

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Bauwesen
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz

Begründung

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE

für das Gelände zwischen

der Ordensmeisterstraße, der östlichen Grenze der Flurstücke 110/56 und 1333/110,
dem Teltowkanal und dem Tempelhofer Damm

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	6
1. Veranlassung und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	6
2. Beschreibung des Planungsgebietes	6
2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet	6
2.2 Geltungsbereich	7
2.3 Bestand	7
2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen	7
2.3.2 Verkehr	8
2.3.3 Technische Infrastruktur / Erschließung	8
2.3.4 Eigentumssituation	9
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren	11
2.4.3 Landschaftsprogramm und Landschaftsplan	13
2.4.4 Hafenkonzent	13
2.4.5 Bereichsentwicklungsplanung	13
2.4.6 Baunutzungsplan	13
2.4.7 Bebauungsplan XIII-49-4	14
2.4.8 Angrenzende Bebauungspläne	14
2.4.9 Planfestgestellte Anlagen	14
2.4.10 Denkmale	15
2.5 Bauschutzbereiche	16
II. Planinhalt	17
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
2. Intention des Planes	19
3. Wesentlicher Planinhalt	20
3.1 Grundzüge der Abwägung (Städtebauliche Ziele)	20
3.2 Durchführungsvertrag	21
III. Umweltbericht	24
1. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	24
2. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	24
2.1 Beschreibung der wichtigsten Ziele	24
2.2 Umweltrelevante Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	25
2.3 Bedarf an Grund und Boden	25
3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten relevanten Ziele des Umweltschutzes	25
3.1 Fachgesetzliche Regelungen	25
3.1.1 Bau- und Planungsrecht	25

3.1.2	Umwelt- und Naturschutzrecht	26
3.2	Fachpläne	30
3.2.1	Landschaftsprogramm	30
3.2.2	Landschaftsplanung	31
3.3	Schutzgebiete	31
4.	Bestandserfassung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	32
4.1.1	Mensch	32
4.1.2	Wohn- und Wohnumfeldfunktion	32
4.1.3	Freizeit- und Erholungsfunktion	32
4.1.4	Verkehrsbelastung	32
4.1.5	Lärmimmissionen	33
4.2	Pflanzen und Tiere	33
4.2.1	Vegetationsbestand und Biotoptypen	33
4.2.2	Tiere	34
4.3	Naturräumliche Ausgangssituation und geologische Verhältnisse	35
4.4	Boden	36
4.4.1	Bodenarten und -typen	36
4.4.2	Bodenbelastungen	36
4.5	Wasser	39
4.5.1	Grundwasser	39
4.5.2	Grundwasserneubildung	39
4.5.3	Oberflächengewässer	39
4.5.4	Trinkwasserschutzgebiete	39
4.6	Klima / Luft	39
4.6.1	Regionalklimatische Verhältnisse	39
4.6.2	Lufthygienische Situation	40
4.7	Ortsbild	41
4.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	41
4.9	Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum	41
5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
5.1	Mensch	42
5.1.1	Freizeit- und Erholungsfunktion	42
5.1.2	Historische Stadtkulisse	42
5.1.3	Verkehrsbelastung und Einteilung der Straßenverkehrsfläche	42
5.1.4	Lärmimmissionen	45
5.2	Pflanzen und Tiere	46
5.2.1	Vegetation	46
5.2.2	Einzelbäume	47
5.2.3	Lebensraum Fauna	47
5.2.4	Biotopflächenfaktor	47
5.3	Boden / Wasser	49
5.3.1	Bodenversiegelung	49
5.3.2	Infiltrationsvermögen	50

Begründung

5.3.3	Oberflächengewässer	50
5.4	Klima / Luft	50
5.4.1	Lokalklimatisch und lufthygienisch wirksame Grünstrukturen	50
5.4.2	Lufthygienische Situation	50
5.5	Ortsbild	51
5.5.1	Erscheinungsbild des historischen Ensembles	51
5.6	Kultur- und Sachgüter	51
5.7	Wechselwirkungen	52
6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
6.1	Mensch	52
6.1.1	Freizeit- und Erholungsflächen	52
6.1.2	Historische Stadtkulisse	52
6.1.3	Verkehrsbelastung	52
6.1.4	Lärmimmissionen	54
6.2	Pflanzen und Tiere	54
6.2.1	Vegetation / Einzelbäume / Lebensraum Fauna	54
6.3	Boden / Wasser	55
6.3.1	Bodenversiegelung / Infiltrationsvermögen	55
6.4	Klima / Luft	55
6.4.1	Lufthygienische Situation	55
6.5	Ortsbild / Kultur- und Sachgüter	55
7.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	55
7.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	55
7.1.1	Erhaltung von Einzelbäumen	56
7.1.2	Verwendung sickerfähiger Beläge	56
7.1.3	Dachbegrünung	56
7.1.4	Schutzmaßnahmen für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse	56
7.1.5	Maßnahmen zur Minderung von Lärmimmissionen	57
7.1.6	Vermeidung möglicher Gefährdungen durch Bodenbelastungen	58
7.1.7	Bewertung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	58
7.2	Ausgleichsmaßnahmen	59
7.2.1	Entsiegelung und Herstellung gärtnerisch anzulegender Flächen	59
7.2.2	Baumpflanzungen	59
7.2.3	Fassadenbegrünung	59
7.2.4	Dachbegrünung	59
7.2.5	Nisthilfen / Quartiere für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse	60
8.	Aussagen zur Eingriffsregelung	61
8.1	Prüfung der Eingriffsrelevanz des Vorhabens	61
8.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	62
8.2.1	Methodische Vorgehensweise	62
8.2.2	Zusammenfassung der Bilanzierung	62
9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
9.1	Standortalternativen	64

9.2	Bebauungsalternativen	65
10.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	65
10.1	Bodenuntersuchungen	65
10.1.1	Bodenuntersuchung auf dem ehemaligen Schrottplatzgelände	65
10.1.2	Bodenuntersuchung auf dem Hauptgrundstück	65
10.1.3	Altlastenuntersuchung Hafen Tempelhof	66
10.2	Grundwasseruntersuchungen	66
10.3	Verkehrsplanerische Studie	66
10.4	Schalltechnisches Gutachten	66
10.5	Lufthygienisches Gutachten	67
10.6	Eingriffs-/Ausgleichsgutachten einschließlich Einzelbaum- und Biotoptypenkartierung	67
11.	Monitoring	67
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	68
IV.	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	70
1.	Art der Nutzung	70
1.1	Sonstiges Sondergebiet "Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum"	71
1.2	Einzelhandelsuntersuchung	73
1.3	Wasserfläche	76
2.	Maß der Nutzung	77
3.	Technische Infrastruktur	84
4.	Verkehrerschließung	84
4.1	Allgemeine Rahmenbedingungen	84
4.2	Ein- und Ausfahrten	86
4.3	Festsetzung der Zahl der Stellplätze	86
4.4	Einteilung der Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien	87
4.5	Öffentlicher Personenverkehr	87
5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	87
5.1	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast	88
5.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Wasserentsorgung	88
5.3	Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn	88
5.4	Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Elektroversorgung	89
5.5	Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit	89
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und der Nutzer der Liegestelle am Teltowkanal	90
6.	Grünfestsetzungen	90
6.1	Flächen zum Anpflanzen	91
6.2	Baumpflanzungen auf dem Vorplatz zum Tempelhofer Damm	92
6.3	Dachbegrünung	92
6.4	Befestigung von Wegen und Zufahrten	92
6.5	Fassadenbegrünung	93
7.	Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen	93
7.1	Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe	93

Begründung

7.2	Werbeanlagen	93
7.3	Erfordernis weiterer Regelungen zur Lärminderung	94
7.3.1	In der Abwägung zu berücksichtigende Rechtsvorschriften	94
7.3.2	Zurechenbarkeit von Verkehrslärmerhöhungen außerhalb des Plangebiets	94
7.3.3	Abwägungsrelevante Aspekte	95
7.3.4	Abwägungsergebnis und Maßnahmen	96
7.4	Erfordernis weiterer Regelungen zur Verringerung der Belastung mit Luftschadstoffen	99
8.	Nachrichtliche Übernahmen	100
8.1	Denkmalbereich	100
8.2	Planfestgestellte Anlagen	100
V.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	101
1.	Bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen	101
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	101
3.	Finanzielle Auswirkungen	101
VI.	Verfahren	102
1.	Antrag	102
2.	Mitteilung der Planungsabsicht	102
3.	Aufstellungsbeschluss	102
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	102
5.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	104
6.	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	105
7.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	105
7.1	Verfahren und Verlauf	105
7.2	Stellungnahmen und Abwägung	105
8.	Öffentlichkeitsbeteiligung	107
8.1	Verfahren	107
8.2	Stellungnahmen und Abwägung	107
9.	Ergebnis / Änderungen im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung	113
10.	Beschlüsse des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung	114
VII.	Rechtsgrundlagen	115

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Grundstücksgesellschaft Objekt Tempelhofer Hafen mbH & Co. KG beabsichtigt, auf dem Grundstück Tempelhofer Damm 227-235, dem so genannten Hafen Tempelhof ein Einkaufszentrum mit ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Freizeit, Gastronomie und Kultur zu errichten. Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens wurde am 9. Dezember 2005 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Die Regelungen des Baunutzungsplans erlauben – im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzungsstruktur – nicht die Feinsteuerung des Umfangs der Verkaufsflächen. Das geplante Vorhaben weicht auch von der nach den Darstellungen des Baunutzungsplans möglichen Bebauungsdichte ab. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan XIII-49-4 für einen Teil der Fläche des Vorhabens öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Auch für die angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sind differenzierte bauleitplanerische Regelungen erforderlich. Aus diesen Gründen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Das Bezirksamt hat daher am 11. April 2006 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-20VE ersetzt für das Plangebiet den Baunutzungsplan, den festgesetzten Bebauungsplan XIII-49-4 und den Landschaftsplan XIII-L-3.

Ziel der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ist es, im Plangebiet eine der Lage im gesamtstädtischen Gefüge angemessene Nutzung zu ermöglichen, eine gestalterische Aufwertung herbeizuführen und die innerstädtische Funktionsvielfalt zu stärken.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage und Funktion im Stadtgebiet

Das Plangebiet "Hafen Tempelhof" liegt im Zentrum des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, etwa 1.000 m südlich des Rathauses Tempelhof. Es bildet den südlichen Abschluss des besonderen Stadtteilzentrums am Tempelhofer Damm. Gegenwärtig ist das Plangebiet untergenutzt. Mit seiner sehr guten Anbindung an die vielfältigen bestehenden und künftigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen ("Ufa-Fabrik") verfügt das Umfeld über attraktive Anziehungspunkte. Die Lage des Plangebietes am Wasser stellt ein wesentliches Potenzial für die künftige Entwicklung dar. Das Berliner Zentrum ist über den Tempelhofer Damm (Bundesstraße B 96) sowie die U-Bahn Linie 6 (Station Ullsteinstraße) schnell erreichbar.

Das nähere Umfeld des Plangebietes wird durch sehr unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nördlich der Ordensmeisterstraße befindet sich eine bis zu 11-geschossige Bebauung, die oberhalb des 1. Vollgeschosses vorwiegend Wohnnutzung aufweist. Im 1. Vollgeschoss befindet sich ein Parkdeck und teilweise gewerbliche Nutzung. Im Gebäudeteil am Tempelhofer Damm herrschen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen vor. Östlich des Hafengeländes sind gewerbliche Nutzungen prägend. Südlich des Plangebietes ist das vielfältig genutzte Ullsteinhaus städtebaulich prägend. Insbesondere das Mode-Center-Berlin mit seinen weit über 200 Mietern setzt hier nutzungsstrukturelle Akzente.

