungsmaßnahmen vermieden. Dadurch sind unzumutbare Aufheizungen ausgeschlossen.

Insgesamt kann nicht von erheblichen klimatischen Nachteilen im Bereich der rückwärtigen Bebauung der Eylauer Straße ausgegangen werden.

Grundsätzlich verfolgt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1 VE das städtebauliche Ziel, die "Gemengelage" Wohnen / Gewerbe im Bereich zwischen der Monumentenstraße und Dudenstraße innerhalb des Plangebietes zu beseitigen. In dem bisher gewerblich genutzten Gebiet wird mit der Festsetzung eines Gebietes für 'Wohnen, Kindertagesstätte und wohnverträgliches Gewerbe' die Ansiedlung von Wohnen und wohnaffinen Nutzungen ermöglicht.

Die im Vorfeld beklagten Emissionen der ansässigen Gewerbetreibenden (sowohl Lärm- als auch Geruchsbelästigungen) werden ebenfalls beseitigt. Die Planung führt insgesamt zu einer eher ruhigen Wohnumgebung. Innerhalb des schalltechnischen Gutachtens (AiR Ingenieurbüro GmbH, 17.01.2013, ergänzt und berichtigt am 30.04.2013) werden sowohl die Vorbelastungen (gewerbliche und verkehrstechnische) als auch die das Wohnen störenden Zusatzbelastung durch Gewerbelärm und die Kindertagesstätte ermittelt. Weiterhin werden die durch Verkehrslärm verursachten Zusatzbelastungen ermittelt. Die geplante Wohnnutzung des Vorhabens widerspricht weder in Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart der als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Nachbarbebauung.

Des Weiteren schafft die Neubebauung einen begrünten Innenhofbereich dessen Abstand von dem Gebäudehauptkörper zu den Bestandsgebäuden an der schmalsten Stelle ca. 15 m und an der weitesten Stelle ca. 30 m beträgt. Die Gesamtlänge des Hofes beträgt ca. 230 m. Da der Innenhofbereich durchgängig geplant ist und die angrenzende Bebauung durch Seitenflügel, Balkone und Treppenanlagen sehr differenziert gestaltet ist, wird eine schallpotenzierende Hinterhofsituation vermieden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die geplanten Gebäude aufgrund der geplanten Höhenentwicklung und Lage einen Schutz sowohl gegenüber der Bahntrasse als auch gegenüber der Dudenstraße bieten, so dass für die rückwärtigen Gebäude an der Eylauer Straße eine Lärminderung einhergeht. Die derzeitige Belastung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Eylauer Straße liegt bei 60-65 dB(A) (FIS Broker strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012), die gemäß Gutachten um ca. 20 dB(A) auf 40-45 dB(A) abgesenkt werden kann.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Berlin in den letzten Jahren stetig gewachsen. Dies ist die Folge des derzeitigen Einwohnerwachstums und der dazu steigenden Zahl der Haushalte. Da davon ausgegangen wird, dass die Nachfrageentwicklung in den kommenden Jahren weiterhin steigen wird, soll sich als ein gegensteuerndes Instrument die Neubautätigkeit weiter erhöhen. Dies betrifft sowohl den Mietwohnungsbau als auch das Segment des Wohneigentums. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist daran interessiert, der steigenden Nachfrage zu entsprechen und geeignete Flächen zur Errichtung von Wohngebäuden festzusetzen. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, wie auch bei dem hier vorliegenden Fall ist eine förmliche Sozialplanung nach § 180 BauGB für den Regelfall nicht indiziert. Dies ergibt sich schon daraus, dass bereits im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB die möglichen sozial nachteiligen Auswirkungen zu berücksichtigen sind, während bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechende Auswirkungen in der Regel erst in deren Vollzug auftreten bzw. berücksichtigt werden können. In formeller Hinsicht

wäre die Anwendung des § 180 BauGB auf innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wohnende oder arbeitende Personen zu beschränken. Da im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB die möglichen sozial nachteiligen Auswirkungen zu berücksichtigen sind, ist die sachgerechte Abgrenzung des Geltungsbereiches maßgeblich. In den Geltungsbereich dürfen jedoch nur solche Flächen die nicht zum Vorhaben gehören einbezogen werden, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind und die zu keiner substantiellen Veränderung des Planbereichs führen. Eine Einbeziehung der Nachbarbebauung der Eylauer Straße ist in diesem Zusammenhang nicht möglich. Gleichwohl wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarbebauung, wie bereits erläutert durch Gutachten und Studien zu den Themenbereichen Klima, Verkehr, Besonnung und Lärm ermittelt und im Planungsprozess abgewogen.

Umso mehr ist es wichtig, dass wohnungspolitische Entscheidungen landesweit getroffen werden, welche auch die gezielte Förderung beinhaltet. Entscheidungen hierüber sind auf Landesebene in Vorbereitung.

Innerhalb des Plangebietes wird eine öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 2.446 m² festgesetzt. Sie soll entsprechend den Darstellungen des FNP als Teilstück des übergeordneten Grünverbindingssystem (Park am Gleisdreieck / Flaschenhals-Park / Natur-Park Südgelände) sowie als Teilstück des überörtlichen Fahrradweges Berlin-Leipzig fungieren.

Sowohl die Parkanlage selbst, als auch die Verknüpfung von weitflächigen Spiel-, Sport- und Freiflächen kommen der Allgemeinheit zu gute.

Erhöhung des Verkehrsaufkommen/Parksuchverkehr/erhöhte Lärmbelastung

Aus den Stellungnahmen ist zu erkennen, dass ein Großteil der Anwohner eine Verschlechterung der Verkehrssituation befürchtet und mit einer unzumutbaren Erhöhung der Lärmimmissionen rechnet. Aufgeführt wurden u.a.:

- Eine Zunahme des individuellen Autoverkehrs und dadurch Konflikte insbesondere im Bereich Monumentenstraße und Eylauer Straße werden befürchtet.
- Es wird mit einer Zunahme der Parksuchverkehrs und zusätzlichen Lärmbelastungen gerechnet.
- Es wird angezweifelt, dass im Bereich der Tiefgarage genügend Stellplätze eingeplant wurden und damit eine Reduzierung der vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum einhergeht.
- Es wird bemängelt, dass die Verbindungen an den öffentlichen Nahverkehr nicht ausreichend im verkehrsplanerischen Fachbeitrag berücksichtigt wurden.
- Es wird befürchtet, dass durch erhöhtes Stellplatzaufkommen auf der Monumentenstraße die Situation für Radfahrer gefährlicher wird.
- Es wird bezweifelt, dass die Öffnungszeiten des angrenzenden Verbrauchermarktes im Schalltechnischen Gutachten korrekt berücksichtigt wurden.
- Es wird bemängelt, dass Lärmimmissionen durch Kehrfahrzeuge bzw. angeleinte Hunde im schalltechnischen Gutachten nicht berücksichtigt wurden.
- Eine Zunahme der Lärmimmissionen aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch Liefer- und Individualverkehr sowie durch Bautätigkeiten wird befürchtet.

Abwägung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, dessen Aufgabe es war, den durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zu ermitteln und die Verkehrsverteilung über das vorhandene Straßennetz sowie die damit verbundenen Auswirkungen darzustellen (Verkehrsplanerischer Fachbeitrag, Ingenieurbüro Liebing und Wegner GbR, 01/2013, Ergänzung 03/2013). In diesem Gutachten, dessen Inhalte in die Planung eingeflossen sind, wurden die Verkehrsbelastungen und Knotenpunkte der näheren und weiteren Umgebung, unabhängig von der Bezirksgrenze, untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass das angrenzende Verkehrsnetz durch das Neubauvorhaben vergleichsweise gering belastet wird. Bei den Knotenpunkten im weiteren Umfeld wird sich das mittlere Wartezeitniveau nur unwesentlich verschlechtern. Gemäß verkehrsplanerischem Fachbeitrag wird die stärkste anteilmäßige Zunahme des Verkehrsaufkommens für die Eylauer Straße mit einem Anstieg - bezogen auf den Nullfall - von 8,9 % erwartet. Der absolute Anstieg ist hier jedoch mit 80 Kfz/24 h vergleichsweise gering. Der stärkste absolute Anstieg wird mit 291 Kfz/24 h in der Dudenstraße westlich der Katzbachstraße mit einer Zunahme bezogen auf die Verkehrsgrundlast für den Planungsnullfall von 1,2 % prognostiziert. Die Auswirkungen durch Schleichverkehr im Umfeld werden noch geringer prognostiziert. Die Mehrbelastung der östlichen Kreuzbergstraße durch das geplante Vorhaben wird im verkehrsplanerischen Fachbeitrag mit 72 Kfz/24h prognostiziert. Dies ist bezogen auf die bestehende Grundlast von 15.500 Kfz/24h ebenfalls als gering zu bewerten. Die Mehrbelastung der Katzbachstraße wird zwischen der Dudenstraße und der Yorckstraße mit 136 bis 193 Kfz/24h (je nach Straßenabschnitt) prognostiziert. Der prozentuale Anstieg liegt bei geringfügigen max. 1,3 %. Dies gilt auch für die Bautzener Straße mit einem Anstieg von 16 Kfz/24h (ca. 1 %), sowie für die östliche Monumentenstraße (Tempo 30-Zone) mit einem Anstieg von 105 Kfz/24h (ca. 2 %).

Im Weiteren wurden die Knotenpunkte Dudenstraße/Katzbachstraße und Kreuzbergstraße/Katzbachstraße untersucht. Beide Knotenpunkte sind bereits stark belastet, wobei die Mehrbelastung durch das geplante Vorhaben als gering einzustufen ist. Die Qualität des Verkehrsablaufs im Knotenpunkt Dudenstraße/Katzbachstraße wird auch nach Umsetzung des Vorhabens und bei Anpassung der Signalisierung insgesamt im Bereich der Stufe B (gut) bleiben. Die Qualität des Verkehrsablaufs im Knotenpunkt Kreuzbergstraße/Katzbachstraße wird für einzelne Verkehrsströme bereits im Bestand im Bereich der Stufe C und D (befriedigend bis ausreichend) zu sehen. Das Fachgutachten stuft den Einfluss des Prognoseverkehrs auf die Qualität des Verkehrsablaufes insgesamt als gering ein. Bezüglich des Knotenpunktes Monumenten-/Kreuzbergstraße haben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Abstimmungen mit den zuständigen Fachämtern sowie der Verkehrslenkung Berlin (VLB) stattgefunden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine signalisierte Anbindung des B-Plangebietes am Knoten Monumenten-/Kreuzbergstraße nicht für erforderlich erachtet wird und dass die Zufahrt als Gehwegüberfahrt zu gestalten ist. Der verkehrsplanerische Fachbeitrag geht davon aus, dass in den Spitzenstunden (8:00 bis 9:00 und 16:00 bis 17:00) max. 10 bzw. 14 Kfz das Plangebiet verlassen oder erreichen. Dieser Verkehr ist im bestehenden Verkehrsnetz zu bewältigen.

Die Gesamtverkehrsprognose (GVP 2015) geht für Berlin von einem Rückgang des Verkehrsaufkommens auf dem Hauptverkehrsstraßennetz innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes aus. Das heißt, die für das Jahr festgestellte Verkehrsmenge stellt den Worst-Case hinsichtlich der möglichen Grundlast dar.

Die zukünftigen Bewohner der Neubauten sowie das Publikum der Gewerbeeinheiten erreichen die Stellplätze direkt über Tiefgaragenzufahrten in den Kopfgebäuden an der Monumenten- und Dudenstraße. In der Tiefgarage an der Monumentenstraße sind 32 und an der Dudenstraße 125 Stellplätze vorgesehen. Weitere 20 Stellplätze sind innerhalb des zentralen Gebäuderiegels in der Sockelgeschosebene vorgesehen. Der Bedarf der Wohneinheiten wird innerhalb des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten verkehrsplanerischen Fachbeitrags mit 99 und der gewerblichen Einheiten mit 68 Stellplätzen prognostiziert. Insgesamt besteht ein Bedarf an 167 Stellplätzen. Der errechnete Maximalbedarf an Stellplätzen orientiert sich an der für die Prognoserechnung ermittelten Einwohnerzahl, die einem Worst-Case-Szenario entspricht. Zusätzlich wurde auch ein moderater Ansatz gerechnet, der auf der vorgesehenen Realisierung von 220 Wohneinheiten, einer Einwohnerzahl von 2,2 Einwohner/Haushalt und dem für die Innenstadt deutlich niedrigeren Motorisierungsgrad von 200 Kfz/1000 EW basiert. Hieraus ergibt sich der innerhalb des Gutachtens aufgeführte Bedarf von 99 Stellplätzen. Da insgesamt mindestens 109 Stellplätze für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen werden, sind somit 10% mehr Stellplätze vorhanden als gemäß dem moderaten Ansatz erforderlich wären. Aufgrund der Erfahrung aus vergleichbaren Bauvorhaben im Innenstadtbereich wurde gutachterlich empfohlen dem moderaten Ansatz zu folgen. Die geplanten insgesamt 177 Stellplätze sind demnach sowohl für die Wohn- als auch für die gewerbliche Nutzung ausreichend.

Bei dem im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen zu errichtenden Radweg auf der Monumentenbrücke, der ein Verbindungsstück des geplanten Fernradweges Berlin-Leipzig werden soll, sind die Planungen dazu noch nicht abgeschlossen. Es können derzeit noch keine Aussagen über die Aufteilung der Verkehrsflächen auf der Monumentenbrücke sowie über ggf. wegfallende Stellplätze getroffen werden.