Westlich des Vorhabengrundstückes schließt sich nach dem als Barriere wirkenden Tempelhofer Damm bzw. der Stubenrauchbrücke im Abschnitt nördlich der Viktoriastraße eine gründerzeitliche Wohnbebauung mit kleinteiliger Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzung an. Südlich davon prägt der Neubau des Finanzamtes Tempelhof das Erscheinungsbild. Am Ufer befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die sich am Teltowkanal entlang über den Bezirk Steglitz-Zehlendorf bis nach Potsdam erstreckt.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Ordensmeisterstraße im Norden, die Grenze des Hafens im Osten (östliche Grenze der Flurstücke 110/56 und 1333/110), den Teltowkanal im Süden und den Tempelhofer Damm im Westen. Die Ordensmeisterstraße ist bis zur Straßenmitte Teil des Plangebietes. Die Flurstücksgrenze zwischen dem öffentlichen Straßenland des Tempelhofer Damms / Stubenrauchbrücke und dem Vorhabengrundstück bildet die westliche Grenze des Geltungsbereiches. Die planfestgestellte Wasserfläche des Teltowkanals ist – mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Bereich der Hafenzufahrt – nicht Bestandteil des Plangebietes. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst damit die für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke, kleinere Teilflächen die im Zusammenhang mit der Bundeswasserstraße Teltowkanal stehen und eine Teilfläche der Ordensmeisterstraße. Es besteht kein Planungserfordernis zur Einbeziehung von weiteren Verkehrs- oder Wasserflächen. Die Einordnung zusätzlicher Abbiegespuren, die Veränderung von Mittelinseln und die Anpassung von Bordsteinkanten tangieren nicht die festgesetzten Verkehrsflächen (vgl. Kapitel IV.4 Verkehrserschließung, Seite 84).

Insgesamt umfasst das Plangebiet damit eine Fläche von 4,8 ha.

2.3 Bestand

2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen

Der Tempelhofer Hafen wurde zwischen 1901 und 1906 im Zusammenhang mit dem im Juni 1906 eröffneten Teltowkanal errichtet. Unmittelbar anschließend folgte bis 1908 die Errichtung des noch vorhandenen Speichergebäudes. Über Jahrzehnte war der Hafen ein wichtiger Umschlagplatz. Zunächst wurde vorwiegend Getreide umgeschlagen, ab Mitte der 30er Jahre verlagerte sich der Schwerpunkt auf Kohle. Nach dem 2. Weltkrieg war die Nutzung aufgrund von Kriegsschäden und politischen Umständen zunächst nur eingeschränkt möglich. Später war das Speichergebäude eines von etwa 700 Lagern der so genannten Senatsreserve, die die Versorgung Berlins im Fall einer zweiten Blockade sicherstellen sollte. Nach dem Mauerbau 1962 wurde die Hafeneinfahrt verbreitert. Aufgrund der Sperrung des westlichen Teils des Kanals wurde dadurch Schifffahrt erleichtert. Bis 1981 war auf dem Teltowkanal aus politischen Gründen kein relevanter Schiffsverkehr möglich. Erst im November 1981 wurde die Schifffahrt auch von / nach Westen wieder möglich und die Hafennutzung in begrenztem Umfang wieder aufgenommen.

Nach der Wiedervereinigung sank die Bedeutung des Hafens als Umschlagplatz zusehends. Die Senatsreserve wurde aufgelöst. Mittlerweile wurde auch die Hafennutzung vollständig aufgegeben. Warenumschlag findet nicht mehr statt. Im Speichergebäude nördlich des Hafenbeckens lagert eine Speditionsfirma verschiedene Güter. Teilflächen des Hafens werden durch verschiedene, nicht wasserbezogene Gewerbebetriebe genutzt. Auf der östlichen Mole befand sich bis 2006 ein Schrotthandel. Die Nutzung wurde aufgrund der beabsichtigten Umnutzung aufgegeben.

Zu den weiterhin prägenden Elementen des Plangebietes gehören insbesondere

- das Speichergebäude (vgl. Kapitel I.2.4.10, Seite 15),
- das Hafenbecken sowie
- bestehende Krananlagen.

Das Speichergebäude hat eine Länge von ca. 120 m und eine Breite von ca. 25 m. Es besteht aus einem Keller und bis zu sechs Geschossen mit einer Fläche von jeweils bis zu ca. 3.000 m². Im von Erkern durchbrochenen Mansarddach mit im Mittelteil gestuftem Satteldach sind die ursprünglich vorhandenen Gauben nicht mehr erhalten. Die Krananlagen sind außer Betrieb.

Darüber hinaus befinden sich insbesondere im westlichen Grundstücksteil Baracken, Schuppen und Container und ein der Versorgung der U-Bahn dienendes Gleichrichterwerk. Die noch teilweise vorhandenen Gleise der Hafenbahn, die bis zur Colditzstraße führten und keinen Anschluss an das allgemeine Eisenbahnnetz haben, gelten nicht als planfestgestellt. Nach Aussage der Landeseisen-

bahnbehörde handelt es sich nicht um Gleisanlagen, die einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung) bedürfen. Die nicht mehr nutzbaren Gleise wurden vom bisherigen Eigentümer mit dem Grundstück an den Vorhabenträger veräußert. Die Landeseisenbahnbehörde hat einer Umnutzung schriftlich zugestimmt.

Erhalten ist ebenfalls ein historisches Waagengebäude südöstlich des Speichergebäudes.

Im südwestlichen Teil des Hafenbeckens befindet sich eine Schiffsliegestelle des Außenbezirkes Neukölln des Wasser- und Schifffahrtsamtes Berlin, die auch künftig im Hafenbecken angeordnet sein muss. Es handelt sich dabei um 3 Dalben, einen Zugangsteg und einen Stromanschluss. Zusätzlich befindet sich auf dem Flurstück 110/76 – vor der Liegestelle – eine Parkmöglichkeit für ca. 7 Fahrzeuge mit einer Zufahrt.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich im öffentlichen Straßenland ein Wartehäuschen der BVG, das zur Realisierung des Vorhabens versetzt werden muss.

Das viereckige Hafenbecken (Abmessungen ca. 180 m x 80 m) hat eine Wasserfläche von ca. 1,5 ha. Das Hafengelände selbst liegt ca. 6 bis 8 m tiefer als die umgebenden Straßen und die östlich angrenzenden Grundstücke. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe von der Ordensmeisterstraße.

2.3.2 Verkehr

Das Plangebiet ist durch den Tempelhofer Damm und die Ordensmeisterstraße verkehrlich gut erschlossen. Der die westliche Begrenzung des Plangebietes bildende Tempelhofer Damm (B 96) ist eine wichtige Nord-Süd-Straßenverbindung zwischen der Berliner Innenstadt und dem Umland. Über ihn ist direkt der Berliner Ring (A 10) zu erreichen. Die tägliche Verkehrsbelastung (DTV) liegt bei etwa 44.100¹ Kfz/24h (Tempelhofer Damm Nord) bis 50.800 Kfz/24h (Tempelhofer Damm Süd). Der Lkw-Anteil beträgt etwa 3,4 % (Tempelhofer Damm Nord) bzw. 3,3 % (Tempelhofer Damm Süd).

Die Ordensmeisterstraße im Norden des Plangebietes ist Teil einer wichtigen überbezirklichen Ost-West-Verbindung mit einer täglichen Verkehrsbelastung (DTV) von rd. 12.300 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von ca. 3,9 %. Über die Komturstraße besteht ein direkter Anschluss an den Berliner Stadtring (A 100, Anschlussstelle Oberlandstraße). Die Friedrich-Karl-Straße weist eine Belastung von ca. 14.400 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von 3,1 % auf.

Die Anbindung im ÖPNV ist durch die U-Bahn-Linie 6, deren Bahnhof Ullsteinstraße unmittelbar an das Plangebiet grenzt, sehr gut. Über die U 6 ist in wenigen Minuten der S-Bahnhof Tempelhof mit verschiedenen Linien der Ringbahn zu erreichen. Bis zum Bahnhof Friedrichstraße sind es mit der U-Bahn 15 Minuten. Die Buslinie 170 verkehrt in der Ordensmeisterstraße und schafft eine direkte Verbindung zum Rathaus Steglitz im Westen und zur Baumschulenstraße (Bezirk Treptow-Köpenick) im Osten.

2.3.3 Technische Infrastruktur / Erschließung

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet sind alle relevanten, zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien vorhanden. Zur infrastrukturellen Sicherung des Vorhabens wurden Abstimmungen mit den relevanten Leitungsverwaltungen durchgeführt. Aufgrund dessen kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung insbesondere mit den Medien Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation gesichert ist.

Auf dem Grundstück selbst befindet sich parallel zum Tempelhofer Damm ein Ei-Kanal der Berliner Wasserbetriebe, der nicht verlegt werden kann und bei der künftigen Bebauung berücksichtigt werden muss. Ein weiterer Ei-Kanal, der der Entwässerung der nördlich des Plangebietes gelegenen Bereiche dient (Oberflächenentwässerung), führt über den östlichen Teil des Vorhabengrundstückes zum Hafenbecken.

¹ Quelle für alle Angaben zur Verkehrsbelastung: Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

Begründung

Auf dem nördlichen bzw. westlichen Teil des Vorhabengrundstückes (Flurstück 110/56) befinden sich zwei Netzstationen und zwei Übergabestationen. Die beiden Netzstationen und eine Übergabestation dienen der Versorgung der Nutzungen im Plangebiet und werden in das künftige Vorhaben integriert. Die zweite Übergabestation befindet sich innerhalb des planfestgestellten Gleichrichterwerkes, das erhalten wird.

Im südlichen Gehwegbereich der Ordensmeisterstraße liegt eine gusseiserne Gasversorgungsleitung mit einer durchschnittlichen Deckung von 1,0 m. Über bruchgefährdeten, gusseisernen Gasleitungen darf nicht mit schweren Baugeräten bzw. Verdichtungsmaschinen gearbeitet werden. Die Gasleitung befindet sich nicht innerhalb der künftig überbaubaren Fläche. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass die Umsetzung des Vorhabens Auswirkungen auf die Gasleitung haben kann. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Gasleitung sind jedoch nicht bebauungsplanrelevant. Mit dem zuständigen Leitungsträger hat der Vorhabenträger parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Verlegung der Leitung vereinbart. Die entsprechenden Maßnahmen sollen ab Mai 2007 begonnen werden.

2.3.4 Eigentumssituation

Die Eigentumssituation der Flächen, auf denen das Vorhaben realisiert werden soll, stellt sich wie folgt dar:

Das Kerngrundstück an der Ordensmeisterstraße mit dem unter Denkmalschutz stehenden Speichergebäude sowie Teilflächen am Tempelhofer Damm wurde vom Vorhabenträger mit notariellem Vertrag vom 28. Juni 2004 angekauft. Der Kaufvertrag umfasst auch einen Teil der Wasserfläche (Flurstück 1336/110). Für das zur Umsetzung des Vorhabens erforderliche Flurstück 258, das noch öffentlich als Verkehrsfläche gewidmet ist, wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem Land ein Kaufvertrag geschlossen. Die formell erforderliche Einziehung des Straßenlandes erfolgt durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Für eine Nutzung durch Fußgänger im Bereich der Ecke Ordensmeisterstraße / Tempelhofer Damm weiterhin erforderliche Flächen werden durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Für die Landfläche zwischen dem Stammgrundstück und dem Teltowkanal ist ein Kaufvertrag mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes abgeschlossen. Die zur Wartung und Instandhaltung der Spundwand erforderlichen Geh- und Fahrrechte sowie die sonstigen erforderlichen Rechte zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung werden im Zusammenhang mit dem Erwerb grundbuchlich gesichert. Für die im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung verbleibende Wasserfläche (Flurstück 1334/110, teilweise) wurde ein Nutzungsvertrag mit der Dauer von 30 Jahren abgeschlossen.

Damit kann der Vorhabenträger über die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke verfügen. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher der Begriff "Vorhabengrundstück" für die oben genannten Teilflächen insgesamt verwendet.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. Aus den Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entwickeln, wobei die Entwicklungsgrundsätze zum Flächennutzungsplan zu beachten sind. Der Flächennutzungsplan bildet als Planungsinstrument mit gesamtstädtischer Wirkung die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 8. November 2007 (ABl. S. 3096) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M2), dargestellt. Unmittelbar nördlich der Ordensmeisterstraße schließt sich die Darstellung "Einzel-

handelskonzentration" an. Die Flächen östlich des Plangebiets sind bis zum Lorenzweg ebenfalls als gemischte Baufläche M2, danach als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der westlich an das Plangebiet grenzende Tempelhofer Damm ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße eingestuft. Der Teltowkanal und die an das Plangebiet grenzende U-Bahn-Linie 6 sind nachrichtlich übernommen. Parallel zum Teltowkanal ist eine Grünfläche als Teil einer überörtlichen Grünverbindung dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. In diesem Gebiet sind insbesondere Maßnahmen zum Immissionsschutz und zur Emissionsminderung sicherzustellen. So sind beispielsweise für die Gebäudebeheizung nur besonders emissionsarme Brennstoffe einzusetzen.

Der Flächennutzungsplan bestimmt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Seine zeichnerischen Darstellungen sind regelmäßig nicht parzellenscharf und enthalten keine exakte Grenzziehung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind als Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung anzusehen (vgl. Löhr in: Battis, Krautzberger, Löhr, BauGB, § 5 Rn. 8). Dementsprechend ist ein Bebauungsplan auch dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er von einzelnen zeichnerischen Darstellungen abweicht, solange sich die Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans halten (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.01.1979, BauR 1979, S. 206). Dieser Rechtslage entsprechend bestimmen auch die Berliner Ausführungsvorschriften (AV-FNP) zum Flächennutzungsplan vom 8.9.2006. Gemäß Ziffer 4.1 der AV-FNP soll die Darstellung der Einzelhandelskonzentration in Verbindung mit der Darstellung der jeweils zugehörigen Baufläche das polyzentrale Gefüge der Stadt veranschaulichen. Hinsichtlich des Zentrengefüges wird auf den StEP Zentren 2020 verwiesen. Unter Ziff. 4.1 heißt es, dass die Einzelhandelskonzentrationen in den Haupt- und Stadtteilzentren "generalisiert für den Bereich ihrer vorhandenen bzw. geplanten Ausdehnung" dargestellt sind. Mit den Formulierungen "veranschaulichen" und "generalisiert" wird deutlich, dass es sich nicht um eine grundstücksscharfe Abgrenzung handelt. In dieselbe Richtung geht die Regelung in den Berliner Ausführungsvorschriften für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, dort TZ 3.5.1, wonach der Flächennutzungsplan Berlin, generalisierte, für die Entwicklung von Baugebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen bedeutsame Darstellungen enthält (Symbol „Einzelhandelskonzentration“ als schwarzer Balken).

Da die zeichnerische Darstellung der Einzelhandelskonzentration in Höhe der Ordensmeisterstraße endet, werden nur die unmittelbar südlich des Kreuzungsbereichs gelegenen Grundstücksflächen am Tempelhofer Damm und der Ordensmeisterstraße noch von der generalisierten Darstellung der Einzelhandelskonzentration erfasst.

Im Flächennutzungsplan werden zudem grundsätzlich nur Flächen mit einer Größe von mindestens 3 ha (Hektar) als Bau- oder Freifläche dargestellt, da diese Grenze zur Bezeichnung von Flächen mit stadtstruktureller Bedeutung im Regelfall ausreicht, um die Grundzüge der Planung darzustellen. Auch wenn diese Grenze für die vorliegende Situation aufgrund des großflächigen Einzelhandels und der Zuordnung zum Zentrumsbereich nicht unmittelbar von Relevanz ist, erfolgte eine Auseinandersetzung mit dem Aspekt. Das sonstige Sondergebiet überschreitet mit einer Größe von 3,03 ha die 3-ha-Grenze nur geringfügig. Bei Abzug der Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von ca. 3.500 m² liegt es sogar deutlich unter 3 ha.

Die Voraussetzungen für die Entwicklungsfähigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind einerseits in den Berliner Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan, unter TZ 4.3, andererseits in den Berliner Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 29.09.2007, unter Ziffer 3.6 dargestellt. Alle dort geforderten Kriterien sind gegeben, weil der Standort sowohl dem Stadtentwicklungsplan Zentren entspricht als auch den Zielen der Raumordnung. Das Entwicklungsgebot bleibt darüber hinaus gewahrt, weil die maßgebenden Ziele der Raumordnung gem. § 16 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 9 LEPro beachtet werden. Das Berliner Zentrenkonzept (vgl. auch folgendes Kapitel) ist eine Konkretisierung des § 16 Abs. 6 Satz 2 LEPro.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bedingungen und Gegebenheiten liegen die Voraussetzungen für eine Einzelfallprüfung (Ziff. 6.5 in Verbindung mit Ziff. 5.2.1 der AV-FNP) vor. Mindestvoraus-

setzungen für die Einhaltung des Entwicklungsgebots sind die Zentrenverträglichkeit, das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung (vgl. Ziff. 6.5 der AV-FNP).

Die Gemeinsame Planungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme vom 12.03.2007 festgestellt, dass angesichts der Lage des Schwerpunktes der Verkaufsflächen an der Ordensmeisterstraße und am Tempelhofer Damm und der Begrenzung der Verkaufsfläche auf 19.500 m² der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Einklang steht mit den Ziel aus § 16 LEPro, dem zufolge der Anteil der Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren auf ein Maß zu begrenzen ist, das die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Zentrenstruktur nicht gefährdet. Ebenso hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan bestätigt.

Die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-20 VE aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

2.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Im 1999 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel ist der Tempelhofer Damm als besonderes Stadtteilzentrum dargestellt. Seit der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans Zentren hat sich der Einzelhandel in Berlin durch Neuansiedlungen und Erweiterungen weiter dynamisch entwickelt. Darüber hinaus wird ein Strukturwandel im Handel immer deutlicher. Hierzu zählen u.a. eine betriebliche Konzentration im Rahmen der Globalisierung, eine wachsende Filialisierung, die Tendenz zu immer großflächigeren Betriebsformen und die Vermischung von Einzelhandel und Freizeit². Mit dem im März 2005 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 wurde das Zentrenkonzept von 1999 unter Berücksichtigung der eingetretenen Entwicklungen fortgeschrieben. An dem Ziel, die polyzentralen Strukturen zu erhalten und vorhandene Zentren zu stärken, wird dabei unverändert festgehalten. Die vorhandenen Zentren sollen "durch Nutzung ihrer Flächenpotenziale für neue Handels- und Freizeiteinrichtungen sowie durch unterstützende Maßnahmen stabilisiert und weiter entwickelt werden."³ Der Tempelhofer Damm ist weiterhin als besonderes Stadtteilzentrum eingestuft. Charakteristisch für diese Zentrenstufe sind neben einer Vielzahl einzelner Nutzungen, bezogen auf das vorliegende Vorhaben, Shopping-Center mit einer Verkaufsfläche von 10.000 bis 20.000 m². In Karte 2 des StEP Zentren 2020⁴, wird der Tempelhofer Damm bis an den Teltowkanal heran als zentrentragender Stadtraum mit höchster / hoher Urbanität dargestellt.

Allerdings wird für das besondere Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm, wie auch in zwei weiteren Zentren dieser Stufe, für die künftige Entwicklung dringender Handlungsbedarf für Qualifizierungsmaßnahmen gesehen, um eine Herabstufung zu vermeiden. Als Maßnahme werden konkret die "Realisierung von Freizeit- und Einzelhandelsangeboten am Hafen Tempelhof" und "die Modernisierung und Sanierung des Abschnitts zwischen Rathaus Tempelhof und Hafen" genannt⁵. Für die vorhandene Verkaufsfläche von 26.500 m² wird ein Zielkorridor von 40.000 bis 50.000 m² im Jahr 2020, d.h. ein Netto-Zuwachs von bis zu 23.500 m² gesehen.

Als Anforderungen an die städtebauliche Integration von Projekten in bestehenden Zentren werden u.a. genannt:

- angemessenes Größenverhältnis zwischen Vorhaben und vorhandenem Zentrum,
- Hinwendung zum öffentlichen Raum,
- Vernetzung mit dem Umfeld,
- Beitrag des Stellplatzangebotes zur Stärkung des Zentrums insgesamt,
- keine großen ebenerdigen Parkplätze,

² vgl. Broschüre zum Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Seite 13

³ vgl. Broschüre zum Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Seite 18

⁴ vgl. Broschüre zum Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Seite 27

⁵ vgl. Broschüre zum Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Seite 60

- eigenständiger architektonischer (gestalterischer) Beitrag zum Stadtbild,
- öffentliche Nutzbarkeit von Teilflächen ohne Einkaufsfunktion.

Bereits in einer durch das Bezirksamt beauftragten und 2002 fertiggestellten Markt- und Standortanalyse wurde dargelegt (Seite 42 der Untersuchung "Der Tempelhofer Damm im Berliner Zentrengefüge" des Büros Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH), dass es aus Gutachtersicht wünschenswert und auch notwendig ist, die Flächenvorgabe von maximal 50.000 m² für das besondere Stadtteilzentrum nur als eine Zielgrößenordnung zu betrachten und eine leichte Überschreitung (bis 55.000 m² zuzulassen). Seit 2002 hat sich die Wettbewerbssituation im Hinblick auf die Entwicklung der Verkaufsflächen in anderen Zentrumsstandorten weiter verschärft, so dass sowohl von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, als auch von der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Hinderungsgründe bezüglich der Verkaufsflächenenerweiterung am Tempelhofer Damm (Hafen Tempelhof und Rathaus-Galerie) gesehen wurden. Darüber hinaus wurde in einer Plausibilitätsuntersuchung (Februar 2004) von der GfK-Prisma festgestellt, dass die im o.g. Gutachten zugrunde gelegte 'kritische Masse' von 15.000 m² Verkaufsfläche bezogen auf den Standort am Hafen Tempelhof nicht ausreichend ist, um ein attraktives und funktionierendes multifunktionales Zentrum zu betreiben. Daher werden am Hafen Tempelhof insgesamt 19.500 m² Verkaufsfläche zugelassen. Diese Regelung berücksichtigt die Aussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren und entspricht dem dort niedergelegten Ziel, einen attraktiven Magneten für den Bereich zu schaffen.