Die ÖPNV-Anbindung wird in dem vorliegenden Verkehrsgutachten bewertet. Insgesamt wird die Anbindung an den ÖPNV bezogen auf die Zentrumslage als gut bezeichnet, jedoch ist sie aufgrund der größeren Entfernung zu den S- und U-Bahnhöfen insgesamt nicht optimal. Die Aussagen sind in die Begründung, Kap.III.3 Auswirkungen auf den Verkehr, eingeflossen und werden nachfolgend differenziert dargestellt:

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Lage zwischen überörtlichen und örtlichen Straßen sowie die leistungsfähige Verkehrsanbindung durch den ÖPNV, insbesondere durch den in 850 m fußläufig erreichbaren Verkehrsknotenpunkt Yorckstraße mit den S-Bahnlinien S 1, S 2, S 25 als Nord-Süd-Anbindung und der leistungsstarken Ost-West-Verbindung der U-Bahnlinie U 7 befriedigt. Über die Haltestellen Kolonnenbrücke, Monumentenstraße und Katzbachstraße sind mehrere (Metro-)Buslinien sowie Nachtbuslinien erreichbar.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Immissionsituation im Plangebiet und der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Bereiche wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt (Schalltechnisches Gutachten, AiR Ingenieurbüro GmbH, 01/2013, ergänzt und berichtigt am 30.4.2013). In diesem Gutachten werden die durch das Vorhaben erzeugten Lärmbelastungen errechnet und in Relation zur Vorbelastung gestellt. Diese Erhöhungen der Immissionspegel sind gemäß schalltechnischer Untersuchung subjektiv nicht wahrnehmbar. Insgesamt kann festgehalten werden, dass durch das Prognoseverkehrsaufkommen im Untersuchungsnetz kein relevanter Anstieg des Verkehrslärms auftreten wird.

Die stärkste anteilmäßige Zunahme des motorisierten Verkehrs wird gemäß Verkehrsgutachten für die Eylauer Straße mit einem Anstieg auf den Nullfall von 8,9 % prognostiziert. Der Anstieg in absoluten Zahlen liegt hier bei 80 Kfz/24h und damit vergleichsweise gering. Entsprechend finden in der Eylauer Straße auch die stärksten Veränderungen bezüglich der Verkehrslärmbelastung statt. Die Vorbelastungen durch Verkehrslärm liegen in der Eylauer Straße tagsüber zwischen 54,9 und 57,3 dB(A) und nachts zwischen 47,5 und 49,6 dB(A). Die aus dem Vorhaben resultierende Gesamtlärmbelastung liegt zwischen 55,1 und 57,5 dB(A) und nachts zwischen 47,8 und 49,9 dB(A). Nach der DIN 18005, die hier gilt, liegen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (hier Eylauer Straße) bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Differenzbelastung beträgt laut Gutachten 0,1-0,3 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts.

Bezüglich der Emissionsquelle Parkplatz (Discountmarkt), wurde innerhalb des schalltechnischen Gutachtens, um eine mögliche Verlängerung der Öffnungszeiten zu berücksichtigen, bereits vorausschauend eine Einwirkzeit von 6 Uhr bis 22 Uhr berücksichtigt. Der südliche Teil der geplanten Bebauung ist somit am stärksten durch den Parkplatz des Discounters betroffen. Es ist festzustellen, dass die geplanten Gebäude aufgrund ihrer Höhenentwicklung und Lage einen Schutz sowohl gegenüber Verkehrslärm als auch gegenüber Gewerbelärm bieten, so dass für die rückwärtigen Gebäude an der Eylauer Straße eine Lärminderung einhergeht. Die derzeitige Belastung der rückwärtigen Grundstücksflächen der Eylauer Straße liegt bei 60-65 dB(A) (FIS Broker strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012), die gemäß Gutachten um ca. 20 dB(A) auf 40-45 dB(A) abgesenkt werden kann.

Weitere Lärmbelastigungen wie z.B. Kehr- und Reinigungsarbeiten oder Hundegebell unterliegen nicht den Regelungsmöglichkeiten innerhalb eines Bebauungsplanes. Sie müssen gesondert auf ordnungsrechtlicher Ebene geregelt werden. Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen lassen sich leider nicht ganz vermeiden. Hierzu gibt es jedoch ordnungsrechtliche Regelungen wie das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln), und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), die eingehalten werden müssen, um die Belastung der angrenzenden Bewohner zu minimieren. Es gehört zu den Pflichten eines Bauunternehmers, unvermeidbare Belästigungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Bautätigkeiten zwischen 22 und 6 Uhr sind in der Regel nur mit einer Ausnahmegenehmigung erlaubt. Ähnliches gilt für den Lieferverkehr. In der Nachtzeit verursacht Lieferverkehr im Umfeld von Wohnungen meist über den zulässigen Immissionsrichtwerten liegenden Lärm und ist deshalb in der Regel unzulässig. Auch bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann die nächtliche Anlieferung in der Nähe von Wohnungen, sofern eine Anlieferung am Tage möglich und zumutbar ist, gemäß Landes-Immissionsschutzgesetzes Berlin (LImSchG Bln) unzulässig sein.

Zusammengefasst legt das LImSchG Bln hierzu fest, dass es von 22.00 bis 06.00 Uhr verboten ist, Lärm zu verursachen, durch den jemand in seiner Nachtruhe gestört werden kann (§ 3 LImSchG Bln). Diese Regelungen sind ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und müssen gesondert auf ordnungsrechtlicher Ebene geregelt werden.

Landschaftsprogramm, Grünflächenversorgung, Gestaltung der öffentlichen Grünfläche,

Zu dem Grünzug und der geplanten Grünfläche äußerten sich die Bewohner wie folgt:

- Die Sinnhaftigkeit der Grünfläche wird aufgrund der geringen Größe in Frage gestellt.
- Es wird befürchtet, dass die öffentliche Parkanlage mit Spielplatz geringe Aufenthaltsqualität aufweisen wird und die Umsetzung aufgrund der Vorbelastung mit Altlasten nicht realistisch ist.
- Die Planung würde das Defizit an öffentlichen Grünflächen gemäß Landschaftsprogramm vergrößern.
- Die Planung würde den Zielen des Stadtklimaschutzes nicht gerecht werden.

Abwägung

Die geplante Grünfläche wird Bestandteil des gesamtstädtischen Grünverbindingssystem. In diesem Bereich verläuft der Nord-Süd-Grünzug in den ruderalen Randbereichen der Bahntrasse. Er bildet die räumliche Vernetzung der zentralen Grünfläche des Tiergartens mit dem Park am Gleisdreieck und den Brachbiotopen des Natur-Park Südgelände.

Durch die Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche im nordwestlichen Planbereich und der öffentlichen Durchwegung können wichtige Teilstücke dieser Grün- und Biotopverbindungsflächen und des Fahrradwegs Berlin-Leipzig langfristig gesichert werden. Die Grünfläche wird als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt und vom Bezirk hergestellt. Entsprechende Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau-West stehen zur Verfügung. Für die Parkanlage ist bereits ein gestalterischer Entwurf durch das Büro Atelier Loidl erarbeitet und im Stadtentwicklungsausschuss am 13.03.2013 vorgestellt worden. Geplant ist ein grüner Stadtplatz mit Spielplatz und einer hohen Ausstattungs- und Aufenthaltsqualität. Die zur Umsetzung erforderlichen Bodenerkundungen wurden bereits durchgeführt. Die Baumaßnahmen werden erst nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsarbeiten umgesetzt (Selbstverpflichtung des Landes Berlin).

Die Aussagen des Landschaftsprogramms-Artenschutzprogramm 1994 im Kap. 5, Erholung und Freiraumnutzung (speziell Seiten 127 - 136), zum Mittelbereich Schöneberg 1 (zu dem der vorliegende Planbereich zu rechnen ist) sind aufgrund aktueller Entwicklungen zu überarbeiten.

Die Versorgungsberechnung für wohnungsnah und siedlungsnah Grünflächen wurde seit Veröffentlichung der Druckfassung nicht angepasst. Die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtUm) plant (beginnend 2013) die Überarbeitung des Landschaftsprogramms-Artenschutzprogramms. Ein formelles Beteiligungsverfahren soll erfolgen. Von bezirklicher Seite ist darauf zu achten, dass bereits realisierte Grünanlagen, aber auch geplante bzw. in Bau befindliche Grünanlagen, Berücksichtigung finden.

Nördlich der Yorckstraße werden der Bevölkerung ab ca. Mai 2013 beide Parkteile am Gleisdreieck (Westpark ca. 12 ha ohne Gleisinseln und Ostpark ca. 16 ha mit Wäldchen) zur Verfügung stehen. Die Realisierung dieser Grünanlagen der Kategorie siedlungsnaher Parkanlagen in zentraler Lage stellt für die Bevölkerung der Bezirke Schöneberg, Kreuzberg, und Tiergarten einen immensen Zuwachs in der Freiraumversorgung dar.

Südlich der Yorckstraße findet im Rahmen des Programms Stadtumbau West bis 2015/2016 die Umsetzung der Schöneberger Schleife einschließlich des seit Jahrzehnten geplanten Nord-Süd-Grünzuges statt.

Folgende Maßnahmen entlang der S-Bahn-Trasse, die Relevanz für den vorliegenden Planbereich haben, werden umgesetzt und verbessern die Grünflächenversorgung und die Vernetzung von Freiräumen:

- östlich der Fernbahn befindet sich der Flaschenhalspark (B-Plan 7-21) einschließlich der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-1VE geplanten öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz (ca. 5 ha) von der Yorckstraße bis zur Monumentenbrücke im Bau. Die Realisierung als wohnungsnaher Grünanlage und Teilstück des Nord-Süd-Grünzuges sowie des Fernradweges Berlin-Leipzig soll 2015 abgeschlossen werden.
- Der Nord-Süd-Grünzug westlich der Fernbahn beginnend im Bereich Bautzener Straße / Großgörschenstraße bis zum Südkreuz (ca. 4 ha) ist derzeit im Bau. Die Realisierung als Teilstück des Nord-Süd-Grünzuges soll schrittweise bis 2016 abgeschlossen werden.

Dem Planbereich sowie dem angrenzenden Stadtgebiet stehen mit perspektivischem Blick bis 2015/2016 völlig neue öffentliche Freiräume und Grünverbindungen zur Verfügung. Die Versorgungsstufe im Bereich um den Gleisdreieck- und Flaschenhalspark wird sich im Vergleich zum Jahr 2005 von der schlechtesten zur besten Versorgungsstufe verändern. Die Erforderlichkeit zusätzlicher wohnungsnaher Grünanlagen im direkten Planbereich ist aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht nicht gegeben.

Die vorgenannten Maßnahmen im Rahmen von Stadtumbau West-Maßnahmen geben erstmalig die Möglichkeit zusammenhängende umfangreiche Grünflächen auf ehemaligen Bahnflächen innerhalb des Innenstadtgebietes dauerhaft anzulegen und zu sichern.

Nach dem Umweltatlas Berlin (Klimamodell 2005, Klimafunktionen) wird die bioklimatische Belastung des Siedlungsraumes an der Eylauer Straße und den Blockinnenbereichen als weniger günstig eingestuft. Die Gesamtzahl der Tage mit Wärmebelastung im Zeitraum 1971 bis 2000 wird für die Bebauung an der Eylauer Straße mit 21 bis 27 Tagen angegeben, für die westlich angrenzenden Freiflächen am Bahngelände mit 18 bis 21 Tagen (Klimamodell 2005: Karte Wärmebelastung 1971 bis 2000). In der Karte „Bodennaher Luftaustausch abends 22.00 Uhr“ ist erkennbar, dass die Frischluftzufuhr im betroffenen Stadtgebiet von den großen Grünflächen im Osten (insbesondere Viktoriapark, ehem. Flughafen Tempelhof) her erfolgt. Die Frischluftbewegung erfolgt entlang der in nord-westliche Richtung verlaufenden Straßenzüge. Auch innerhalb des S-Bahn-Geländes erfolgt eine Luftbewegung (diese in Nordost-Südwest-Richtung) und sorgt für eine Belüftung der westlich anschließenden Wohngebiete. Die Frischluftbahnen werden durch das Bauvorhaben nicht berührt. Die neuen Gebäude entstehen außerhalb der Frischluftschneise des S-Bahngrabens.

Zur Beurteilung der klimatischen Situation im engeren und weiteren Plangebiet ist im Rahmen des Verfahrens eine gutachterliche Stellungnahme aus klimatologischer Sicht erstellt worden, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Die Stellungnahme aus klimatologischer Sicht beschreibt, dass die im Umweltatlas gegebenen Planungshinweise bei einer Überbauung des Plangebietes nicht vollständig umgesetzt werden können:

- Keine weitere Verdichtung → eine Neubebauung stellt immer eine Verdichtung dar.
- Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils → eine Verbesserung der großräumigen und kleinräumigen Durchlüftung kann nicht erreicht werden, es wird aber auch keine Verschlechterung erfolgen; der klimawirksame Flächenanteil wird gegenüber dem Bestand deutlich erhöht (+ 3.659 m²).
- Erhalt aller Freiflächen → für Freiflächen, die in Anspruch genommen werden, wird Ersatz geschaffen.

- Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe → die neugeschaffenen Blockinnenbereiche werden begrünt.

Die formulierten Ziele aus klimatologischer Sicht für das Plangebiet wurden in der Planung berücksichtigt. Die klimaaktiven Flächen von insgesamt ca. 10.003 m² bedeuten eine Erhöhung um 3.659 m² gegenüber dem Bestand (6.344 m²). Mit den geplanten Maßnahmen (Dachbegrünungen, Baum- und Heckenpflanzungen etc.) können negative Wirkungen auf das Kleinklima der geplanten und der bestehenden Bebauung weitgehend vermieden bzw. kompensiert werden. Im Vergleich mit dem Bestand wird der Anteil an klimaaktiven Flächen deutlich erhöht, die Zahl klimaaktiver Bäume wird leicht erhöht (68 statt bisher 66 Stück) und der Luftaustausch im Blockinnenbereich über den großen räumlichen Zusammenhang und die drei Öffnungen im Erdgeschoss nach Westen ermöglicht.

Umweltbelage, Umweltatlas, Klima, Biotop- und Artenschutz, Grünfestsetzungen

Einige Stellungnahmen enthielten folgende Äußerungen bezüglich umweltrelevanter Belange:

- Es wird angezweifelt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Biotop- und Artenschutzbelange ausreichend innerhalb der Planung berücksichtigt wurden.
- Es wird befürchtet, dass sich die bioklimatische Situation der Anwohner trotz Minimierungsmaßnahmen deutlich verschlechtern wird.
- Es wird angemerkt, dass teilversiegelte Flächen in dem Gutachten aus klimatologischer Sicht als nicht klimaaktive Flächen berücksichtigt wurden.
- Innerhalb des Geländes befinden sich vielfältige Strukturen die geschützt werden müssen, wie z.B. der gewachsene Baumbestand.
- Es wird bezweifelt, dass die umzusetzenden Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung,...) die Eingriffe in die Natur kompensieren und nicht ausreichend gesichert sind.
- Es wird angeführt, dass die lokalen Populationen (wie z.B. Sing- und Greifvögel) durch die Bautätigkeit gestört und in ihrer Entwicklung behindert werden.
- Die im qualifizierten Freiflächenplan beispielhaft genannten Baumtypen (z.B. Kiefern) werden als nicht geeignet eingestuft.
- Es wird angeführt, dass die örtlichen Biotopverbindungen entlang der Bahntrasse durch Bebauung zerstört werden.
- Es werden grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Umweltbelange (Tiere und Pflanzen, Boden, Veränderung des Landschaftsbildes, Vegetations- und Artenverlust, Bioklimatische Situation, Wasser, Luft, Klima, Ortsbild /Landschaft, Kultur und Sachgüter) befürchtet.
- Es wurde angemerkt, dass die Altlastenuntersuchungen aus dem Jahr 2000 stammen und neuere Entwicklungen nicht berücksichtigen würden.
- Es werden Auswirkungen durch mögliche Altlasten befürchtet.

Abwägung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 4.5.2010 beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan 7-1 auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen. Mit Schreiben vom 3.3.2010 hat die zuständige Senatsverwaltung und mit Schreiben vom 19.2.2010 hat die gemeinsame Landeplanungsabteilung Berlin-Brandenburg den Planungsabsichten zugestimmt. Ein Ausgleich ist aufgrund der Regelung von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des

Bebauungsplans zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Bäume im Bestand wurden in einem Baumkataster aufgeführt und werden weiterhin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Fachbereich Natur und Umwelt begutachtet und gemäß Baumschutzverordnung bewertet. Der notwendige Ausgleich der Verordnung wird durch den genannten Fachbereich begleitet und sichergestellt.

Weiterhin wurde sowohl in der gutachterlichen Stellungnahme aus klimatologischer Sicht (Prof. Dr. Michael Koch, vom 17.1.2013) als auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (unter III.5 Auswirkungen auf die Umwelt) auf diesen Sachverhalt eingegangen. Im Vergleich mit dem Bestand wird die Zahl klimaaktiver Bäume leicht erhöht (68 Neupflanzungen statt bisher 66 Bäume im Bestand).

Im ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf 7-1, der - vor Änderung der Eigentumsverhältnisse - im Geltungsbereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes und ein kleines Mischgebiet vorsah (Stand frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) waren insgesamt 1.925 m² private Grünflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesen. Auf Grundlage dieser damaligen Flächenausweisungen wurde im Rahmen der Baugenehmigung des Discountmarktes an der Dudenstraße im Jahr 2006 eine 1.800 m² große Ausgleichsfläche gärtnerisch angelegt. Diese Fläche soll aufgrund ihrer geringen Ausstattungsqualität sowie der nunmehr veränderten Planungsziele verlagert und innerhalb der neu festgesetzten Fläche zum Anpflanzen im westlichen Planbereich wieder angelegt werden. Zugunsten der mit den beabsichtigten Festsetzungen ermöglichten stadträumlichen Aufwertung und Öffnung des innerstädtischen Plangebiets und der Schaffung einer qualitätsvollen Stadtkante zum offenen Stadtraum der Bahntrasse soll diese Verlagerung und Neuanlage der bereits angelegten Vegetationsfläche hingenommen werden. Innerhalb der Erarbeitung des qualifizierten Freiflächenplans wurde der klimaaktive Bestand (Flora, Versiegelungsgrad der Flächen) aufgenommen. In Verbindung mit der gutachterlichen Stellungnahme aus klimatologischer Sicht wurden ausgleichende Maßnahmen zur Begrünung der geplanten Gebäude und Neupflanzungen im Plangebiet festgelegt. Die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu fällenden Bäume sind ebenso wie die geplanten neu zu pflanzenden Bäume in dem qualifizierten Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, dargestellt worden. Weiterhin wurde sowohl in der gutachterlichen Stellungnahme aus klimatologischer Sicht als auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (unter III.5 Auswirkungen auf die Umwelt) auf diesen Sachverhalt eingegangen. In der aufgeführten Stellungnahme wurden die klimaaktiven Flächen mit direktem Bodenanschluss ermittelt. Die Untersuchung ergab, dass 6.344 m² klimaaktive Flächen im Bestand vorhanden sind. Der Versiegelungsgrad von voll- bzw. teilversiegelten Flächen entspricht somit 66 % der Vorhabenfläche. Bei Umsetzung des Vorhabens würde die Versiegelung zum Bestand steigen, da bereits 9.212 m² Grundfläche der geplanten Bebauung vollständig, sowie weitere 5.151 m² Erschließungsfläche zumindest teilweise versiegelt werden. Die öffentliche Grünfläche wurde nicht in die Berechnung der Kompensation klimaaktiver Flächen einbezogen. Weitere Maßnahmen die in der Planung berücksichtigt wurden sind:

- die Festsetzung eines Anteils von 45 % begrünter Dachflächen auf dem Gebäuderiegel (2.327 m² intensiv, 413 m² extensiv) und den unterbauten Blockinnenbereichen (1.990 m² intensiv) und Remisen (351 m²) sowie der Begrünung der sonstigen Freiflächen (2.280 m² im Blockinnenbereich und 2.027 m² an den Gleisflächen),
- die intensiv begrünteten Flächen werden mit 24 Bäumen sowie Sträuchern und Hecken bepflanzt,
- außerhalb der bilanzierten klimawirksamen Flächen werden zusätzlich 36 Bäume innerhalb der internen Erschließungsfläche gepflanzt, wodurch sich eine zusätzliche Verbesserung

der klimatischen Situation (Vermeidung von Aufheizung) ergibt. Weiterhin werden auf den Freiflächen an den Gleisanlagen 8 Bäume neu gepflanzt.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen werden klimaaktive Flächen von ca. 10.003 m² geschaffen, was eine Erhöhung von ca. 3.659 m² gegenüber dem Bestand (ca. 6.344 m²) bedeutet.

Diese Flächenangaben können auch anhand der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dem Kapitel II.4.8 Klimaschutz und Luftreinhaltung nachvollzogen werden. Weiterhin ist anzumerken, dass teilversiegelte Flächen sowohl im Bestand als auch in der Planung nicht als klimaaktive Flächen gewertet wurden.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden der vorgelegte Projektplan sowie der qualifizierte Freiflächenplan Anlage zum Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet wird. Eine Umsetzung der Maßnahmen ist somit hinreichend gewährleistet. Die im qualifizierten Freiflächenplan genannten Baumarten (z. B. Kiefern) sind nur beispielhaft aufgeführt. Eine Festlegung auf bestimmte Baumarten ist bisher nicht getroffen worden. Dies wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem bezirklichen Grünflächenamt stattfinden.

Ebenso wurde der Artenschutz im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt. Im Nachgang zu der faunistischen Potentialanalyse im Jahr 2011 wurde eine Feststellung der "langfristig genutzten Lebensstätten" durch einen Sachverständigen durchgeführt. Diese Untersuchung zielte auf die Feststellung von "Nist- und Lebensstätten" von Baumhöhlen bewohnenden Arten oder sogenannten "Gebäudebrütern" auf dem Vorhabengebiet ab.

In folgenden Bäumen konnten Niststätten, bzw. nutzbare potenzielle Lebensstätten festgestellt werden:

Baum-Nr.: 19 1x Niststätte Kohl- oder Blaumeise,

Baum-Nr.: 24 1x Feldsperling,

Baum-Nr.: 29 1x Niststätte Höhlenbrüternest Art unbekannt, da außerhalb der Brutzeit ermittelt (Kohl- oder Blaumeise oder Haus- bzw. Feldsperling),

Baum-Nr.: 31 1x Niststätte Kohl- oder Blaumeise,

Baum-Nr.: 33 1x Niststätte Gartenbaumläufer.

Für die festgestellten dauerhaft geschützten Lebensstätten an gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützten Bäumen, die baubedingt nicht zu erhalten sind, ist vor der Beseitigung der Lebensstätten im Zusammenhang mit der Baugenehmigung und der Genehmigung nach § 5 BaumSchVO eine Ausnahmezulassung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Entscheidungen nach § 5 BaumSchVO und in diesem Zusammenhang nach § 45 Abs.7 BNatSchG trifft die untere Naturschutzbehörde im Rahmen ihrer Einbeziehung in das Baugenehmigungsverfahren.

Im untersuchten Gebäudebestand konnten folgende Niststätten sogenannter "Gebäudebrüter" nachgewiesen werden:

1 x Niststätte Hausrotschwanz im Bereich des zweiten Hinterhofs der Dudenstraße 78,

9 x Haussperling im Bereich des südwestlichen Bestandsgebäudes, sowie

Zwei Spechtlöcher in der Fassade der Brandwand der Monumentenstraße Nr. 16, die durch Haussperlinge genutzt werden.

Für die festgestellten dauerhaft geschützten Lebensstätten, die an den Gebäuden festgestellt wurden und die bei der Planverwirklichung nicht zu erhalten sind, ist bei der obersten Naturschutzbehörde eine Ausnahmezulassung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG vor Beseitigung der dauerhaft geschützten Lebensstätten zu beantragen.

Für die vorhabenbedingten zu beseitigenden dauerhaft geschützten Lebensstätten wird mit Ausnahme der nach-genutzten Spechtlöcher die Anbringung von Ersatzniststätten gefordert.

Entsprechende Regelungen zu dem ökologischen Ausgleich (Festlegung der Standorte etc.) werden im Durchführungsvertrag nach Vorlage eines noch von dem Vorhabenträger zu beauftragenden Ersatzniststättenkonzeptes, das durch den Sachverständigen zu erstellen ist, in Absprache mit den Naturschutzbehörden (bei baumbezogenen Arten die Untere Naturschutzbehörde; bei gebäudebezogenen Arten die Obere Naturschutzbehörde), geregelt. Die im weiteren Bauablauf noch zu erteilenden ordnungsrechtlichen Zulassungen können dann auf die Regelungen im Durchführungsvertrag hinsichtlich der Festlegung der Ersatzniststättenumsetzung verweisen.

Des Weiteren ist bei der Umsetzung des Vorhabens entsprechend der faunistischen Potenzialabschätzung die Bauzeitenregelung so vorzunehmen, dass die Tötung von wildlebenden Tieren oder die Zerstörung der Gelege sowie erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) unterbleibt. Für die Gewährleistung, dass während der Durchführung des Vorhabens nicht gegen die vorgenannten Verbotstatbestände verstoßen wird, ist eine ökologische Baubegleitung (Einbeziehung des Sachverständigen) in den Bauablauf mit einzubeziehen.

Aufgrund der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen können die Auswirkungen auf die Umwelt umfassend kompensiert werden.

Die Begehung des Kellers in der Monumentenstraße 16 durch den Sachverständigen, zur Klärung auf Vorkommen von Fledermäusen, wurde am 15.2.2012 durchgeführt. Bei der Begehung konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden, weiterhin waren keine Spuren (Kot) feststellbar, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinwiesen. Von einer besonderen Wertigkeit dieses Quartiers für lokale Populationen ist nicht zu erkennen.

Vorgenannte Regelungen und Maßnahmen den Artenschutz betreffend sind im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Es sind keine artenschutzrechtlichen Bedenken bekannt, die den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unmöglich machen.

Neben den artenschutzrechtlichen Anforderungen müssen auch die Ziele des Landschaftsprogramms in der Planung berücksichtigt werden. Nachfolgend werden die Darstellungen des Landschaftsprogramms erläutert und in Relation zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erläutert:

Bereich Naturhaushalt/Umweltschutz

Da der Flächennutzungsplan für das geplante Vorhaben eine gemischte Bebauung M2 darstellt, gelten die Maßnahmen für die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche. Angrenzend an das Plangebiet liegen Siedlungsgebiete mit dem Schwerpunkt Entsiegelung, weshalb hier

Maßnahmen sowohl für das Mischgebiet als auch für Siedlungsgebiete dargestellt werden sollen. Für geplante Nutzungen im Mischgebiet wird vorrangig der Immissionsschutz als Maßnahme gefordert. Für die geplanten Nutzungen im Siedlungsgebiet werden die Erhöhung der naturhaushalts-wirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtungen, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme als vordringliche Maßnahmen gefordert.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der gewerblichen Nutzung auf das Wohnen nicht störendes Gewerbe sowie die Schaffung eines ruhigen Hofinnenbereiches erfüllen die geforderten Maßnahmen des Immissionsschutzes. Die Erhöhung der klimaaktiven Flächen gemäß klimatologischer Stellungnahme erfüllen die geforderten Maßnahmen zur Kompensation bei Verdichtung. Die Herstellung der Gebäude mit hohen energetischen Anforderungen wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Bereich Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt das Plangebiet als Wohnquartier mit Dringlichkeitsstufe I dar. Zur Verbesserung der Freiraumversorgung werden für öffentliche, halböffentliche und private Freiräume die folgenden umfangreichen Sofortmaßnahmen formuliert: Die Aussagen des Landschaftsprogramms-Artenschutzprogramm 1994 im Kap. 5, Erholung und Freiraumnutzung (speziell Seiten 127 - 136), zum Mittelbereich Schöneberg 1 (zu dem der vorliegende Planbereich zu rechnen ist) sind aufgrund aktueller Entwicklungen zu überarbeiten.