Die auf 2020 projizierten Verkaufsflächenausstattungen des Stadtentwicklungsplans Zentren verstehen sich zudem eindeutig als Orientierungswerte (s. z.B. StEP 2020, S. 15, letzter Absatz) und nicht als verbindliche Festschreibungen. Bezüglich der Einhaltung der Orientierungswerte stellt der StEP Zentren 2020 zudem fest, dass eine Überschreitung bis zu 10% der geplanten Gesamtfläche des Zentrums keine städtebaulich schädigenden Auswirkungen hat. Darüber hinaus gehende Einzelhandelsflächenentwicklungen bedürfen einer besonderen Begründung und dem Nachweis, dass die Überschreitung mit dem Ziel der Zentrenstruktur des FNP bzw. des StEP Zentren 2020 vereinbar ist.

Darüber hinaus zeigt sich – unberührt von den teilweise sehr schwierigen marktseitigen Rahmenbedingungen in einigen Einzelhandelsbranchen – in den letzten Jahren eine enorme Flächennachfrage durch den Einzelhandel, die vor allem auf moderne Mietflächen zielt und aus dem Bestand nur selten zu befriedigen ist. Dieses führt – auch bei konstanten oder sogar rückläufigen Umsatzvolumina im Einzelhandel – automatisch zu steigenden Ausstattungsgraden mit Verkaufsfläche, so dass Aussagen zu flächenseitigen Entwicklungsrahmen ohnehin kontinuierlich überprüft und an die tatsächlichen Gegebenheiten und Entwicklungen angepasst werden müssen.

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen:

Das Projekt am Rathaus und das mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben haben zusammen eine Verkaufsfläche von 34.500 m² (15.000 bzw. 19.500 m²). Unter Berücksichtigung einer zulässigen 10%igen Überschreitung könnte die Gesamtverkaufsfläche auf 55.000 m² VKF entwickelt werden. Bei Umsetzung der vorgesehenen Planungen würde sich der Bestand von 26.500 m² um 34.500 m² auf insgesamt 61.000 m² erhöhen und den Zielwert des StEP Zentren um ca. 6.000 m² überschreiten.

Diese zusätzliche Überschreitung ist gerechtfertigt und mit den Zielen des StEP Zentren vereinbar, weil

- eingeschätzt wird, dass durch die Erhöhung des „zulässigen“ Verkaufsflächenumfanges um 6.000 m² keine Gefährdung auf benachbarte Zentren zu erwarten ist.
- die im StEP ausgewiesenen Entwicklungsspielräume als "Orientierungswerte" und nicht als ein dogmatischer Grenzwert anzusehen sind,
- der Hafen Tempelhof als Bestandteil des besonderen Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm ausgewiesen ist,

Begründung

- durch die Projektentwicklung mit einer Umsatzsteigerung des gesamten Stadtteilzentrums von bis zu 57 % gerechnet werden kann;
- Schwerpunkt der Modernisierung und Sanierung des Tempelhofer Damms der Abschnitt zwischen Rathaus und Hafen sein soll.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-20 VE ist im Ergebnis mit den Zielen des StEP Zentren 2020 vereinbar

2.4.3 Landschaftsprogramm und Landschaftsplan

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin sind im Landschaftsprogramm vom 19. Juli 1994 flächendeckend für Berlin dargestellt. Für das Plangebiet gilt zudem der 2001 festgesetzte Landschaftsplan XIII-L-3. Dieser setzt für das Plangebiet einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 fest. Die Inhalte des Landschaftsprogramms und des Landschaftsplans sind im Umweltbericht in den Kapiteln III.3.2.1, Seite 30 und III.3.2.2, Seite 31 dargestellt.

2.4.4 Hafenkonzzept

Im Jahr 2000 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemeinsam mit der BEHALA ein Gutachten zur Hafententwicklung in Auftrag gegeben. Zielsetzung war es, die vorhandenen und geplanten wasserseitigen Umschlagstellen in Berlin auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu untersuchen. Im Ergebnis des Hafenkonzepthes sieht der Senat von Berlin u.a. für den Hafen Tempelhof keinerlei Perspektive als Hafenstandort und hat den Standort aus der Hafenplanung entlassen. Der Hafen selbst, der durch die Molen deutlich vom Teltowkanal getrennt ist, ist nicht Bestandteil der Bundeswasserstraße. Er unterliegt damit – mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Bereich der Hafeneinfahrt (vgl. Kapitel I.2.4.9, Seite 14) – der Planungshoheit des Landes Berlin.

2.4.5 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Für eine Grünverbindung ist über das Hafengelände eine Wegebeziehung in Richtung Norden zum Frankpark und nach Westen zum bereits vorhandenen Uferweg vorgesehen.

2.4.6 Baunutzungsplan

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich nach den Darstellungen des Baunutzungsplans für Berlin vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den Regelungen der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BO 58) und den nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 förmlich festgestellten und übergeleiteten Bau- und Straßenfluchtlinien.

Der Baunutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als "beschränktes Arbeitsgebiet" dar. Hier sind gemäß § 7 Nr. 10 BO 58 zulässig:

- a) gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können,
- b) Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser,
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Es gilt die Baustufe IV/3. Für diese Baustufe ist nach § 7 Nr. 16 BO 58 eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Zulässig ist im beschränkten Arbeitsgebiet dieser Baustufe eine Grundflächenzahl bis 0,5 bei einer Baumassenzahl von 4,8. Die geschlossene Bauweise gilt auch für das im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe 6 ausgewiesene östlich angrenzende Grundstück.

Eine förmlich festgestellte Straßenfluchtlinie befindet sich an der Ordensmeisterstraße.

2.4.7 Bebauungsplan XIII-49-4

Für Teilflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der am 25.02.1963 festgesetzte Bebauungsplan XIII-49-4. An der Einmündung der Ordensmeisterstraße in den Tempelhofer Damm ist eine Aufweitung der Ordensmeisterstraße nach Süden festgesetzt, die in dieser Form nie realisiert wurde. Sie geht in zwei Stufen auf die heutige südliche Grenze der Straße und endet auf Höhe der östlichen Gebäudekante des Speichergebäudes. Ein schmaler, als private Grünfläche festgesetzter Streifen entlang des Tempelhofer Damms ist mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Fläche darf nur mit leicht zu beseitigendem Pflaster oder flach wurzelnden Anpflanzungen versehen werden. Entlang der Ordensmeisterstraße und des Tempelhofer Damms ist eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der Bebauungsplan XIII-49-4 wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilweise geändert.

2.4.8 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich der Ordensmeisterstraße gilt der am 08.01.1972 festgesetzte Bebauungsplan XIII-182. Er setzt für die Ordensmeisterstraße Straßenverkehrsfläche und auf der privaten Grundstücksfläche ein Kerngebiet mit bis zu 13-geschossigen Baukörpern fest, die von einer privaten Grünfläche umgeben sind. Südlich des Plangebietes beginnt am Südufer des Teltowkanals der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIII-94 (festgesetzt am 22.05.1973). Südlich eines Grünstreifens von 5,0 m ist ein Industriegebiet festgesetzt.

Östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan XIII-B1 zur Überleitung auf §§ 8 und 9 BauNVO '90 (festgesetzt am 12.07.2005, GVBl. S. 431). Großflächiger Einzelhandel ist in diesem Bereich, der Teil der Fläche 20 des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin ist, ausgeschlossen.

2.4.9 Planfestgestellte Anlagen

U-Bahn

Die Trasse der U 6, die zwischen Alt-Tegel und Alt-Mariendorf verkehrt, verläuft unmittelbar westlich des Plangebietes. Der Abschnitt zwischen dem Südring (Bahnhof Tempelhof) und Alt-Mariendorf wurde 1966 eröffnet. Die Anlagen wurden durch Beschluss vom 13. April 1960 planfestgestellt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein der Versorgung der U-Bahn dienendes ebenfalls planfestgestelltes Gleichrichterwerk. Parallel zum Tempelhofer Damm verläuft zwischen Ordensmeisterstraße und dem Gleichrichterwerk ein Kabel, das der Elektroversorgung des Gleichrichterwerkes dient.

Teltowkanal und Hafengebiete

Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt der Teltowkanal an. Er ist als planfestgestellte Bundeswasserstraße erster Ordnung in das Verzeichnis der dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes (Ifd. Nr. 57) eingetragen und in Anlage 1 zu § 2 des Berliner Wassergesetzes genannt. Die Hafentfläche ist hierbei nicht erwähnt. Nach Aussage des Wasserstraßen-Neubauamtes dient der Hafen Tempelhof, der nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht, nicht dem allgemeinen Schiffsverkehr. Die Wiederbelebung ist damit ausgeschlossen. Insofern unterliegt der Hafen Tempelhof (Wasser- und Landfläche) nicht der Planfeststellung nach dem Bundeswasserstraßengesetz, sofern er nicht in Teilbereichen (siehe unten) vom aktuellen Planfeststellungsbeschluss betroffen ist. Die Wasser- und Schifffahrtsdirektion hat diese Auffassung mit Schreiben vom 20. November 2006 bestätigt.

Nach Plänen des Bundes soll die Binnenschifffahrts-Strecke Hannover-Magdeburg-Berlin für Großmotorschiffe ausgebaut werden. Dieses Projekt ist als "Verkehrsprojekte Deutsche Einheit Nr. 17" im Bundesverkehrswegeplan als vordringlicher Bedarf enthalten und hat eine Vergrößerung des Wasserbettes zur Folge. Das Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen (Planfeststellungsbeschluss von 24.06.2002). Eine diskutierte Anhebung der Stubenrauchbrücke im Zuge des Tempelhofer

Damms ist nicht Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses. Die Bauarbeiten haben in der ersten Jahreshälfte 2006 mit dem Setzen der Spundwände begonnen.

Das Vorhaben ist von der Planfeststellung tangiert durch:

- die Teilfläche einer Liegestelle am Teltowkanal,
- einen Betriebsweg,
- eine Baustelleneinrichtungsfläche,
- einen Fuß- und Radweg,
- eine planfestgestellte Teilfläche im Bereich der Hafenzufahrt.

Im Rahmen des Ausbaus des Teltowkanals entsteht eine im Südosten des Plangebietes endende, 200 m lange Liegestelle für die Binnenschifffahrt, die nach Aussage des Wasserstraßen-Neubauamtes – trotz Planfeststellung unter Vorbehalt – zwingend bereits gegenwärtig berücksichtigt werden muss. Die landseitigen Betriebsflächen an der Liegestelle bleiben im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Es ist erforderlich, diese Liegestelle an eine öffentliche Straße anzubinden. Der entsprechende Betriebsweg, der über das Hafengelände führt, dient auch der Ver- und Entsorgung der dort liegenden Schiffe, so wie als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge. Der Betriebsweg wird grundbuchlich gesichert.

Die Baustelleneinrichtungsfläche – die sich nach den Planfeststellungsunterlagen ausschließlich auf der Wasserfläche befindet – ist für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ohne Bedeutung, da es sich nur um eine temporäre Nutzung handelt. Nutzungen auf der Wasserfläche sind im planfestgestellten Bereich erst zulässig, wenn die Baustelleneinrichtung nicht mehr erforderlich ist.