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen,
- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Wohnumfeldverbesserung auf Grundlage freiraumplanerischer Konzeptionen im Bereich von Großsiedlungen.

In den östlich der Eisenbahntrasse gelegenen Bereichen mit der in weiten Teilen geschlossenen Bebauungsstruktur, stellt das Plangebiet mit seinen weiträumigen Brachflächen eine deutlich wahrnehmbare, großflächige Zäsur dar.

Durch die Anlage einer öffentlichen Parkanlage im nord-westlichen Bereich des Plangebietes und die Öffnung des Gebietes für die Allgemeinheit soll der bislang untergenutzte Standort städtebaulich aufgewertet und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Diese Ziele können mit der Planung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1 VE wirksam verfolgt werden sowie ein in räumlicher Ausdehnung deutlich wahrnehmbarer Baustein zur Vervollständigung der Stadtstruktur planungsrechtlich vorbereitet und durch den Vorhaben- und Realisierungsbezug in absehbarer Zeit auch umgesetzt werden.

Die Versorgungsberechnung für wohnungsnah und siedlungsnah Grünflächen wurde seit Veröffentlichung der Druckfassung nicht angepasst. Dem Planbereich sowie dem angrenzenden Stadtgebiet stehen mit perspektivischem Blick bis 2015/2016 völlig neue öffentliche Freiräume und Grünverbindungen zur Verfügung. Die Versorgungsstufe im Bereich um den Gleisdreieck- und Flaschenhalspark wird sich im Vergleich zum Jahr 2005 von der schlechtesten zur besten Versorgungsstufe verändern. Die Erforderlichkeit zusätzlicher wohnungsnaher Grünanlagen im direkten Planbereich ist aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht nicht gegeben.

Bereich Landschaftsbild

Im Teilplan Landschaftsbild ist das Plangebiet angrenzend an den Innenstadtbereich dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet, für den folgende Maßnahmen aufgeführt werden:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Da die vorliegende Planung eine Siedlungserweiterung darstellt, wurde das Atelier Loidl mit der Erstellung eines qualifizierten Freiflächenplans (Stand: 10.05.2013) beauftragt, um prägende Landschaftselemente, die Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze zu entwickeln. Die im Landschaftsprogramm geforderten Maßnahmen konnten somit berücksichtigt werden. Mit diesen Maßnahmen und durch die Anbindung an eine übergeordnete Grünverbindung, kann ein charakteristischer Stadtbildbereich entwickelt werden und so die Stadtgliederung verbessern.

Bereich Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Arten- und Biotopschutz zählt das Plangebiet zum städtischen Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen:

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

Im Plangebiet befinden sich hinsichtlich des Arten- und Naturschutzes keine Bereiche besonderer Seltenheit, Gefährdung oder naturschutzrechtlicher Schutzwürdigkeit.

Der Vegetationsbestand im Plangebiet orientiert sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen. Der größte Teil des Plangebietes ist versiegelt bzw. teilversiegelt und somit ohne wesentliche

Bedeutung für den Biotopschutz. Demzufolge konnten sich Vegetationsstrukturen nur in den ungenutzten Randbereichen entwickeln. Im Bewertungsmaßstab siedlungsgeprägter Biotoptypen sind vor allem die robinienbestandenen Böschungsfelder sowie die Ruderalfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als Verbindungsbiotope von Bedeutung.

Für das Plangebiet liegt ein Baumkataster vor (6/2003). Eine entsprechende Kategorisierung hat in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt stattgefunden. Der Baumbestand im Plangebiet wird geprägt durch die Arten Robinie, Ahorn, Pappel und Götterbaum. Die Vitalität der Bäume ist entsprechend der innerstädtischen Lage des Plangebietes nur durchschnittlich befriedigend. Vor allem in den Randbereichen zur Dudenstraße und teilweise auch zur Monumentenstraße ist die Vitalität der Bäume teilweise besonders schlecht.

Zur Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die vorhandenen Böden umfänglich bezüglich ihrer Altlastenkontamination untersucht. Auch für die bereits im Bau bzw. Antragsverfahren befindlichen Bauabschnitte sind entsprechende Gutachten erstellt und mit dem zuständigen Amt für Natur und Umwelt abgestimmt und in der Begründung dargelegt worden.

Die Altlastenuntersuchungen, die auf den Flächen die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden durchgeführt wurden, stammen aus dem Jahr 2012. Die Untersuchung auf der festzusetzenden öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz wurde im Januar 2013 durchgeführt.

Es wird im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt, dass erkannte Bodenbelastungen beim Rückbau fachgutachterlich überwacht und nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt vollständig beseitigt werden. Zur Konkretisierung und Absicherung der notwendigen Maßnahmen wurde daher ein Sanierungsplan erarbeitet, der Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

Weitere Kritische Äußerungen

In den Stellungnahmen werden weiterhin kritische Äußerungen zu folgenden Themen gemacht:

- Die Überschreitung der vorgeschriebenen GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauGB sei nicht vertretbar bzw. die besonderen städtebaulichen Gründe werden angezweifelt.
- Die Nachhaltigkeit der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird angezweifelt.
- Die Eignung des Standortes für die Kindertagesstätte wird in Frage gestellt.

- Es wird weiterer gewerblicher Leerstand befürchtet.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das angrenzende bestehende Gewerbe (Discountmarkt) auch nach Reduzierung des Geltungsbereiches bauliche Veränderungen vornehmen können möchte und dieser Umstand solle bei der Untersuchung der Lärmauswirkungen bedacht werden.
- Die Beleuchtung des Parkplatzes des angrenzenden Discounters stelle ein erheblicher Störfaktor für die Bestandsbebauung dar.

- Die Darstellung des nicht maßstäblichen Plans des IST-Zustandes in der gutachterlichen Stellungnahme aus klimatologischer Sicht wird als nicht zutreffend angesehen sowie die Richtigkeit der Plangrundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Frage gestellt.

- Es wird eine Schadstoffbelastung der Umgebung während der Bodensanierung befürchtet.
- Es wird befürchtet, dass es aufgrund der Kampfmittelbelastung zu Detonationen während der Bautätigkeiten kommen kann.

- Es wird angeführt, dass resultierend aus den bereits durchgeführten Baumfällungen thermische Windfelder entstanden sind, die zu Schäden an den Nachbarhäusern führten.
- Es werden Baulärm und Gebäudeschäden an den Bestandsgebäuden durch die Bautätigkeiten befürchtet und es werden Beweissicherungsverfahren gefordert.
- Es wird erfragt, ob man eventuellen, gewerblichen Leerstand in der Nachbarschaft zu Wohnnutzungen umnutzen kann.
- Der Zeitplan der Bautätigkeiten sowie verschiedene die konkreten Baumaßnahmen betreffende Belange werden erfragt.
- Es wird befürchtet, dass bestehende Mietverträge durch eine fehlende Erschließung gekündigt werden und man die vertraglichen Verpflichtungen nicht einhalten kann.

- Es wird eine Zuwegung über das Vorhabengebiet zu den grenzständig ausgeführten Gewerbeeinheiten auf den rückwärtigen Grundstücken der Eylauer Straße gefordert.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuwegung zum westlich im Planbereich liegenden Gewerbebetrieb nicht gesichert ist.
- Die Feuerwehrezufahrt zu einigen Hinterhäusern sei nicht mehr gewährleistet und ein fehlendes Notwegerecht wird beanstandet.

Abwägung

Obwohl, die für allgemeine Bebauungspläne in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenzen in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht maßgeblich sind, wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich die Höhe des Maßes der baulichen Nutzung und das Regel-Ausnahme-Verhältnis des § 17 BauNVO begründet.

Im Vorhabenplan ("Wohnen, Kindertagesstätte und wohnverträgliches Gewerbe") wird das Maß der baulichen Nutzung durch Baukörperausweisungen in Verbindung mit der max. zulässigen Gebäudehöhe, die sich in analoger Anwendung zur Baunutzungsverordnung entwickeln, geregelt.

Für das gesamte Vorhabengrundstück mit einer Fläche von 18.752 m² errechnet sich analog der Berechnungsregeln der BauNVO eine Grundfläche von insgesamt 9.212 m² und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,49. Betrachtet man darüber hinaus nur die Grundstücksteilflächen, die nicht der inneren Erschließung bzw. öffentlichen Durchwegung dienen (gem. BverwG 4 BN 5.11, OVG 2 A 15.09), errechnet sich eine Vorhabenfläche von 14.587 m² und eine GRZ von 0,63. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Bebauungspläne bestimmte Obergrenze für die Grundflächenzahl in Mischgebieten (hier am ehesten mit der im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungsstruktur vergleichbar) von 0,6 würde somit überschritten.

Für das Vorhaben errechnet sich analog zu den vorher genannten Berechnungsmethoden eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,96 bzw. 2,52

Die für allgemeine Bebauungspläne in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmte Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten (hier am ehesten mit der im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungsstruktur vergleichbar) von 1,2 würde somit überschritten.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Werte setzt in allgemeinen Bebauungsplänen eine städtebauliche Situation und eine durch den Bebauungsplan zu lösende Problematik voraus, die nicht alltäglich und nicht in beliebiger örtlicher Lage anzutreffen ist. Ein besonderer städtebaulicher Grund ist insbesondere dann anzuerkennen, wenn eine besondere, qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte in einer städtebaulich herausgehobenen Situation

berücksichtigt werden sollen. Diesen strengen Anforderungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gerecht.

Aufgrund der Lage am erhöhten östlichen Rand des Bahngrabens zwischen Monumenten- und Kolonnenbrücke liegt das Vorhabengrundstück sehr exponiert an einer städtebaulich herausgehobenen Situation. Es grenzt westlich an einen innerstädtischen Bereich, der durch durchgängige Blockrandbebauung mit Seitenflügeln und Hinterhäusern gekennzeichnet ist, die zur tiefer gelegenen Bahntrasse hin abrupt abbricht. Das Plangebiet liegt mit ca. 39 m über NHN ca. 7 m unterhalb des Niveaus der angrenzenden Straßenverkehrsflächen Monumentenstraße, Dudenstraße und den Flächen der Grundstücke Eylauer Straße (ca. 45 bis 46 m über NHN). Der Block wirkt insbesondere durch eine Vielzahl sichtbarer Brandwände unstrukturiert. Die Blockrandbebauung entlang der Eylauer Straße einerseits und die besondere Geländetopographie der Böschung zum tiefer liegenden Bahngraben bilden eine besondere städtebauliche Aufgabenstellung, die gegenüber der Standardsituation einer Stadtreparatur auf einheitlicher Höhenlage eine atypische Sondersituation bildet. Der im Baukollegium der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 28.02.2011 als vorbildlich herausgehobene städtebauliche Entwurf des Büros ROBERTNEUN, der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurde, wird diesen besonderen Herausforderungen gerecht. Indem die Senke zwischen Monumenten- und Dudenstraße durch ein Sockelbauwerk ausgeglichen wird, um aufbauend darauf die gewünschte städtebauliche Weiterentwicklung mit einer an die Bestandsbebauung anlehenden Gebäudehöhe, muss ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Mit einer GFZ von 2,52 bleibt das geplante Vorhaben noch hinter der durchschnittlichen grundstücksbezogenen GFZ in dem Bereich Eylauer Straße von 3,11 zurück.

Gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO müssen die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser innerstädtischen, zivilen Konversionsfläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont. Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung werden damit Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen, das neben der Entwicklung einer derzeit unattraktiven innerstädtischen Gemengelage, eine teilweise bereits öffentliche Nutzung (Museumsbahnanlage) stärkt und eine öffentliche Durchwegung ermöglicht.

Durch dieses Vorhaben entsteht erstmals die Möglichkeit, ein bisher wenig für die Öffentlichkeit erschlossenes Gebiet zu öffnen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Die im nordwestlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Parkanlage, bietet als direkte Anbindung an den nördlich geplanten Park am Gleisdreieck ein hohes Potenzial an Erholungsfläche in wohnungsnaher Lage.

Zusätzlich wird durch die Festsetzungen eine übergeordnete Grünverbindung aufgenommen und um einen entscheidenden Teil ergänzt, die durch die Anlage einer öffentlichen Parkanlage in Verbindung mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht der Allgemeinheit zu Gute kommt. Diese Grünfläche ist Teilstück der im FNP geplanten überörtlichen Grünverbindung aus der Innenstadt entlang der Bahnflächen bis ins Berliner Umland und wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht und langfristig gesichert.

Im Vorhabengebiet sollen zudem Maßnahmen in Form von Pflanzbindungen festgesetzt werden. Diese betreffen vor allem die privaten Flächen zum Anpflanzen, die direkt an die Bahntrasse angrenzen.