Als Ausgleichsmaßnahme Bestandteil der Planfeststellung ist ein Fuß- und Radweg, der nach den Planfeststellungsunterlagen über das Vorhabengrundstück und die vorhandene Zufahrt zum Tempelhofer Damm führt und am Wulfila-Ufer (westlich der Stubenrauchbrücke) an den vorhandenen Bestand anschließt. Eine Fortsetzung des Weges unter der Stubenrauchbrücke ist nach Aussage der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung aufgrund der bestehenden Höhenniveaus nicht möglich. Gemäß Planfeststellungsbeschluss ist die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zur Herstellung des Fuß- und Radweges und der Tragung der Herstellungskosten verpflichtet.

Im Bereich der Hafenzufahrt ragt die Planfeststellungsgrenze in das Plangebiet hinein. Dieser Teil unterliegt der Planfeststellung, um die unterschiedlichen Niveaus zwischen Teltowkanal (4,25 m Tiefe) und dem Hafengebiet (ca. 2,60 m Tiefe) auszugleichen. Maßnahmen, die dieses Ziel nicht in Frage stellen, tangieren die Planfeststellung nicht.

Für Belange des Landeswasserrechtes (Wasserwirtschaft) liegt die Zuständigkeit bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz. Für Anlagen, die auf dem Wasser errichtet werden, ist nach dem Berliner Wassergesetz (§§ 62 ff) eine separate wasserbehördliche Genehmigung erforderlich. Das wasserbehördliche Genehmigungsverfahren erfolgt formal getrennt vom Bebauungsplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren.

2.4.10 Denkmale

Das Plangebiet (Tempelhofer Damm 227-235) ist mit dem 1901 bis 1906 von Christian Havestadt und Max Contag errichteten Hafen Tempelhof in der Denkmalliste des Landes Berlin als Denkmalbereich (Gesamtanlage) enthalten. Das 1906-08 von Christian Havestadt, Max Contag, Wiig, Schmidt und Braun errichtete Lagerhaus und die Begrenzung des Hafenbeckens sind wesentliche Bestandteile dieser Gesamtanlage.

Östlich angrenzend steht das Fabrik- und Verwaltungsgebäude mit Pförtnerhaus am Lorenzweg 5 unter Denkmalschutz. Unmittelbar südlich auf der gegenüber liegenden Seite des Teltowkanals prägt das denkmalgeschützte Ullsteinhaus den städtischen Raum. Westlich des Tempelhofer Damms befindet sich in der Friedrich-Karl-Straße 1/3 / Tempelhofer Damm 226 ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude (ehem. Tivoli).

Nach Auskunft der Bodendenkmalpflege beim Landesdenkmalamt Berlin sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, weist vorsorglich darauf hin, dass nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), geändert durch Art. II Nr. 1 u. 2 d. Ges. v. 4.7.1997 (GVBl. S. 376), Art. IV d. Ges. v. 17.5.1999 (GVBl. S. 178), Art. XLVI d. Ges. v. 16.07.2001 (GVBl. S. 260), Art. IV d. Ges. v. 29.09.2005 (GVBl. S. 495), und Art. II d. Ges. v. 14.12.2005 (GVBl. S. 754) wer ein Bodendenkmal entdeckt, die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen hat. Das Landesdenkmalamt Berlin empfiehlt daher, vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf das geplante Vorhaben anzuzeigen.

Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin sind in die Abwägung eingestellt worden.

2.5 Bauschutzbereiche

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof und im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Tegel. Nach den §§ 12-15 und 18a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 29. März 1999 (BGBl. I S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.4.2004 (BGBl. I, S. 550) Artikel 2 gelten die hieraus resultierenden Bestimmungen für alle baulichen Vorhaben.

Bauliche Anlagen, die die danach zulässige Höhe überschreiten oder Bauten mit metallgedecktem Flachdach größer 400 m² dürfen nur realisiert werden, wenn die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (SenStadt, Referat VII G) erfolgt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für das Areal am Hafen Tempelhof wurde am 2.7.2002 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 7-5 zwischen Ordensmeisterstraße und Teltowkanal gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im November 2002 durchgeführt.

Mit dem Verfahren sollte Planungsrecht für eine nachhaltige Stadtentwicklung geschaffen werden. Das ehemalige Hafengelände sollte nutzungsstrukturell und gestalterisch aufgewertet und einer neuen Funktion als südlicher Schwerpunkt des Bezirkszentrums Tempelhofer Damm zugeführt werden.

Als Ziel der Planung wurde eine attraktive Nutzungsmischung aus Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Kultur, Hotellerie und Wohnen genannt. Die denkmalgeschützten Gebäude sollten erhalten und durch neue Gebäude ergänzt werden. Für das Hafengelände war die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt. Die verkehrliche Anbindung des Hafengeländes sollte über eine fußläufige Anbindung an den Tempelhofer Damm über platzartige Aufenthaltsflächen und neue Parkhäuser verbessert werden. Ein direkter Anschluss an den U-Bahnhof Ullsteinstraße wurde angestrebt. Die Freiflächen um das Hafenbecken sollten als Aufenthaltsflächen neu gestaltet werden.

Die Diskussionen zu dem Bebauungsplanentwurf und verschiedene "runde Tische" (Juni 2002 bis Februar 2003) mündeten in eine Bezirksamtsvorlage zu den Rahmenbedingungen der künftigen städtebaulichen Entwicklung. Als städtebauliche Leitthesen wurden im Ergebnis der runden Tische insbesondere formuliert:

- möglichst weitgehende Freihaltung von Hauptsichtbeziehungen zu den Denkmälern Ullsteinhaus, SEL-Gebäude und Speichergebäude,
- keine neuen städtebaulichen Dominanten,
- Inszenierung des Speichers als Zentrum des Tempelhofer Hafens,
- Wahrung "respektvoller Abstandsflächen" sowie Zurückhaltung in der Gestaltung der Neubauten zugunsten des Speichers,
- räumliche Fassung des Hafens an der West- und Ostseite,
- städtebauliche Arrondierung des Tempelhofer Damms bis an den Brückenbereich, Aufnahme der Raumkante an Tempelhofer Damm,
- Anbindung des Hafens an den Tempelhofer Damm durch Schaffung attraktiver Eingangsbereiche,
- Zurückhaltung in der baulichen Dichte zugunsten der freiraumplanerischen Standortqualität,
- Sichtbarmachung des Geländesprungs durch Terrassen, Platzstrukturen und Treppenanlagen,
- Integration der Parkplätze in den Baukörper, Schaffung eines autofreien Hafinnenbereiches.

Im Rahmen des "runden Tisches" wurde eine Markt- und Standortanalyse durchgeführt. Aufgabe der Gutachter war es, die generellen standortseitigen Rahmenbedingungen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg darzustellen und zu bewerten, sowie Möglichkeiten für die Platzierung von Einzelhandelsnutzungen an drei Standorten, darunter dem Vorhabengrundstück, aufzuzeigen. Hierzu wurde ein grobes Struktur- und Entwicklungskonzept erstellt, das eine zumindest zeitgleiche Entwicklung sowohl des Standortes am Rathaus, als auch des Hafens Tempelhof vorsah. Während ein Wechsel des Investors und eine erneute Ausschreibung der Grundstücke am Rathaus zu einer Verzögerung führte, erwarb ein Vorhabenträger Grundstücke am Hafen. An dem Standort am Rathaus wurde seitens des Bezirksamtes unabhängig davon weiter festgehalten. Die ursprüngliche Absicht des Bezirksamtes, diesen Standort zeitlich zuerst zu entwickeln, konnte jedoch nicht umgesetzt werden. Die Entwicklung des Tempelhofer Damms zur Stärkung der ansässigen Betriebe und der Qualifizierung der Einkaufsstraße war und ist weiterhin Ziel des Bezirksamtes. Dabei war es das Bestreben, beide Standorte zeitgleich zu entwickeln. Jedoch war die Steuerung aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse schwierig. Aufgrund der aktuellen Entwicklung – die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Projekt am Rathaus wurde im April 2007 durchgeführt – kann davon ausgegangen werden, dass beide Projekte weitgehend zeitgleich realisiert werden können.

Im Sommer 2004 kaufte der Vorhabenträger wesentliche zur Umsetzung des Projektes erforderliche Grundstücke an der Ordensmeisterstraße an. Für den überwiegenden Teil des Hafenbeckens und der Molen wurde seitens der Bundeswasserstraßenverwaltung ein Verkauf an den Vorhabenträger in Aussicht gestellt. Mittlerweile sind die Verkaufsverhandlungen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abgeschlossen (vgl. Kapitel I.2.3.4 Eigentumsituation, Seite 9). Die Landflächen wurden durch den Vorhabenträger erworben, für die Wasserfläche (Flurstück 1334/110) wurde ein Nutzungsvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen.

Nach dem Kauf des Hauptgrundstückes hat der Vorhabenträger im Dezember 2005 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, dem nicht grundsätzlich zu widersprechen war. In mehreren Abstimmungsphasen mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und den politischen Gremien wurde das städtebauliche Konzept den Zielen des Runden Tisches angepasst, und zwar sowohl unter städtebaulichen und denkmalrechtlichen, als auch unter zentrenrelevanten Aspekten. Die zuständigen Fachbehörden wurden mit einbezogen. Mit der beabsichtigten Zweckbestimmung "Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum" wird den Zielen des Runden Tisches Rechnung getragen.

Abschließend forderte die Bezirksverordnetenversammlung in ihrem Beschluss vom 16. November 2005 das Bezirksamt auf, unverzüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das im Ausschuss für Stadtplanung am 1. November 2005 vorgestellte Konzept "Kultur-Markt-Erlebnis" zu schaffen. Als Verkaufsfläche sollen demnach bis zu 19.500 m² ermöglicht werden. Die Anzahl der Stellplätze soll der Verkaufsfläche angepasst werden. In der gleichen Sitzung wurde das Bezirksamt beauftragt, sich bei der BVG und dem Vorhabenträger dafür einzusetzen, dass der U-Bahnhof Ullsteinstraße behindertengerecht umgestaltet wird. Gleichzeitig soll das Projekt am Rathaus Tempelhof intensiv weiter betrieben werden.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Hafen Tempelhof zugrunde liegende städtebauliche Konzept für den Hafen Tempelhof ist das Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen (jetzt: Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen) und dem Vorhabenträger. Dabei wurde sowohl die weitere Entwicklung des Tempelhofer Damms berücksichtigt (Rathaus-Galerie⁶, die sich ebenfalls zur Stärkung des Tempelhofer Damms entwickeln können), als auch die Entwicklung als Standort selbst.

Im Februar 2006 wurde das Bezirksamt erneut ersucht, das Projekt "Kultur – Markt – Erlebnis" am Tempelhofer Hafen voranzutreiben. Die Bezirksverordnetenversammlung bestätigte die Verkaufsfläche von 19.500 m² für Einzelhandel und machte deutlich, dass weder eine Beschränkung von Sortimenten, noch die Begrenzung der Flächen für einzelne Sortimente durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder die städtebaulichen Verträgen erfolgen soll. Der Eingangsbereich an der Ecke Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße soll im Zusammenspiel mit dem Vorhaben als verbindendes Element zwischen Speichergebäude und Vorhaben fungieren.

Um für den Platz am Tempelhofer Damm, für die Außenanlagen des Hafens, die Molen und die Wasserfläche des Hafenbeckens attraktive Gestaltungs- und Nutzungsvorschläge zu erhalten, wurde im Sommer 2006 ein konkurrierendes Gutachterverfahren im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt, an dem sechs renommierte Büros teilgenommen haben.