Neben positiven Effekten für die Erholungsnutzung tragen sowohl die Grünflächenfestsetzung als auch die Flächen zum Anpflanzen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei (Sicherung prägender Gliederungselemente und Entwicklung ortsbildprägender Grünflächen). Ebenso wird die Entwicklungsmöglichkeit der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dauerhaft erhöht (langfristige Freihaltung von Bebauung mit positiven Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, Schaffung klimawirksamer Flächen, langfristige Sicherung örtlicher Biotopverbindungen).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das geplante Nutzungsmaß nicht beeinträchtigt. Grundsätzlich werden, die erforderlichen Sozialabstände sowie die allgemeinen Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sowohl auf dem Vorhabengrundstück als auch auf den Nachbargrundstücken gewährleistet, da die bauordnungsrechtlich vorgegebene Abstandsflächen eingehalten werden.

Zusätzlich wurden im Rahmen des Verfahrens eine gutachterliche Stellungnahme aus klimatologischer Sicht sowie eine Verschattungsstudie erstellt.

Die Stellungnahme aus klimatologischer Sicht kommt im Ergebnis zu der Einschätzung, dass mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen negative Wirkungen auf das Kleinklima der geplanten und der bestehenden Bebauung weitgehend vermieden bzw. kompensiert werden können. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Konzentration der überbauten Flächen, die verpflichtende Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Begrünung von Flachdächern vermieden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Lage zwischen überörtlichen und örtlichen Straßen sowie die leistungsfähige Verkehrsanbindung durch den ÖPNV, insbesondere durch den in 850 m fußläufig erreichbaren Verkehrsknotenpunkt Yorckstraße mit den S-Bahnlinien S 1, S 2, S 25 als Nord-Süd-Anbindung und der leistungsstarken Ost-West-Verbindung der U-Bahnlinie U 7 befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange, die einer Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bei einer Anwendbarkeit des § 17 BauNVO entgegenstehen würden, sind nicht ersichtlich.

Neben den bereits genannten Zielen wird durch das Vorhaben ein Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum geleistet, der gerade in der Innenstadt besonders nachgefragt ist. Für die vorhandene rückwärtige Bebauung der Eylauer Straße bedeutet die Errichtung des Neubaus eine Verbesserung in Bezug auf die derzeitige Lärmsituation. Darüber hinaus sichert das Vorhaben auch die Errichtung einer Kindertagesstätte, eines öffentlichen Kinderspielplatzes und schafft qualitätvolle öffentliche Zugänge (Treppenanlage Dudenstraße und Rampe Monumentenstraße) zu dem oben genannten Grünzug. So kann bezüglich des Nutzungsangebotes im Plangebiet auch von einer positiven Ausstrahlung auf die angrenzende Nachbarschaft ausgegangen werden. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden außerdem die im Plangebiet vorhandenen flächendeckenden Bodenkontaminationen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden sachgerecht behandelt, deklariert und vollständig entsorgt. Eine Kontamination des Grundwassers kann somit verhindert werden.

Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb des Durchführungsvertrages zur Errichtung einer Lärmschutzwand für die Kindertagesstätte im südwestlichen Bereich an der Bahnanlage (Westgrenze des Flurstücks 26 der Flur 63), sofern sich aus einem gesondert zu erstellenden Akustikgutachten ein entsprechendes Erfordernis für die Freiraumnutzungen der Kindertagesstätte ergibt. Die bei der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft angesiedelte Kindertagesstättenaufsicht wird im weiteren Verfahren in die Planung der Kindertagesstätte eingebunden. Ihr obliegt die Prüfung der in der Stellungnahme aufgeführten möglichen Beeinträchtigungen der Außenbereiche der geplanten Kita sowie letztlich die Genehmigung der Einrichtung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1 VE setzt für das Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe", kein Baugebiet nach BauNVO fest, sondern definiert positiv die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen, die im Vorhabenplan und im Durchführungsvertrag näher konkretisiert werden. Die überwiegende Nutzung im Plangebiet wird gemäß der Projektplanung das Wohnen sein. Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht Geschäftsräume insbesondere in den Erdgeschossbereichen der Kopfgebäude an der Monumenten- und Dudenstraße vor. Eine Mischung aus Wohnen und untergeordneter Unterbringung von wohnverträglichem Gewerbe entspricht der Nutzungsstruktur der Umgebung und soll sich im Plangebiet fortsetzen können. Die Schaffung von wohnverträglichen Gewerbeflächen soll die Erdgeschosszonen beleben. Die angrenzenden Bereiche weisen insbesondere in den Erdgeschossen der Kopfgebäude keine toten Ladenzonen auf. Es ist davon auszugehen, dass die Errichtung von Wohnungen eine Nachfragesituation schaffen wird und die Errichtung von neuen gewerblichen Flächen auf dem Vorhabengrundstück zu Synergieeffekte führt, die zusammen dem Leerstand in der Umgebung entgegen wirken können.

Die Verkaufsflächengröße des genehmigten Discountmarkts liegt derzeit gering unterhalb der Grenze der Großflächigkeit. Eine darüberhinausgehende flächenmäßige Entwicklung ist nicht zulässig. Es steht sowohl der Stadtentwicklungsplan (SteP) Zentren sowie das bezirkliche Einzelhandelskonzept dagegen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Umnutzung der Flächen beantragt werden, ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Antragsstellung zu prüfen, inwieweit Probleme bezüglich der Lärmimmissionen zu bewältigen sind. Die Beleuchtung des Discountmarktes wird als Lichtquelle angesehen, wie sie in vielfältiger Form in innerstädtischen Wohnlagen vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der vorhandenen Lichtimmissionen gewährleistet werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1V VE wurde auf einer durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) hergestellten und durch das bezirkliche Vermessungsamt geprüften Plangrundlage erarbeitet. Diese Plangrundlage entspricht einem Bestandsplan und war somit im Rahmen der Offenlage ersichtlich.

Die vorgelegten Flächengrößen sind auf der durch den ÖbVI hergestellten Plangrundlage ermittelt worden. Auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Kenngrößen (GRZ, GFZ, Vegetation IST-Zustand u.a.) berechnet. Zur besseren Lesbarkeit des Planes wurde die Vermaßung um weitere Maßpunkte ergänzt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb des Durchführungsvertrages, die Baumaßnahmen innerhalb von sechs Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 63 Abs. 3 BauO Bln fertig zu stellen. Die

Reihenfolge, in der die einzelnen Bauabschnitte zu realisieren sind, ist nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages. Aus technischen Gründen ist allerdings nicht mit der in den Stellungnahmen vorgeschlagenen Abfolge, sondern mit einer Bauabwicklung von der Monumentenstraße in südliche Richtung bis zum Abschluss mit dem Kopfgebäude an der Dudenstraße zu rechnen. Parallel zu den Baumaßnahmen und deren negativen Aspekten wie Baulärm werden aber auch die Begrünungsmaßnahmen in den entstehenden Hofinnenbereichen durchgeführt, so dass es sukzessive auch zu positiven Aspekten für die Anwohner kommt. Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Baumaßnahmen im angrenzenden Bereich den Kontakt mit der Hausverwaltung aufnehmen und ein entsprechende Beweissicherungsverfahren vor Baubeginn der jeweiligen Bauabschnitte durchführen. Diese Regelung ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die vorhandenen Böden umfänglich bezüglich ihrer Altlastenkontamination untersucht worden. Auch für die bereits im Bau bzw. Antragsverfahren befindlichen Bauabschnitte sind entsprechende Gutachten erstellt und mit dem zuständigen Amt für Natur und Umwelt abgestimmt und in der Begründung dargelegt worden. Es wird im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt, dass erkannte Bodenbelastungen beim Rückbau fachgutachterlich überwacht und nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt vollständig beseitigt werden. Zur Konkretisierung und Absicherung der notwendigen Maßnahmen wurde daher ein Sanierungsplan erarbeitet, der Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

Untersuchungen bezüglich der Belastung eines Plangebietes mit Kampfmitteln sind unabhängig von der Durchführung eines Umweltberichtes durchzuführen, damit es nicht zu einer Gefährdung der angrenzenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung kommt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind sowohl die zuständige Senatsverwaltung als auch der bezirkliche Fachbereich Umwelt beteiligt worden. Es wurden keine Bedenken in Bezug auf eine Belastung mit Kampfmitteln geäußert. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden Untersuchungen bzgl. der Belastungen der Flächen mit Kampfmitteln im Vorfeld der Bauarbeiten durchgeführt.

Bezüglich des geschilderten Sachverhalts (Wirbelsturm im Innenhofbereich und dadurch ausgelöste Schäden am Bestandsgebäude) gab es bereits im Vorfeld dieses Bebauungsplanes Kontakt zwischen der Hausverwaltung der Nachbarimmobilie und dem Bezirksamt.

Nach Rücksprache mit dem Fachamt für Umwelt und Naturschutz, konnte nicht festgestellt werden, dass die Schadensfälle im geschilderten Umfang ursächlich mit der dargestellten geänderten Thermik durch die Fällung der Bäume auf der Böschung westlich des Hofes in Zusammenhang stehen.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen lassen sich leider nicht ganz vermeiden. Hierzu gibt es jedoch ordnungsrechtliche Regelungen wie das Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln), und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), die eingehalten werden müssen, um die Belastung der angrenzenden Bewohner zu minimieren. Es gehört zu den Pflichten eines Bauunternehmers, unvermeidbare Belästigungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Bautätigkeiten zwischen 22 und 6 Uhr sind in der Regel nur mit einer Ausnahmegenehmigung erlaubt. Durch die geplante Neubebauung entsteht allerdings nach Umsetzung des geplanten Vorhabens eine ruhige und von derzeitigen Lärmimmissionen (Verkehr, Bahn) entlastete Hofsituation.

Aus dem derzeitigen Verfahren sowie aus der späteren bauordnungsrechtlich genehmigten Umsetzung des Bauvorhabens resultieren keine Verpflichtungen bezüglich evtl. entstehender

Mietausfälle in benachbarten Häusern. Über eine Umnutzung der Gewerbeeinheiten kann in diesem Verfahren keine Aussage getroffen werden. Eine Umnutzung bedarf grundsätzlich eines durch den Eigentümer zu stellenden Antrages sowie einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

Die Flächen innerhalb des Vorhabengebietes sind nicht mit Baulasten oder Grunddienstbarkeiten belastet, die ein Geh- oder Fahrrecht zugunsten des Eylauer Straße festlegen. Erwähnte Gestattungsverträge wurden auch auf Nachfrage des Bezirksamtes bei Vertretern der Eigentümer der benachbarten Grundstücke bisher nicht vorgelegt. Somit wird weiterhin davon ausgegangen, dass, entsprechend der Aussage des Vorhabenträgers, keine privatrechtlichen Verträge zur Nutzung des Vorhabengrundstücks existieren und alle bislang bestehenden Verträge gekündigt wurden. Ein Anspruch auf ein Notwegerecht gem. § 917 BGB entfällt hier gem. § 918 Abs. 1 BGB. Die Duldung eines Notweges tritt nicht ein, wenn, wie hier geschehen, eine mögliche Anbindung an einen öffentlichen Weg durch willkürliches Verhalten bei Errichtung eines Bauwerks vereitelt wird. Willkürlich im Sinne der Vorschrift ist eine auf freier Entscheidung beruhende Maßnahme, die der ordnungsgemäßen Grundstücksnutzung widerspricht und die gebotene Rücksichtnahme auf nachbarschaftliche Interessen außer Acht lässt. Danach ist es willkürlich, wenn der Eigentümer unter den verschiedenen Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Nutzung seines Grundstückes eine Gestaltung wählt, die einen Notweg erfordert. Dies ist hier der Fall, denn die Gebäudenutzung auf dem Grundstück wurde ursprünglich ohne die im zweiten Hinterhof befindliche gewerbliche Nutzung geplant und widerspricht den nachbarlichen Belangen. Darüber hinaus begründen auch nicht die historisch gewachsenen lokalen Begebenheiten eine derartige Erwartung. Die der Verwaltung des ehemaligen Reichsbahnvermögens (VdeR) unterliegenden Grundstücke (treuhänderische Verwaltung) unterstanden im ehemaligen West-Berlin dem Alliierten Vorbehaltsrecht und wurden von der DDR als ihr Territorium betrachtet. Bei dieser unklaren Lage konnte ein Gestattungsvertrag nicht abgeschlossen werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass der jeweilige Eigentümer auf einer dauerhaften Nutzung vertrauen durfte, weil nach Auflösung der politischen Situation die Liegenschaften den Berechtigten eindeutig zuzuordnen waren. Deren Belange wären dann durch die jeweiligen Nutzungen beeinträchtigt gewesen. Mithin ist ein Notwegerecht über das Grundstück, auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung, nicht zu dulden. Ein Anspruch auf ein Notwegerecht ist dann ausgeschlossen, wenn der Eigentümer selbst dafür verantwortlich ist, dass sein Grundstück bzw. Gebäude auf seinem Grundstück keinen Zugang zu der angrenzenden öffentlichen Straße besitzt (OLG Celle 23.01.2003 - 4 U 133/02). Insofern muss der jeweilige Eigentümer der Eylauer Straße für eine Zuwegung (Erschließung) sorgen. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht über das Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Öffnungen sind aus klimatologischen Gründen konzipiert und sollen nicht der Erschließung eines Gewerbebetriebes eines anderen Grundstücks dienen. Dadurch würde eine Belastung (Luftqualität und Lärm) entstehen, die insbesondere im Hofinnenbereich vermieden werden soll.

Der westlich im Plangebiet befindliche metallverarbeitende Betrieb ist Mieter der Flächen im westlichen Planbereich. Zwischen dem Mieter und der Eigentümerin der Flächen ist zwischenzeitlich eine vertragliche Vereinbarung getroffen worden, die das Mietverhältnis auf 5 Jahre (bis zum 30.04.2018) befristet. Zusätzlich wird ab dem 01.05.2016 ein Sonderkündigungsrecht für den Vermieter eingeräumt, welches schriftlich und mit einer Frist von 7 Monaten ausgeübt werden muss. Das Sonderkündigungsrecht ist zulässig, wenn die Vorhabenträgerin dem Vermieter mitteilt, dass aufgrund des Baufortschritts die Errichtung der Grünflächen im Bereich der jetzigen Mietflächen des Mieters zweckmäßig und erforderlich ist. Die Erreichbarkeit des benannten Gewerbebetriebes wird privatrechtlich geregelt.

Im Gegensatz dazu ist die Erreichbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten. Da die benachbarten Grundstücke an einer öffentlichen Straße liegen ist die Erreichbarkeit der Gebäude, auch der Quergebäude, möglich. Die Berliner Feuerwehr ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt worden. Seitens der Feuerwehr wurden keine Bedenken geäußert. Im Rahmen der Bauantragsstellung für das nördliche Kopfgebäude an der Monumentenstraße wurden intensive Abstimmungen mit der Feuerwehr bezüglich der nördlichen Zufahrt und der inneren Erschließungsstraße durchgeführt. Die Ergebnisse der Abstimmungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

II.4.13 Außerkräftreten 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. 15).

II.5. Durchführungsvertrag, Vorhabenplan

Die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass im Bereich des Vorhabenplans im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Vorhabenträgerin wird mit dem Bezirksamt einen Durchführungsvertrag schließen, der insbesondere Art, Umfang und Durchführung des Vorhabens entsprechend dem Projektplan, die Fristen zu dessen Durchführung, die Kostentragung für den öffentlichen Kinderspielplatz auf dem Stadtplatz (öffentliche Grünfläche), die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück sowie energetische Standards bei der Bauausführung zum Inhalt haben wird.

Grundlage der Regelungen sind insbesondere der Vorhabenplan, Projektpläne und der qualifizierte Freiflächenplan, die als Anlage wesentliche Bestandteile des Durchführungsvertrags werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übernimmt für das Vorhabengrundstück die Festsetzungen des Vorhabenplans.

Ferner wird der Durchführungsvertrag folgende Verpflichtungen der Vorhabenträgerin umfassen:

1. Endschädigungslose Belastung der Flächen, die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, mit Baulasten oder Dienstbarkeiten zugunsten der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten Begünstigten,
2. Tragung der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für die mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen,
3. Durchwegung von der Monumentenstraße zur Dudenstraße für Fußgänger und Radfahrer gem. textl. Festsetzung Nr. 10 (Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit auf der Fläche a),
4. Durchführung und Übernahme der für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten,
5. Beseitigung der Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen durch sachgerechte Behandlung, Deklaration und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs in Abstimmung mit Berlin (Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg),
6. Einhaltung der Bedingungen des KfW-Förderprogramms „KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)“ sowie die Beauftragung eines zugelassenen Energieberaters, der die Einhaltung der vorgenannten Kriterien überwacht und bestätigt,

7. Gewährung von Fensterrechten für die Bestandsbebauung in der Eylauer Straße 3,4,7 und Monumentenstraße 16 soweit dies baurechtlich zulässig ist und insoweit keine einschränkenden Änderungen des Vorhabens aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlich werden,
8. Begrünung der Brandwände der Bestandsbebauung in der Eylauer Straße, soweit von den Eigentümern gewünscht,
9. Realisierung einer ausreichenden Anzahl an Durchlässen (mind. drei), um eine Belüftung der Innenhofbereiche mit Kaltluft zu sichern, entsprechend der Darstellung im Vorhabenplan,
10. Begrünung der Hofbereiche sowie der Dachflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 und dauerhafter Erhalt der Begrünung gemäß Grün- und Freiflächenplan,
11. Pflanzung von 68 Bäumen gemäß Grün- und Freiflächenplan,
12. Kostenbeteiligung an der Errichtung des Spielplatzgerätes auf dem öffentlichen Spielplatzes auf dem Stadtplatz bis zu einer Höhe von 90.000,- Euro (netto),
13. Realisierung eines öffentlichen Weges zwischen Eylauer Straße und dem Standort des Technikmuseums/der Schöneberger Schleife, soweit diesbezüglich eine privatrechtliche Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern der Eylauer Straße 7 erzielt werden kann (Nachweis über Dienstbarkeit),
14. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben gemäß Grün- und Freiflächenplan,
15. Verpflichtung zur Durchführung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg,
16. Errichtung von Ersatzniststätten für Vögel/Fledermäuse in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg,
17. Errichtung einer Kindertagesstätte mit mind. 27 Plätzen bis zum Jahr 2017 für die Dauer von mind. 10 Jahren in Abstimmung mit den zuständigen Behörden,
18. Festlegung eines Flächenbedarfs nach dem Gesetz zur Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege (§ 12 Abs. 3 KitaFöG "Eine pädagogische Nutzfläche von mindestens 3 m² pro Kind"),
19. Festlegung bezüglich der Orientierung der Miethöhe der Jahresmiete für die Kindertagesstätte an der Rahmenvereinbarung SenBJW (derzeit für 2010/12) sowie Abstimmung bei der Trägersauswahl zwischen dem Jugendamt und dem Vorhabenträger,
20. Errichtung einer Schallschutzwand oder einer vergleichbaren Schallschutzeinrichtung für die Freiraumnutzung der Kindertagesstätte im südwestlichen Bereich an der Bahnanlage (Westgrenze des Flurstücks 26 der Flur 63 (Nachweis durch gesondertes zu erstellendes Gutachten) in Abstimmung mit der Kindertagesstättenaufsicht und dem Schallgutachter,
21. Bodensanierung im Bereich der Kindertagesstätte (vollständiger Abtrag des belasteten Bodens bis in eine Tiefe von 0,3 m unter Geländeoberkante und anschließende Aufbringung unbelasteter Oberböden) vor Beginn der Freiflächenherstellung gemäß Sanierungsplan (IGK GmbH, 25.3.2013), sowie umwelttechnische Begleitung der vorgenannten Sanierungsmaßnahmen während der gesamten Bauausführung durch einen Fachgutachter in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg,
22. Errichtung von insgesamt 177 Stellplätzen in Tiefgaragen gemäß Projektplan dabei entfallen 32 Stellplätze auf die Garagengeschosse der Monumentenstraße 15, 125 Stellplätze auf die Garagengeschosse Dudenstraße 80 und 20 Stellplätze im Mittelbereich der Sockelgeschosse gemäß Projektplan,
23. Kostenübernahme für das Aufstellen von zwei Masten Typ "ful" im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Fahrradrampe im Gesamtwert von 7.600,- Euro (netto),
24. Verpflichtung der Vorhabenträgerin zu den Punkten 7, 8 und 13 den Vollzug dieser Maßnahmen in geeigneter Form dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Stadtpla-

nung nachzuweisen. Dazu sind die Eigentümer der Nachbargrundstücke bis 31.12.2013 anzuschreiben und zur Mitwirkung aufzufordern.

25. Die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens (AiR Ingenieurbüro GmbH vom 30.04.2013 Berichtsnr. IP0911-1/2012) ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte erfordern passive Schallschutzmaßnahmen und eine adäquate Grundrissgestaltung. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb der in der Anlage 8 dargestellten Lärmpegelbereiche (s. Planbild) die nachfolgend beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zur Erlangung der ebenfalls aufgeführten (s. Tabelle) erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durchzuführen: Die Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV und V mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen. Die Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

III.1 Auswirkungen auf die Allgemeinheit

Die Umsetzung des Bebauungsplanentwurfes ermöglicht die Verbesserung der Lebensbedingungen im Geltungsbereich bei einer Vielzahl von Punkten. Hierzu gehören insbesondere:

- die städtebauliche Aufwertung einer bisher gewerblich und als Lagerfläche genutzten ehemaligen Bahnfläche,
- die Öffnung des Gebietes für die Allgemeinheit,
- die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die Schaffung eines ruhigen Wohninnenhofes,
- die Schaffung von Baufeldern für unterschiedliche Bau- und Wohnformen,
- die planungsrechtliche Sicherung der Vervollständigung der traditionellen Blockrandbebauung mit differenzierten Gebäudehöhen,
- die Versorgung der Bevölkerung mit einer Kindertagesstätte mit 27 Plätzen,
- die Versorgung der Bevölkerung mit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen,
- die Versorgung der Bevölkerung mit einer öffentlichen Parkanlage mit Kinderspielplatz,
- die Entwicklung und Sicherung von klimaaktiven privaten Grünflächen,
- die Schaffung von Wohnbauflächen mit angemessener Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und damit die Ermöglichung eines stadtverträglichen Verkehrsverhaltens mit reduziertem Schadstoffausstoß,
- die Vermeidung von zusätzlicher Bebauung/Versiegelung im äußeren Stadtraum im Sinne des Prinzips "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sowie
- eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen und der weiteren Infrastruktur.

III.2 Auswirkungen auf das Wohnen / Arbeiten

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird ein steigender Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet prognostiziert (z. B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten). Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Berlins belegen, dass auch künftig ergänzende Wohnbauvorhaben erforderlich werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsmarkt in unterschiedliche Segmente gliedert, die im Einzelnen unterschiedlich ausgeprägte Nachfragen verzeichnen. Dies gilt vor allem im Innenstadtbereich.

Gemäß Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung soll die Deckung des Neubedarfs an Wohnraum vorrangig im Innenbereich durch Bestandsergänzungen, Nachverdichtungen und durch Wiedernutzbarmachung von Flächen erfolgen und auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Die Innenstadt soll als Wohnort gesichert und qualifiziert werden. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Eigenart als ehemalige Bahnfläche, der Lage zu angrenzenden Wohnnutzungen und der guten öffentlichen Verkehrsanbindung besonders für die Errichtung von neuen Wohn- und Arbeitsstätten geeignet, welche künftigen Ansprüchen genügen. Die Entwicklung eines

Standortes mit zeitgemäßen und qualitativ hochwertigen Wohn- und Arbeitsstätten ist Ziel des Bezirksamtes. Die Planungsabsichten der Vorhabenträgerin untermauern die Annahme, dass eine kaufkräftige Nachfrage am Markt erwartet wird.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein zusätzliches Angebot an Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Flächen für Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe in gut erschlossener Innenstadtlage geschaffen.

Miethöhe, Standard und Vergabe vorhandener oder geplanter Wohnungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und unterliegen auch sonst nicht dem Einfluss des Bezirksamtes oder anderer Stellen des Landes Berlin.

III.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten (Ingenieurbüro Liebing und Wegner GbR, 01/2013) erstellt worden, dessen Aufgabe es war, den durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zu ermitteln und die Verkehrsverteilung über das vorhandene Straßennetz sowie die damit verbundenen Auswirkungen darzustellen. Weiterhin wurde der aus dem konkreten Vorhaben resultierende Stellplatzbedarf ermittelt.

In dem Verkehrsgutachten wurde anhand eines moderaten Ansatzes für die Wohneinheiten ein Stellplatzbedarf errechnet, der auf der vorgesehenen Realisierung von 220 Wohneinheiten, einer Einwohnerzahl von 2,2 Einwohner/Haushalt (20 % über dem Durchschnittswert für Tempelhof-Schöneberg mit 1,9 Einwohner/Haushalt) und dem für die Innenstadt geltenden Motorisierungsgrad von 200 Kfz/1000 EW (StEP Verkehr 2011) basiert. Hieraus ergibt sich ein Bedarf von 99 Stellplätzen. Da insgesamt mindestens 109 Stellplätze für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen, sind somit 10% mehr Stellplätze vorhanden als gemäß dem moderaten Ansatz erforderlich wären. Aufgrund der Erfahrung aus vergleichbaren Wohnungsbauvorhaben im Innenstadtbereich wird dem gerechneten moderaten Ansatz gefolgt.

Die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der aus den gewerblich genutzten Flächen erforderlichen Stellplätze ist hier die gemäß Projektplan vorgesehene ca. 4.500m² große gewerblich genutzte Fläche. Abzüglich eines Anteils von ca. 20% für Nebenflächen, die keinen Verkehr erzeugen (Lagerräume, etc.), ergibt sich eine Fläche von ca. 3.500m², für die ein Stellplatzbedarf von 68 Stellplätzen ermittelt wird. Diese Stellplätze werden in den geplanten Tiefgaragen nachgewiesen.

In der Tiefgarage an der Monumentenstraße sind 32 und an der Dudenstraße 125 Stellplätze vorgesehen. Weitere 20 Stellplätze sind innerhalb des zentralen Gebäuderiegels in der Sockelgeschosebene sowie der inneren Erschließungsstraße vorgesehen (insgesamt 177 Stellplätze). Eine ausreichende Versorgung der zukünftigen Nutzer im Plangebiet mit Stellplätzen ist somit gewährleistet.

Eine gesetzliche Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen besteht in Berlin nur für Fahrräder sowie für Fahrzeuge von Behinderten bei öffentlichen Nutzungen und erfolgt durch die jeweiligen Vorhabenträger auf deren Grundstücken.

Die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs aus dem Plangebiet erfolgt zum Großteil nicht über die geplante innere Erschließungsstraße. Die Bewohner der Neubauten erreichen ihre Stellplätze direkt über Tiefgaragenzufahrten in den Kopfgebäuden an der Monumenten- und Dudenstraße.

Durchgangsverkehr von der Monumenten- zur Dudenstraße entsteht nicht.

Die Belastungen des angrenzenden Verkehrsnetzes durch den aus dem Plangebiet initiierten Verkehr sind nach Aussage des Gutachtens als gering zu betrachten (775 zusätzliche Kfz-Fahrten/24h werktags).