Ziel des Gutachterverfahrens war es, für die Freianlagen und das Hafenbecken umsetzbare Gestaltungs- und Nutzungsvorschläge zu erhalten, die der Bedeutung des Standortes für die Stadt gerecht werden und eine Anziehungskraft auf die Bevölkerung im näheren und weiteren Wohnumfeld ausüben. Entstehen soll ein öffentlich zugänglicher Freiraum, der zum Flanieren, Ausruhen und Treffen

⁶ Bei dem Begriff "Rathaus-Galerie" handelt es sich um die aktuelle Bezeichnung des Projektes am Rathaus. Zuvor lautete die Bezeichnung "Rathaus-Passagen".

einlädt und zur Funktionsstärkung des Bezirkszentrums am Tempelhofer Damm beiträgt. Der Hafen Tempelhof soll mit der Neugestaltung wieder stärker ins Bewusstsein der Anwohner gerückt und in das Netz bestehender Freiräume eingebunden werden.

In der Beurteilung des Auswahlgremiums heißt es zum Siegerentwurf:

"Das Büro West 8 entwickelt zum Tempelhofer Damm einen begrünten Vorplatz und definiert das Hafenaerial als Ort vielfältigster Aktionen. Äußerst überzeugend wirkt der Vorschlag, im Hafenbecken umlaufend konsequent hafentypische Anlegestege anzuordnen und die Nutzbarkeit der Wasserfläche über flexibel einsetzbare Pontons weiter zu erhöhen. Die Anforderungen des Denkmalschutzes werden über den deutlichen Abstand zwischen Stegen und bestehender Hafenkante ebenso elegant umgesetzt wie die unterschiedlichsten Anforderungen an Liegeplätze. Die Molen sind als baumüberstandene Grünfläche und Liegewiese mit gastronomisch nutzbaren Pavillons konzipiert und für Besucher attraktiv gestaltet."

Im Rahmen der weiteren Abstimmung der Umsetzung des Ergebnisses des Gutachterverfahrens wurde durch den Vorhabenträger vorgeschlagen, statt des bisher vorgesehenen rechteckigen Baukörpers oberhalb des Gehwegniveaus am Tempelhofer Damm einen skulpturalen Solitär zu errichten, der einen Blick auf das Speichergebäude erlaubt und niedriger als der bisher vorgesehene Baukörper ist. Dieser Vorschlag wurde seitens des Bezirksamtes als positive Weiterentwicklung begrüßt und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

2. Intention des Planes

Auf der Fläche des Hafens Tempelhof soll ein modernes Zentrum mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen und kulturelle Nutzungen auf einer Geschossfläche von insgesamt 62.750 m² (ohne Technikgeschosse) realisiert werden. Gastronomie und freizeitbezogene Nutzungen tragen zur Belebung des Hafenbeckens bei.

Das denkmalgeschützte Speichergebäude wird durch einen Neubau an der Ordensmeisterstraße zwischen dem Tempelhofer Damm und der Grundstücksgrenze im Osten ergänzt. Hier soll ein Einkaufszentrum mit kerngebietstypischen Nutzungen entstehen. Ergänzend zu Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 19.500 m² sollen weitere gewerblich genutzte Flächen (z. B. Dienstleistung, Gastronomie, Kultur-, Sport-, Fitness- und Freizeiteinrichtungen sowie Büronutzungen in begrenztem Umfang) realisiert werden. Das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie teilweise das 2. Obergeschoss des Speichergebäudes werden in diese Nutzung einbezogen. Eine Beschränkung der Sortimente bzw. der Flächen für einzelne Sortimente soll nicht erfolgen.

Oberhalb des 3. Obergeschosses des Speichergebäudes liegt der Nutzungsschwerpunkt auf den o.g. gewerblichen Nutzungen sowie bei kulturellen Einrichtungen. Ergänzend werden Beherbergungsgewerbe und / oder Einrichtungen der Gesundheits- und Wellnessbranche ermöglicht.

Die Erschließung der Parkgeschosse an der Ordensmeisterstraße mit 600 Stellplätzen sowie die Anlieferung erfolgen über die Ordensmeisterstraße.

Östlich des Hafenbeckens sollen Spiel- und Sportanlagen sowie Gastronomie realisiert werden. Der an den Tempelhofer Damm grenzende westliche Grundstücksteil wird durch Einbindung der Ladenpassage in das Einkaufszentrum integriert. Von diesem Gebäudeteil soll eine Verbindung zum U-Bahnhof Ullsteinstraße geschaffen werden. Aufgrund der technischen Gegebenheiten wird nahe der vorhandenen Erschließungstreppe der U-Bahn auf dem Tempelhofer Damm ein oberirdischer Zugang über einen attraktiven Solitärbau ermöglicht. Gleichzeitig soll das Hafengelände über eine in diesem Bereich angeordnete Treppe und einen unabhängig von Ladenöffnungszeiten betriebenen Aufzug für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sein. Auf dem durch die Bebauung am Tempelhofer Damm entstehenden Platz sind temporäre (Wochen-)Märkte möglich. Die erforderlichen Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Das bisher für die Öffentlichkeit unzugängliche Areal wird durch die Festsetzungen allgemein zugänglich gemacht und entsprechend seiner stadträumlichen Lage attraktiv gestaltet. Gleichzeitig wird die im Flächennutzungsplan am Teltowkanal dargestellte Grünverbindung am Teltowkanal geschaffen.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Grundzüge der Abwägung (Städtebauliche Ziele)

Entsprechend der Intention des Planes wird die beabsichtigte Nutzung durch ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufs- Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum" gesichert. Der Schwerpunkt der Verkaufsflächen soll hierbei an der Ordensmeisterstraße und am Tempelhofer Damm liegen.

Die zielgerichtete Umsetzung des Konzeptes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes erfordert eine spezifische Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen zur Bestimmung der Bebauungs- und Höhenstruktur.

An der Ordensmeisterstraße wird eine geschlossene Bebauung ermöglicht, mit der der Straßenraum der Ordensmeisterstraße baulich-räumlich gefasst wird. Die Höhe der künftigen Bebauung entlang der Ordensmeisterstraße liegt entsprechend der städtebaulichen Konzeption in der Regel bei einer Oberkante von ca. 12 bis 15 m über Gehweg. Die Hauptzufahrten für die Belieferung des Gebietes sowie für Nutzer werden an der Ordensmeisterstraße angeordnet.

Eine Unterbrechung des Gebäudes in Verlängerung der Wenckebachstraße durch die die Blickbeziehungen auf das Hafenbecken erhalten werden würden, ist aus funktionalen Gründen nicht möglich. Die Gestaltung der Fassaden – die nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, zu der jedoch im Durchführungsvertrag (Projektplanung) nähere Regelungen getroffen werden – soll Zäsuren aufweisen, damit ein monotoner Eindruck vermieden wird. Zum Tempelhofer Damm erfolgt eine platzartige Aufweitung.

Die Geschosse des Neubaus und des Speichers sind in mehreren Ebenen über Brücken miteinander verbunden.

Die Zahl der Stellplätze wird begrenzt, um eine stadt- und umgebungsverträgliche Nutzung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zu gewährleisten.

Prägendes Element des Außenraumes werden die denkmalgeschützte Gesamtanlage des Hafens sowie das Speichergebäude. Der historische Speicher wird durch die Einbindung in das Gesamtprojekt unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes einer dauerhaften und vollständigen Nutzung zugeführt, die den Erhalt des Baudenkmals für die Zukunft sichert. Die Wasserfläche des Hafens wird in das Konzept eingebunden und soll zur Unverwechselbarkeit und Identität des Ortes beitragen. Sie wird in Anlehnung an ihre ursprüngliche Kontur unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen der Schifffahrt wieder hergestellt.

Zum Tempelhofer Damm überbrückt die Bebauung den Niveauunterschied von ca. 7 bis 9 m zwischen Stubenrauchbrücke und Hafengelände. Hier soll auf Straßenniveau ein attraktiver Stadtplatz entstehen, der auch für temporäre Märkte wie Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt u.ä. genutzt werden kann. Oberhalb des Straßenniveaus ist ein Baukörper vorgesehen, der den Ort definiert, dabei jedoch Sichtbezüge auf den Hafen weiterhin gewährleistet.

Der östlich des Hafenbeckens geplante Neubau vermittelt zwischen dem Niveau des Hafens und dem höher gelegenen Nachbarareal. Auf Geländenniveau des Hafens soll eine kompakte Bebauung entstehen, die eine Beibehaltung der Sichtbezüge vom Hafen auf das östlich gelegene Baudenkmal gewährleistet.

Um diese Ziele umzusetzen, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE Art und Maß der Nutzung der einzelnen Flächen, die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen und die Zufahrtsbe-

reiche festgesetzt. Nachrichtlich übernommen werden die denkmalgeschützte Gesamtanlage einschließlich des Speichergebäudes und die planfestgestellten Anlagen.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag, insbesondere zur Finanzierung erforderlicher Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenland, zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und zum Umgang mit vorhandenen Bodenbelastungen sind Grundlage der Abwägung.

3.2 Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen wurde. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Projektplanung durchzuführen. Der Vertrag trägt auch der gesetzlichen Vorgabe Rechnung, die Frist für die Realisierung des Vorhabens (3 Jahre ab Vollziehbarkeit der Baugenehmigung) festzulegen, da die Schaffung des Baurechtes auf unmittelbare Umsetzung des geplanten Vorhabens abzielt. Werden die festgelegten Termine nicht eingehalten, so soll die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 12 Abs. 6 Baugesetzbuch) aufgehoben werden. Dieses betrifft den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag. Entschädigungsansprüche stehen dem Vorhabenträger in diesem Falle nicht zu.

In den Durchführungsvertrag wurden neben den gesetzlich erforderlichen Mindestinhalten (Realisierungsfrist, Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten), Regelungen zur Gestaltung, zur Nutzung, zu Umweltbelangen, zum Denkmalschutz und zu Erschließungsmaßnahmen aufgenommen.

In dem Interesse, sowohl entlang des Tempelhofer Damms als auch entlang der Ordensmeisterstraße sowie im Bereich des Hafenbeckens eine lang gestreckte, monotone Fassadenstruktur zu vermeiden, ist deren Gestaltung Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Im Hinblick auf die künftige Nutzungsstruktur verpflichtet sich der Vorhabenträger, mindestens 7.000 m² Geschossfläche für Nutzungen der Gastronomie (einschl. der Flächen im Hafenbecken und auf der Mole), Freizeit, Dienstleistungen oder Kultur anzubieten und nicht für Einzelhandel oder Büros zu nutzen. Davon sind für den Bereich Kultur (z. B. Ausstellungen, Galerien, Ateliers, Proberäume, Musik, Tanzschulen, Theater, Kinos) mindestens 1.000 m² Geschossfläche anzubieten. Zur Belebung des Hafens und der Molen ist eine Geschossfläche von mindestens 1.300 m² zur Nutzung durch gastronomische Betriebe anzubieten, deren Gasträume mindestens teilweise zum Hafenbecken ausgerichtet sind. In diesem Zusammenhang wurde der Vorhabenträger insbesondere zum Bau des östlich des Hafenbeckens zulässigen Gebäudes verpflichtet, in dem keine Handelseinrichtungen vorgesehen sind.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch, die Benutzung der Freiflächen im Hafenbereich (mit Ausnahme der Flächen, die für Außengastronomie genutzt werden) für die Öffentlichkeit durchgängig zu gewährleisten. Die Molen sind durch eine benutzerbediente Fähre zu verbinden. Temporäre Sperrungen der Freianlagen für Veranstaltungen u. ä. oder für Baustelleneinrichtungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sind zulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auch, Sorge zu tragen, dass – ohne Einrechnung der Liegestelle für das Arbeitsschiff – auf mindestens 10 % der Wasserfläche wasserseitige Nutzungen, z. B. Steganlagen, Liegeplätze für Sportboote, Veranstaltungsschiffe angeboten werden.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, auf Flächen in seinem künftigen Eigentum die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, Baulasten oder ggf. Dienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Begünstigten einzuräumen.

Umfangreiche Regelungen stehen im Zusammenhang mit Umweltbelangen.

Für Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht verpflichtet sich der Vorhabenträger über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus,

- die in Kapitel III.7.2.5 "Nisthilfen / Quartiere für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse" dargestellten Nisthilfen herzustellen und
- die Kosten für außerhalb des Vertragsgebiets erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu tragen und die dafür vorgesehenen Beträge innerhalb eines Monats nach Anforderung des Bezirks zu zahlen.

Soweit der Vorhabenträger im Vertragsgebiet mehr Bäume pflanzt als nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen, ist die Pflicht zur Durchführung von Pflanzungen außerhalb des Vertragsgebiets in Abstimmung mit dem Fachbereich Natur entsprechend zu reduzieren.

Zur Kompensation der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrslärmimmissionen verpflichtet sich der Vorhabenträger,

- das oberste Parkdeck des Parkhauses täglich von 22.00 bis 06.00 Uhr geschlossen zu halten,
- zur Herstellung einer Deckschicht als "Dünne Schichten in Heißeinbau auf Versiegelung DSH-V" auf den Fahrbahnen des Tempelhofer Damms zwischen der Burgemeisterstraße im Norden und der Einmündung der Viktoriastraße im Süden,
- soweit es zur Erreichung der akustischen Wirksamkeit technisch erforderlich, auch die Binderschicht zu erneuern,
- die Herstellung des Fahrbahnbelages hinsichtlich seiner akustischen Wirksamkeit güteüberwacht durchzuführen und ggf. die Kosten weiterer Maßnahmen zu tragen,
- zur Durchführung einer Messung des Verkehrslärms ½ Jahr nach Inbetriebnahme des Vorhabens sowie einer weiteren Messung im Jahr 2015,
- die Herstellung des Fahrbahnbelages hinsichtlich seiner akustischen Wirksamkeit (Reduzierung der Schallemissionen um mindestens 2,7 db(A)) güteüberwacht durchzuführen. und in Bereichen, in denen die Wirksamkeit trotz Güteüberwachung nicht erreicht werden kann, im rechtlich erforderlichen Umfang eine Teilfinanzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Immissionsorten anzubieten, an denen der Belag nicht geeignet ist, die Differenz zwischen Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall auszugleichen,
- die erforderliche Beschilderung einrichten zu lassen, wenn für die Ordensmeisterstraße und die Friedrich-Karl-Straße bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens Tempo 30 angeordnet wird, andernfalls zur Herstellung einer Deckschicht entsprechend den Regelungen zum Tempelhofer Damm, zwischen der Colditzstraße im Osten und dem Ende der beidseitigen Blockrand-Wohnbebauung östlich der Einmündung der Friedrich-Franz-Straße im Westen,

Im Plangebiet ist mit einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen, deren Beseitigung für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlich ist. Der Umfang der in Boden und Grundwasser vorhandenen Belastungen ist gutachterlich ermittelt worden (vgl. Umweltbericht). Die zur Sicherung bzw. Sanierung der Belastungen notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abzustimmen und dementsprechend durchführen.

Zu Belangen des Denkmalschutzes wird der Vorhabenträger zu verschiedenen Maßnahmen verpflichtet, so sind insbesondere

- die äußeren Hüllen der vier vorhandenen Kräne zu sichern, instand zu setzen und zu erhalten,
 - der im Original vorhandene Schienenstrang zwischen den Kränen zu erhalten,
 - im Bereich der Freiflächen das im Original vorhandene Pflaster und die Schienenstränge zu erhalten, ggf. neu zu verlegen,
-

Begründung

- im Bereich der Mall ein noch festzulegender Teil des Schienenstrangs mit dem zugehörigen Großsteinpflaster auf einer Gesamtfläche von ca. 40 bis 50 m² zu erhalten,
- die auf der Nordseite vorhandene Kaimauer des Hafenbeckens zu erhalten,
- das Hafenbecken in Anlehnung an die historische Form zu rekonstruieren.

Weitere Regelungen betreffen insbesondere Maßnahmen zum denkmalgerechten Erhalt und zur partiellen Rekonstruktion des Speichergebäudes. Des Weiteren wird der Umfang von Werbeanlagen beschränkt.

Im Hinblick auf Erschließungsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger, die erforderlichen Umbau- und Markierungsmaßnahmen in der Ordensmeisterstraße, an der Kreuzung zum Tempelhofer Damm und der Einmündung der Wenckebachstraße durchzuführen. Im Zusammenhang mit der Herstellung des Vorhabens wird auch der bestehende U-Bahn-Aufgang vom Vorhabenträger um einen Aufzug ergänzt, um einen behindertengerechten Zugang zur U-Bahn zu schaffen. Hierzu wird der Vorhabenträger eine Vereinbarung mit der BVG abschließen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus, auf seinem Grundstück auf Höhe des U-Bahn-Zugangs einen Aufzug und eine Treppe zwischen der Ebene des Vorplatzes und des Hafenbeckens herzustellen, funktionsfähig zu halten und der Öffentlichkeit dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Mit den jeweiligen Unternehmensträgern wird der Vorhabenträger gesonderte Vereinbarungen über die Ver- und Entsorgung des Gebiets abschließen, um die leitungsgebundene Erschließung sicherzustellen.

Abschließend enthält der Durchführungsvertrag Regelungen über Vertragsstrafen, insbesondere

- für den Fall einer Überschreitung der Verkaufsflächen von 19.500 m²,
- der Nichteinhaltung der Nutzung der Außenanlagen,
- eines Verstoßes gegen die Regelungen zum Denkmalschutz.

Die für die Abwägung relevanten Regelungen des Durchführungsvertrages sind in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung benannt.

III. Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung erfolgt eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Zustandes der Umwelt im Untersuchungsraum, eine Ermittlung der voraussichtlich zu erwartenden erheblichen vorhabenbedingten Umweltauswirkungen, sowie Hinweise zu deren Vermeidung, Verminderung und Kompensation, unter Berücksichtigung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

1. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-20VE, nachfolgend als Plangebiet bezeichnet, sowie darüber hinaus gehende Bereiche, die im Hinblick auf zu erwartende bzw. mögliche Umweltauswirkungen im potenziellen Wirkraum des Vorhabens liegen. Diese Bereiche umfassen im Westen und Norden den Tempelhofer Damm und die Ordensmeisterstraße einschließlich der angrenzenden Wohnbebauung, im Osten die Randbereiche der angrenzenden Gewerbeflächen und im Süden den Teltowkanal.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 4,8 ha.

2. Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Beschreibung der wichtigsten Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein durch den Vorhabenträger beantragtes und mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg abgestimmtes Vorhaben, die Errichtung eines modernen Zentrums mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeiteinrichtungen mit einer Geschossfläche von insgesamt 62.750 m² auf der Fläche des Hafens Tempelhof planungsrechtlich ermöglicht werden. Das brachliegende Hafengelände wird damit einer langfristigen attraktiven, der Lage im Stadtgebiet entsprechenden Nutzung zugeführt.

Das denkmalgeschützte Speichergebäude wird durch Neubauten an der Ordensmeisterstraße sowie entlang des Tempelhofer Damms und an der Grundstücksgrenze im Osten ergänzt. Hier liegt der Schwerpunkt des Einkaufszentrums mit kerngebietstypischen Nutzungen. Ergänzend zu Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von maximal 19.500 m² (entspricht einer Brutto-Fläche von ca. 25.000 m²) sollen auf dem Hafengelände weitere 10.200 m² (netto, entspricht ca. 12.750 m² brutto) gewerblich genutzte Flächen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur-, Sport-, Fitness- und Freizeiteinrichtungen sowie Büronutzungen in begrenztem Umfang) realisiert werden. Das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie teilweise das 2. Obergeschoss des Speichergebäudes werden in diese Nutzung einbezogen. Die Ladenstraße soll eine Fläche von ca. 4.500 m² erhalten. Durch Parkgeschosse und den Anlieferbereich, die aufgrund ihrer Geschosshöhe als Vollgeschosse zu rechnen sind, werden ca. 14.000 m² (brutto) in Anspruch genommen. Sonstige Flächen (Treppenträume, Technik- und Funktionsflächen u.ä. Verkehrsflächen) beanspruchen etwa 6.500 m².

Die am Tempelhofer Damm liegende Bebauung westlich des Hafenbeckens wird durch Einbindung der Ladenpassage in das Einkaufszentrum integriert. Auf dem auf Höhe des Tempelhofer Damms entstehenden Vorplatz sollen temporär Wochenmärkte abgehalten werden. Ein bis zu 8 m über das Vorplatzniveau erhöhter skulpturaler Solitärbau nimmt neben gastronomischen Betrieben auch einen Zugang zum Hafengelände auf (Treppenanlage und einen Fahrstuhl). Darüber hinaus soll durch Ergänzung des südlichen Zugangs zum U-Bahnhof Ullsteinstraße um einen Aufzug ein behindertengerechter Zugang zur U-Bahn hergestellt werden. Hierfür ist voraussichtlich ein Plangenehmigungsverfahren erforderlich.

Begründung

Auf der östlichen Hafenseite sollen vorrangig freizeitbezogene Nutzungen sowie Gastronomie realisiert werden. Auch auf den Molen sind gastronomische Nutzungen vorgesehen.

Auf der Wasserfläche des Hafens werden freizeitbezogene Wassernutzungen wie Stege, Liegeplätze für Sportboote, Veranstaltungsschiffe sowie die Liegestelle eines Arbeitsschiffes des Wasser- und Schifffahrtsamtes angeordnet. Die beiden Molen sollen durch eine Handkurbelfähre miteinander verbunden werden.

Die Erschließung der Parkgeschosse mit maximal 600 Stellplätzen sowie die Anlieferung erfolgen über die Ordensmeisterstraße.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf Kapitel II.3 Wesentlicher Planinhalt (Seite 20) verwiesen.

2.2 Umweltrelevante Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die umweltrelevanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in den Kapiteln IV.6 Grünfestsetzungen (Seite 90) und IV.7 Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen (Seite 93) dargestellt. Sie umfassen Regelungen zur Begrünung von Flächen, zu Baumpflanzungen und zur Begrünung von Fassaden sowie zum Ausschluss luftverunreinigender Brennstoffe.

2.3 Bedarf an Grund und Boden

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgender Flächenbedarf verbunden:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil	überbaubare Fläche
Sonstiges Sondergebiet	30.329 m ²	63 %	22.609 m ²
Gleichrichterwerk BVG (nachr. Übernahme)	612 m ²	1 %	275 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.368 m ²	5 %	-
Private Wasserfläche (Hafenbecken)	13.520 m ²	28 %	-
Planfestgestellte Landfläche WSA	388 m ²	1 %	-
Planfestgestellte Wasserfläche (Hafeneinfahrt)	822 m ²	2 %	-
Gesamtfläche:	48.039 m ²	100 %	22.884 m ²

Bezugshöhe dieser Bilanz ist das Geländeniveau des Hafens

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten relevanten Ziele des Umweltschutzes

3.1 Fachgesetzliche Regelungen

3.1.1 Bau- und Planungsrecht

Gesetzliche Grundlage für den Umweltbericht bildet das Baugesetzbuch (BauGB).