Die stärkste Zunahme wird in der Dudenstraße mit 291 Kfz/24h (1,2 % Zunahme bezogen auf die Verkehrsgrundlast für den Planungsnullfall) erwartet. Die hier vorgesehenen Zufahrten sind insgesamt leistungsfähig und führen zu keinen relevanten Beeinträchtigungen auf der Dudenstraße. Für die aus der Stellplatzanlage linkseinbiegenden Fahrzeuge bestehen an der Dudenstraße etwas längere Wartezeiten, es sind jedoch keine größeren Rückstaus zu erwarten.

Die stärkste anteilmäßige Zunahme wird für die Eylauer Straße mit einem Anstieg auf den Nullfall von 8,9 % prognostiziert. Der Anstieg in absoluten Zahlen liegt hier bei 80 Kfz/24h und damit vergleichsweise gering. Das Umlegungsmodell weist für die Bautzener Straße eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um 16 Kfz/24h werktags aus. Bezogen auf das bestehende Verkehrsaufkommen bedeutet dieses eine Zunahme von 0,8%. Bei einem derart geringen Anstieg sind keine Auswirkungen auf die Wohnnutzung in der Bautzener Straße durch das Bauvorhaben zu erwarten.

Auch Knotenpunkte im angrenzenden und weiteren Umfeld sind untersucht worden. Eine leistungsfähige Abwicklung des entstehenden Verkehrs ist gemäß Verkehrsgutachten mit dem errechneten Prognoseaufkommen möglich. Bei den Knotenpunkten im weiteren Umfeld wird sich das mittlere Wartezeitniveau nur unwesentlich verschlechtern.

Im Bereich der Einmündung zum Knotenbereich Monumenten-/Kreuzbergstraße wird es zu einem geringen Mehrverkehr kommen. In Abstimmung mit der Verkehrslenkung Berlin (VLB) ist davon auszugehen, dass hier keine zusätzliche Signalisierung erforderlich ist, sondern eine einfache Gehwegüberfahrt als bauliche Maßnahme ausreichend ist. Bei den Knotenpunkten des weiteren Umfelds wird sich das mittlere Wartezeitniveau nur unwesentlich verändern, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.

Im Verkehrsgutachten wird die Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Personennahverkehr als nicht optimal, aber bezogen auf seine Zentrumslage als insgesamt gut eingestuft. Zwei Buslinien liegen im Einzugsbereich von 300 m und die beiden S-Bahnhöfe Julius-Leber-Straße und Yorckstraße (auch U-Bahn) sind in ca. 12 Gehminuten zu erreichen.

Für die durch den Verkehr verursachten Lärmbelastungen siehe Kapitel II.4.7.1 Immissionsschutz.

III.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o. ä. die durch Festsetzungen zu erwarten sind.

Öffentliche Parkanlage

Für den Ankauf und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche im nordwestlichen Planbereich sind bereits Mittel aus dem Förderprogramm "Stadtumbau West" bewilligt. Es ist bekannt, dass die Flächen durch Altlasten belastet sind. Entsprechende vertiefende Untersuchungen sind bereits angeordnet. Die sich daraus ergebenden Sanierungsnotwendigkeiten sind ebenfalls aus dem genannten Programm zu finanzieren. Die Unterhaltung der Fläche wird vom FB Grün übernommen.

III.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die vorhandenen Gebäude und durch Zufahrten und Lagerflächen mit verdichteten Belägen sind ca. 12.413 m² oder 66 % der Vorhabenfläche voll- bzw. teilweise versiegelt. Auf der als öffentliche Grünfläche einbezogenen Fläche sind ca. 1.700 m² als Lagerfläche teilweise versiegelt. Das entspricht insgesamt 66 % der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird sich durch die Blockbebauung und die Remisen eine Fläche von etwa 9.212 m² ergeben, die vollständig versiegelt ist. Weiterhin wird eine Fläche von ca. 4.174 m² für die innere Erschließung teilweise versiegelt. Hinzu kommen Flächen für Wege und Nebenanlagen. Unversiegelt bleiben Teile im Innenhofbereich und die Flächen am Gleisgelände. Die Dachflächen des Hauptgebäudes, der freistehenden Sockelgeschosse und Remisen werden mit einer Erdschicht überdeckt, die zu mindestens 45 % begrünt wird (textliche Festsetzung Nr. 4).

Durch das Vorhaben ergibt sich insofern eine Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Bestand. Aufgrund der unter II 4.8 aufgeführten Maßnahmen können die Auswirkungen auf die Umwelt jedoch umfassend kompensiert werden. Bei der Umsetzung der Maßnahmen werden klimaaktive Flächen von ca. 10.003 m² geschaffen, was eine Erhöhung von ca. 3.659 m² gegenüber dem Bestand (ca. 6.344 m²) bedeutet. Insofern können negative Wirkungen auf das Kleinklima der geplanten und der bestehenden Bebauung weitgehend vermieden bzw. kompensiert werden. Im Vergleich mit der Bestandssituation wird der Anteil an klimaaktiven Flächen deutlich erhöht und der Luftaustausch im Blockinnenbereich über den großen räumlichen Zusammenhang und durch drei Öffnungen im Erdgeschoss nach Westen ermöglicht. Eine Beeinträchtigung des großräumigen Luftaustausches ist nicht zu erwarten. Die Öffnungen im Erdgeschoss werden zeichnerisch durch Luftgeschosse gesichert. Ein Ausgleich ist aufgrund der Regelung von § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die geplanten Sockelgeschosse und Tiefgaragen liegen oberhalb der Grundwassergrenze, die in diesem Bereich einen Flurabstand von 4 - 7 m aufweist. Es werden daher keine erheblichen Eingriffe in das Grundwasser ermöglicht.

Mit der Errichtung des geplanten Vorhabens werden auf dem Vorhabengrundstück 13 ungeschützte Bäume, sowie 86 Bäume unterschiedlicher Stammdurchmesser gefällt, wobei gemäß Stellungnahme aus klimatologischer Sicht 66 Bäume im Bereich der Neubebauung als klimarelevant einzustufen sind. Hierfür sind gesonderte Genehmigungen nach der Baumschutzverordnung erforderlich. Zur Kompensation dieses Eingriffes werden auf dem Vorhabengrundstück 60 und auf den Freiflächen an den Gleisanlagen 8 Baumpflanzungen umgesetzt und über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Zahl klimaaktiver Bäume wird damit leicht erhöht (68 statt bisher 66 Stück).

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" befindet sich kein geschützter Baumbestand gemäß Berliner Baumschutzverordnung.

Mit Errichtung des Vorhabens und der Fällung von Bäumen ergeben sich auch Eingriffe in bestehende Brutplätze und Verstecke für geschützte Arten (Höhlenbrüter, Baumbrüter), die gutachterlich nachgewiesen wurden. In Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde werden für den durch den Abriss der Bestandsgebäude bedingten Verlust von dauerhaft

genutzten Niststätten geeignete Kompensationsmaßnahmen in Form von künstlichen Nisthilfen und von Ersatzquartieren am Neubau im Verhältnis 1:2 durchgeführt. Entsprechende Regelungen zu dem ökologischen Ausgleich (Festlegung der Standorte etc.) werden im Durchführungsvertrag nach Vorlage eines noch von dem Vorhabenträger zu beauftragenden Ersatzniststättenkonzeptes, das durch den Sachverständigen zu erstellen ist, in Absprache mit der Naturschutzbehörde (bei baumbezogenen Arten die Untere Naturschutzbehörde; bei gebäudebezogenen Arten die Obere Naturschutzbehörde), festgelegt werden. Die im weiteren Bauablauf noch zu erteilenden ordnungsrechtlichen Zulassungen können dann auf die Regelungen im Durchführungsvertrag hinsichtlich der Festlegung der Ersatzniststättenumsetzung verweisen.

Die Baumfällungen auf dem Vorhabengrundstück führen nicht zu einer bleibenden Beeinträchtigung des Lebensraumes von Vögeln, da die anzulegenden Pflanzflächen und Ersatzpflanzungen genügend Ausweichmöglichkeiten bieten. Ein nachhaltiger Eingriff in die Lebensbedingungen geschützter Arten (Zugriffsverbote gemäß BNatSchG) ist somit nicht zu befürchten.

Aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebietes wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es werden mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs keine nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die Kompensation soll sowohl auf dem Grundstück (Pflanzung von Bäumen, Anpflanzung von Flächen, Unterbringung eines Großteils der Stellplätze in der Tiefgarage, Erdabdeckung der unterbauten Hofflächen, Dachbegrünung, Luftgeschosse zur Durchlüftung, Nisthilfen) erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1 VE liegt im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes 7-L-3 Schöneberg-Mitte. Dieser sieht vor, einen Biotopflächenfaktor von 0,3 für das B-Plangebiet zu sichern. Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, einer menschenwürdigen Umwelt, für den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und für die Bereitstellung weiterer klimatisch wirksamer Flächen ist es geboten, den ökologischen Mindeststandard von 0,3 auf dieser Fläche umzusetzen. Für die Ebene des Bebauungsplanentwurfes ist zu prüfen, ob und unter welchen Umständen ermöglichte Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB unter Beachtung der Festsetzungen des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplans 7-L-3 Schöneberg-Mitte verwirklicht werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss dabei nicht durch Festsetzungen die Einhaltung der Vorgaben des Landschaftsplans detailliert sicherstellen, vielmehr ist zu prüfen, ob die geplanten Festsetzungen nach den Vorgaben des Landschaftsplans vollziehbar sind. Dabei sind insbesondere die durch den Bebauungsplan zugelassenen Grundflächen zu untersuchen, Straßenverkehrsflächen können von der Betrachtung ausgenommen werden, da Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB hier nicht zulässig sind.

Für das Vorhabengrundstück mit der Bezeichnung "Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe" mit einer Grundstücksgröße von 18.752 m² ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung einer Blockbebauung mit einer Grundfläche von ca. 9.212 m². Darin enthalten sind die zugelassenen Tiefgaragen und Remisen (Erdüberdeckung unter 80 cm, BFF 0,5) mit einer Größe 2.333 m². Bei Zugrundelegung der maximalen Nutzung des Baugrundstücks gemäß den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit allen im Durchführungsvertrag gesicherten Maßnahmen (Erdüberdeckung der Innenhofbebauung, Dachbegrünung, Anpflanzung von Flächen) ergibt sich ein Biotopflächenfaktor von 0,43, so dass die analog angewendeten Vorgaben des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes 7-L-3 Schöneberg-Mitte eingehalten werden können.

III.6 Auswirkungen in planungsschadensrechtlicher Hinsicht

Derzeit befindet sich westlich an die Depothallen angrenzend ein metallverarbeitender Betrieb, dessen Bestand durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt wird. Der Betrieb hat derzeit zwar noch Bestandsschutz, kann sich aufgrund der geplanten Festsetzung jedoch nicht baulich erweitern.

Der Betrieb ist Mieter der Flächen im westlichen Planbereich. Zwischen dem Mieter und der Eigentümerin der Flächen ist eine vertragliche Vereinbarung getroffen worden, die das Mietverhältnis auf 5 Jahre (bis zum 30.04.2018) befristet.

Zusätzlich wird ab dem 01.05.2016 ein Sonderkündigungsrecht für den Vermieter eingeräumt, welches schriftlich und mit einer Frist von 7 Monaten ausgeübt werden muss. Das Sonderkündigungsrecht ist zulässig, wenn die Vorhabenträgerin dem Vermieter mitteilt, dass aufgrund des Baufortschritts die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen im Bereich der jetzigen Mietflächen des Mieters zweckmäßig und erforderlich ist.

IV. VERFAHREN

IV.1 Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 13.3.2001 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.8.1997 im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 vom 23.3.2001 auf Seite 1179 bekannt gemacht.

Intention des Planes war, eine Angebotsplanung für eine weitestgehend gewerbliche Nutzung zu schaffen.

IV.2 Entlassung von Teilflächen aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung

Die Entscheidung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 25.2.2005 zur Entlassung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke 19 (Teilfläche von ca. 26.150 m²) aus Flur 63 und Flurstück 11 (Fläche von 6.481 m²) aus Flur 67 jeweils Gemarkung 110045 Schöneberg aus der eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung zum 1. April 2005 wurde vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg im Amtsblatt von Berlin Nr. 15 vom 1.4.2005 bekannt gemacht.

IV.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB a.F. erfolgte in der Zeit vom 26.3.2001 bis einschließlich 27.4.2001.

In den eingegangenen vier schriftlichen Äußerungen wurde u. a. die Erschließungsproblematik eines privaten Grundstücks angesprochen. Die Berliner Landesarbeitsgesellschaft Naturschutz e.V. äußerte bezüglich der zusätzlichen Wohnbebauung Bedenken und sprach sich für eine Nord-Süd-Grünverbindung aus.

Die Äußerungen konnten bzgl. der Erschließung der privaten Grundstücke und der Wegeverbindung abgewogen werden, da zur Anbindung, sowohl der privaten Grundstücke als auch der überörtlichen Grünverbindung Festsetzungen getroffen wurden, die eine Erschließung für Anlieger sowie die Wegeverbindung für die Allgemeinheit ermöglichen.

Aufgrund der veränderten Planungsziele wurde auf eine zusätzliche Erweiterung der Wohnbebauung, wie sie in der Bürgerbeteiligung dargestellt wurde (ergänzende Bebauung der Giebel im allgemeinen Wohngebiet sowie punktartige Hochhausbebauung an den jeweiligen Straßen im Mischgebiet), verzichtet. Lediglich im nördlichen Bereich sollte auf einer Fläche von ca. 1.750 m² ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Der südliche, an diese Mischgebietsfläche angrenzende Bereich (ursprünglich als WA vorgesehen), sollte als private Grünfläche festgesetzt werden. Auf der westlichen, gegenüberliegenden Seite sollte zusätzlich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Festsetzung sollte der Anbindung des Plangebietes an den nördlich geplanten Naturpark Gleisdreieck dienen.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschloss das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Sitzung am 1.3.2005. Die BVV wurde hierüber gemäß § 15 BezVG unterrichtet.

IV.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 29.6.2005 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aufgrund der durch den Eigentümerwechsel zwischenzeitlich geänderten Planungsziele erfolgte keine abschließende Auswertung der Ergebnisse.

IV.5 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) sowie die zuständige Senatsverwaltung (SenStadt I B) wurden mit Schreiben vom 4.2.2010 über die Absicht unterrichtet, für das Plangebiet ein Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch durchzuführen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt fest, dass die angezeigten Planungsziele keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

IV.6 Beschluss zur Änderung des Verfahrens

Das Bezirksamt hat am 4.5.2010 beschlossen, das Verfahren zum Bebauungsplan 7-1 auf der Grundlage des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen, und dies ortsüblich bekannt zu machen (s. Amtsblatt Nr. 26 am 25.6.2010 auf Seite 1022).

IV.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-1 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand, nach der Veröffentlichung des Termins im Amtsblatt vom 25.6.2010 und einer gleichzeitigen Hauswurfsendung, in der Zeit vom 28.6. bis einschließlich 9.7.2010 statt. Hier konnten sich die betroffenen und interessierten Bürger über Ziele und Zwecke der Planung informieren. Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltungen fanden am 25.11.2010 gemeinsam mit dem BA Friedrichshain-Kreuzberg und am 21.2.2012 statt.

Die Bürger äußerten sich insbesondere zu folgenden Themen:

- Verfahren / Rahmenvertrag und Notenwechsel,
- Städtebauliche Einbindung / Art und Maß der Nutzung,
- Abgrenzung der Untersuchungsräume,
- Bedeutung des Vorhabens für das Stadtklima sowie für die kleinklimatische Situation im Bestand,
- Fauna und Flora,
- Lärm / Immissionen,
- Eingriff / Ausgleich,
- Sicherung der Durchwegung und Wegeverbindungen,
- Verkehrliche Erschließung / Stellplatzsituation.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand parallel zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die wesentlichen Anregungen beinhalteten ähnliche bzw. gleiche Themen und Fragestellungen.

Die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit resultierenden Abwägungsergebnisse wurden mit denen aus der Behördenbeteiligung zusammen geführt und führten zu Ergebnissen, die unter 'Fazit' im folgenden Kapitel IV.8 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt werden.

IV.8 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 29.6.2010 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden 30 Träger beteiligt. Insgesamt sind 27 Stellungnahmen eingegangen.

Die wesentlichen Anregungen und Hinweise beinhalteten folgende Themen und Fragestellungen:

Plandarstellung

- Hinweise zur Planunterlage und Vermaßung (Nr. 21 Amt für Geoinformation und Vermessung Geo V31, Nr. 27 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung).

Städtebaulich-architektonischer Entwurf

- Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs insbesondere im Hinblick auf Besonnungs- und Durchlüftungsmöglichkeiten der rückwärtigen Bebauung der Eylauer Straße (Nr. 27 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung),
- Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs im Bereich der hofseitigen Sockelgeschosse (Remisen) (Nr. 27 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung),
- Hinweis auf die rückwärtige Erschließung bestehender Grundstücke der Eylauer Straße (Nr. 27 Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung).

Nutzungsart

- Forderung nach Auseinandersetzung mit einer möglichen Beeinflussung der Zentrenbereiche (Nr. 6 SenStadtUm I B 16).

Erschließung

- Forderung nach einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger auf der internen Erschließungsstraße zur Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage (Nr. 28 BA Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abt. Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt, Fachbereich Natur),
- Hinweise auf aktuellen StEP Verkehr (Nr. 2 SenStadtUm VII B 16) ,
- Forderung nachvollziehbare Verkehrsdaten nachzuweisen (Nr. 2 SenStadtUm VII B 16),
- Forderung nach zusätzlichem Geh- und Fahrrecht für Instandsetzungsarbeiten an der Brücke Kolonnenbrücke (Nr. 5 SenStadt, XF 3-LI),

- Überprüfung der Auswirkungen des Verkehrsaufkommens insbesondere an der Grundstückszufahrt Monumentenstraße (Nr. 23 Abt. für Bauen, Wohnen und Immobilienservice des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg).

Umweltbelange

- Forderung nach Überprüfung der Planung im Hinblick auf Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima (Nr. 22 Amt für Umwelt und Natur des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Naturschutz- und Grünflächen Nat4),
- Überprüfung von Nutzungskonflikten zwischen geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes (z. B. öffentliche Parkanlage) und Bodenbelastungen (Nr. 26 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. BürgerOrdNatUm, Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt),
- Überprüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen in Hinblick auf die Einhaltung des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nr. 26 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. BürgerOrdNatUm, Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt),
- Umsetzung des ökologischen Mindeststandard von BFF 0,3 (Nr. 26 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. BürgerOrdNatUm, Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt),
- Festsetzung von Dachbegrünungen für sämtliche Flachdächer und Tiefgaragen (Nr. 26 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. BürgerOrdNatUm, Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt),
- Fahrwege der internen Erschließung sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu versehen (Nr. 26 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. BürgerOrdNatUm, Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt),
- Begrünung der fensterlosen Außenwände (Nr. 26 Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. BürgerOrdNatUm, Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt).

Fazit

Aufgrund der Anregungen und Bedenken wurden Fachgutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in die weitere Bearbeitung eingeflossen sind. Es wurden eine gutachterliche Stellungnahme aus klimatologischer Sicht, ein verkehrsplanerischer Fachbeitrag sowie ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Die Anregungen und Bedenken führten insgesamt neben redaktionellen Änderungen in der Begründung und im Plan zu inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans:

- Aufnahme eines Gehrechtes zugunsten des Trägers der Straßenbaulast,
- Festsetzung von Gebäudeöffnungen im Sockel- bzw. Erdgeschossbereich des Gebäuderiegels zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Hofinnenbereich,
- Festsetzung von klimawirksamen Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Flächen zum Anpflanzen,
- Differenzierte Festsetzung und in Teilen Reduzierung der Gebäudehöhen,
- Reduzierung der Baugrenzen durch differenzierte Baukörperausweisung im Hofinnenbereich zur Nachbarbebauung Eylauer Straße.

IV.9 Baukollegium Berlin

Zur Bewertung der architektonischen Ausgestaltung und Qualität des geplanten Gebäuderiegels zwischen Monumenten- und Dudenstraße wurde das Vorhaben am 28.2.2011 im Berliner Baukollegium beraten.

Das Baukollegium machte deutlich, dass der städtebauliche Entwurf die Beziehung zur bestehenden Umgebung aufnimmt und vorbildlich umsetzt. Die Individualität der einzelnen Standorte werde hervorgehoben, bei gleichzeitiger Entstehung eines städtebaulichen Ensembles. Das vorgestellte Grünkonzept und die geplanten Hofdurchgänge wirken sich positiv auf das Mikroklima des neuen Hofbereiches aus. Die akustische Abschirmung und die räumliche Fassung des Hofraumes werden als Zugewinn für die Bewohner der bestehenden Blockhälfte gewertet. Weiterhin werden die am Bestand orientierten Gebäudehöhen sowie die Höhen der Hofbebauungen und die Nivellierung der neuen und bestehenden Hofsituationen als Ergebnis einer sorgfältigen Situationsanalyse betrachtet.

Das Baukollegium hat die Übernahme des Vorhabens in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan empfohlen.

IV.10 Antrag auf Weiterführung des Bebauungsplanes 7-1 in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren

Mit Schreiben vom 12.9.2012 hat der jetzige Vorhabenträger einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Mit Schreiben vom 1.10.2012 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung über die Absicht informiert, den Bebauungsplan 7-1 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-1VE gemäß § 12 BauGB weiterzuführen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt fest, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Zustimmung der Senatsverwaltung unter folgender Maßgabe erfolgte durch das Schreiben vom 9.11.2012:

- Reduzierung des Geltungsbereiches um die nachrichtlich dargestellte Bahnfläche sowie die bislang geplante Mischgebietsfläche Dudenstraße 90 (Standort: Discountmarkt), weil diese Flächen in keinem sachlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen.

IV.11 Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1VE

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 11.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 7-1 als vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 7-1 VE fortzuführen.

Die BVV wurde hierüber gemäß § 15 BezVG unterrichtet.

IV.12 Beschluss zur Reduzierung des Geltungsbereiches

Parallel zum v. g. Aufstellungsbeschluss hat das Bezirksamt am 11.12.2012 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu reduzieren. Nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sind die planfestgestellten Bahnflächen sowie die Mischgebietsfläche (Standort: Discountmarkt).

IV.13 Erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 31.3.2013 wurde die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden 31 Träger beteiligt. Insgesamt sind 24 Stellungnahmen eingegangen.

Die Anregungen und Bedenken führten insgesamt neben redaktionellen Berichtigungen und Änderungen in der Begründung und in der Planzeichnung zu inhaltlichen Konkretisierungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (s. Kapitel II.4.11 Zusammenfassung der Abwägung der erneuten Behördenbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB).

IV.14 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Bürger wurden von der Möglichkeit der Beteiligung an der Planung durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin am 25.1.2013 (ABl. S. 140) und in zwei Berliner Tageszeitungen am 25.1.2013 sowie durch eine Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereiches informiert.

Die Beteiligung fand in der Zeit vom 4.2. bis einschließlich 4.3.2013 statt. Die betroffenen und interessierten Bürger konnten sich über Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Die Anregungen und Bedenken führten insgesamt neben redaktionellen Berichtigungen und Änderungen in der Begründung und in der Planzeichnung zu inhaltlichen Konkretisierungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (s. Kapitel II.4.12 Zusammenfassung der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

IV.15 Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 04.06.2013, die Vorlage zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1VE vom 24.01.2013 mit Deckblatt vom 28.05.2013 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1VE vom 24.01.2013 mit Deckblatt vom 28.05.2013 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 19.06.2013 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1VE vom 24.01.2013 mit Deckblatt vom 28.05.2013 ist mit Schreiben vom 20.06.2013 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-1VE vom 24.01.2013 mit Deckblatt vom 28.05.2013 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 24.09.2013 rechtlich beanstandet worden.

Entsprechend der Beanstandungen wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan nebst Begründung und Vorhabenplan sowie der Durchführungsvertrag und der Entwurf der Rechtsverordnung überarbeitet.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat mit Beschluss vom 29.10.2013 die Vorlage zur erneuten Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1VE vom 24.01.2013 mit Deckblatt vom 28.05.2013 an die Bezirksverordnetenversammlung überwiesen, dort wurde, nach erneuter Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der vorhabenbezogene

Bebauungsplan 7-1VE vom 24.01.2013 mit Deckblatt vom 28.05.2013 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 20.11.2013 erneut beschlossen.

Am 10.12.2013 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1VE vom 24.01.2013 mit Deckblatt vom 28.05.2013 als Rechtsverordnung beschlossen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 21.12.2013, Nr. 37, Seite 898 wurde die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-1VE vom 24.05.2013 mit Deckblatt vom 28.05.2013 veröffentlicht.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Berlin, den 23.10.2013

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

S z a l u c k i

C. Anlagen

I. Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich des Vorhabenplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen, Kindertagesstätte, wohnverträgliches Gewerbe" dient überwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
 - Wohnen,
 - Kindertagesstätte,
 - Wohnen nicht störendes Gewerbe, sowieNutzungen, die das Wohnen nicht stören, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen.
3. Innerhalb der Umgrenzungen der zulässigen Abweichungen dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Erker, Treppenhäuser und sonstige hervortretende Bauteile in einem Umfang von maximal 40 %, bezogen auf die Gesamtfassadenfläche, überschritten werden. Bauabschnittsweise kann der Umfang von 40 % überschritten werden, sofern die Größenordnung bei der Gesamtfassadenfläche nicht überschritten wird.
4. Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad sind zu mindestens 45 % zu begrünen. Bauabschnittsweise kann der Umfang von 45 % unterschritten werden, sofern die Größenordnung von 45 % bei der Gesamtdachfläche eingehalten wird.
5. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 3,0 m für technisch erforderliche Einrichtungen (z. B. Schornsteine, Klimaeinrichtungen, technische Aufbauten für Aufzüge, Ausstiege) ist zulässig. Die technischen Einrichtungen müssen mind. 2,0 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Dies gilt nicht für die hofseitig angeordneten Fluchttreppenhäuser des zulässigen Gebäuderiegels zwischen der Monumenten- und Dudenstraße.
6. Auf den hofseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des zulässigen Gebäuderiegels zwischen Monumenten- und Dudenstraße sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.
7. Zum Schutz vor Lärm von den Straßen und der Bahnanlage muss zwischen den Punkten D und K, K und L, L und M, M und N, N und O, sowie O und C, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zur lärmabgewandten Seite sein. Ist dies nicht möglich, ist mindestens ein Aufenthaltsraum mit schalldämmenden

- Zuluftöffnungen auszustatten. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume entlang der Linie EFGH sind mit schalldämmten Dauerlüftungsöffnungen auszustatten.
8. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
 9. Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Flucht- und Rettungswege.
 10. Die Fläche a ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Gebäude innerhalb des Vorhabengebietes, des Flurstücks 28, Flur 63, Gemarkung Schöneberg, der angrenzenden Bahnflächen sowie der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
 11. Die Fläche b ist mit einem Gehrecht für den Träger der Straßenbaulast zu belasten.
 12. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, I und J ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
 14. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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 Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
 15. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
 16. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.