Innerhalb des städtebaulichen Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß BauGB im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Danach sind im Umweltbericht insbesondere die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Umwelt im Plangebiet, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben.

3.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht

Bundesnaturschutzgesetz

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die zu erwartenden Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und andere Sachgüter ermittelt, beschrieben und bewertet. Bestandteil ist zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Sie umfasst die Ermittlung und Bewertung der nach Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden, erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die Benennung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Erstellung einer abschließenden Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Zum Artenschutz wird auf das entsprechende Kapitel in diesem Abschnitt hingewiesen.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Der Boden ist als Schutzgut Gegenstand der Betrachtung des Umweltberichtes. Der Schutz des Bodens wird durch eigenständige Gesetze, das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9.12.2004) und das Berliner Bodenschutzgesetz (BlnBodSchG vom 24.6.2004) geregelt.

Ziel des Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen wie Stoffeinträge, Verdichtung, Erosion und Bodenversiegelungen abzuwehren. Bodenbeeinträchtigungen und Altlasten sowie hierdurch hervorgerufene Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Die Konkretisierung des Gesetzes erfolgt durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 16. Juli 1999 (geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23.12.2004). Sie enthält die notwendigen Standards, um die Anforderungen an den Bodenschutz und die Altlastensanierung bundesweit zu vereinheitlichen. Hierzu zählen fachliche Anforderungen zur Untersuchung und Bewertung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie Prüf-, Maßnahmen- und Vorsorgewerte zur Einschätzung von Belastungen, Durchführung von Vorsorgemaßnahmen und Sanierungen.

Berliner Naturschutzgesetz

Der § 2 des Berliner Naturschutzgesetzes ergänzt folgende Ziele, die für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes von Belang sind:

- Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter und bebauter Fläche hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen.
- Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standorts gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Anteil an Grünflächen und Grünbeständen erhalten bleibt.

Nach § 6 des Berliner Naturschutzgesetzes sind bei der Festlegung der Entwicklungsziele die im Plangebiet zu erfüllenden öffentlichen Aufgaben sowie die wirtschaftlichen Funktionen der Grundstücke einschließlich ihrer Zweckbestimmungen zu berücksichtigen.

Baumschutzverordnung

Bäume stehen nach § 1 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) wegen ihrer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensgrundlage wild lebender Tiere, zur Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes sowie zur Verbesserung des Stadtklimas, unter besonderem Schutz. Der gesetzliche Schutz gilt

Begründung

für Laubbäume und Waldkiefern jeweils ab 80 cm Stammumfang; bei mehrstämmigen Bäumen gilt ein Mindestumfang von 50 cm (jeweils gemessen in 1,3 m Höhe über dem Boden).

Die Beseitigung geschützter Bäume darf gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO nur dann zugelassen werden, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für den Verlust geschützter Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (ökologischer Ausgleich). Können auf den Grundstücken keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, ist gemäß § 6 BaumSchVO eine Ausgleichsabgabe zu zahlen.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. In § 10 BNatSchG sind die besonders geschützten Arten definiert. Es handelt sich um Tiere und Pflanzen, die in nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung, Europäische Artenschutzverordnung, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie) genannt sind. Die nach diesen Richtlinien streng geschützten Arten unterliegen zusätzlichen Schutzbestimmungen. § 42 Abs. 1 BNatSchG verbietet u.a. wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören sowie bei den streng geschützten Arten zusätzlich die Störung an ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten auch für Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet bzw. zugelassen werden sollten, d.h., die Verbote nach § 42 BNatSchG sind als striktes Recht zu beachten und können nicht in der Abwägung überwunden werden. Unter bestimmten Umständen sind Befreiungen nach § 62 BNatSchG möglich.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist daher zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Regelungen entgegen stehen. Auch wenn dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan diese Hinderungsgründe nicht entgegen stehen, ergeben sich aufgrund der Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ggf. für die Planumsetzung Anforderungen und Rechtsfolgen.

Zur Bewertung dieser Aspekte ist der Gebäudebestand vor Durchführung baulicher Maßnahmen auf das Vorkommen von Nistplätzen geschützter gebäudebrütender Vögel und Fledermausquartiere durch eine nachweislich ornithologisch fachkundige Person zu untersuchen. Dabei ist zu beachten, dass die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG nicht nur die Tiere selbst, sondern auch deren Lebensstätten erfassen. Der Schutzstatus dieser Lebensstätten besteht aufgrund der genetischen Fixierung der genannten Arten auf diese Bereiche unabhängig von einer jahreszeitlich bedingten Nutzungsphase oder vorübergehenden Abwesenheit der Tiere. Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden, bedarf es wegen der berührten Zugriffs- und Störungsverbote des § 42 Abs.1 Nr. 1, Nr.3 BNatSchG einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde. Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode, d.h. von März bis September, zu erfolgen. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Lärmimmissionen

Im Bereich der städtebaulichen Planung wird in der Regel von den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ausgegangen. Diese sind jedoch rechtlich nicht verbindlich. Es handelt sich vielmehr um Orientierungswerte im Sinne eines erwünschten Zieles.

Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005

Gebietsart	Orientierungswert tags [dB(A)]	Orientierungswert nachts [dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet	55	45
Mischgebiet	60	50
Gewerbegebiet / Kerngebiet	65	55

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sind die Anforderungen der TA-Lärm maßgebend, da diese beim zukünftigen Betrieb des Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen einzuhalten sind. Entsprechend der Gebietseinstufung der nächstgelegenen Immissionsorte ergeben sich folgende Beurteilungskriterien:

Immissionsrichtwerte der TA-Lärm

Gebietsart	Immissionsrichtwert tags [dB(A)]	Immissionsrichtwert nachts [dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet	55	40
Mischgebiet	60	45
Gewerbegebiet	65	50

Beurteilungszeitraum tags: 06:00 - 22:00 Uhr

Beurteilungszeitraum nachts: 22:00 - 06:00 Uhr

Bezugszeiten für den Beurteilungspegel: tags: 16 Stunden

Bezugszeiten für den Beurteilungspegel nachts: lauteste Nachtstunde

Für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit an Werktagen (06:00 - 07:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr) erfolgt für Allgemeine Wohngebiete (WA) ein Zuschlag von + 6 dB(A).

Zudem gilt der Immissionsrichtwert für die Tages- und Nachtzeit auch dann als überschritten, wenn der Schallimmissionspegel den Immissionsrichtwert auch nur kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts überschreitet.

Im Sinne der TA-Lärm sind auch die Fahrzeuggeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück zu beurteilen. Danach sind die Geräuschimmissionen in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu mindern, wenn:

- die Verkehrsgeräusche den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche Tag oder Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Für die angrenzenden Gebiete gelten folgende Immissionsgrenzwerte:

Begründung

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV:

Gebietsart	Immissionsgrenzwert tags [dB(A)]	Immissionsgrenzwert nachts [dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet	59	49
Mischgebiet	64	54
Gewerbegebiet	69	59

Unabhängig davon gelten die o.g. Grenzwerte nach dem Immissionsschutzrecht nur für den hier nicht vorliegenden Fall des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen.

Durch die in Berlin als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 ist bei Hochbaumaßnahmen ein ausreichender Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Sicherung von Schallschutzmaßnahmen bezogen auf das Vorhaben im Plangebiet ist aufgrund dessen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Neben der Prüfung bezüglich der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Nutzungen des Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums im Sinne der TA-Lärm, sind im Rahmen der Bauleitplanung Geräuschimmissionen, die am Tag einen Beurteilungspegel von 70 dB(A) überschreiten, besonders zu würdigen.

Die VLärmSchR 97⁷ enthält folgende Immissionsgrenzwerte der Lärmsanierung, oberhalb derer gesunde Wohnverhältnisse nicht generell vorausgesetzt werden können:

Immissionsgrenzwerte der VLärmSchR 97

Gebietsart	Immissionsgrenzwert tags [dB(A)]	Immissionsgrenzwert nachts [dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet	70	60
Mischgebiet	72	62
Gewerbegebiet	75	64

Grundsätzlich sollte deshalb vermieden werden, dass am Tag an Gebäudefassaden mit Fenstern von überwiegend zum Wohnen, zum Unterrichten oder zur Kranken- und Altenpflege bestimmten Räumen (im Sinne der VLärmSchR 97) ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) überschritten wird.

Bei diesen Lärmwerten handelt es sich zudem gemäß Bundesverwaltungsgericht um Werte, die eine Gesundheitsgefährdung darstellen können.

Luftreinhaltung

EU-Richtlinien, insbesondere die Luftqualitäts-Rahmenrichtlinie (Richtlinie 96/62/EG von 1996) und deren Tochterrichtlinien bilden die Grundlage der neuen europäischen Luftreinhaltestrategie. Mit ihnen wurden Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt, die innerhalb bestimmter Fristen eingehalten werden müssen. Dieses betrifft Luftschadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffdioxid (NO_x), Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon. Die Umsetzung in nationales Recht erfolgte – für die genannten Stoffe mit Ausnahme von Ozon – durch Immissionsgrenzwerte nach der Zweiundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (22. BImSchV). Werden die jeweiligen Immissionsgrenzwerte überschritten, müssen Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

⁷ Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - VLärmSchR 97 -, 1997

In der 22. BImSchV sind für die beiden für das Plangebiet wesentlichen Stoffe, Stickstoffdioxid und Feinstaub, folgende Immissionsgrenzwerte festgesetzt:

NO₂

Zulässiger Jahresmittelwert:

2005 50 µg/m³

2008 44 µg/m³

2010 40 µg/m³

Maximal 18 Stunden mit Überschreitungen des Stundenmittelwertes von 200 µg/m³ sind zulässig.

PM₁₀

Jahresmittelwert: 40 µg/m³

An maximal 35 Tagen ist eine Überschreitung des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ zulässig.

Im Rahmen der Genehmigung von schadstoffemittierenden Anlagen kommt darüber hinaus die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) zur Anwendung.

3.2 Fachpläne

3.2.1 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm vom 19. Juli 1994 wurde auf Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt. In Karten, Text und Begründung sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land Berlin dargestellt. Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet ist im Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz als Fläche für Industrie und Gewerbe dargestellt. Hier zählen die Sanierung von Altanlagen, der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, die Förderung der flächensparenden Bauweise und emissionsarmer Technologien, Boden- und Grundwasserschutz sowie Dach- und Fassadenbegrünung zu den Entwicklungszielen und Maßnahmen. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ist das Plangebiet jedoch entsprechend den nördlich und westlich bzw. südlich angrenzenden Bereichen eher dem Siedlungsgebiet zuzuordnen. Ziel des Landschaftsprogramms in diesen Bereichen sind eine Erhöhung der naturwirksamen Flächen (Dach-, Hof-, Fassadenbegrünung), die Förderung emissionsarmer Heizsysteme und eine dezentrale Regenwasserversickerung. Boden- und Grundwasserschutz sind zu berücksichtigen.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Als Ziele werden die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotenzialen sowie die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung genannt. Am Teltowkanal ist die Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges dargestellt. Ein Teilbereich des Hafengebietes ist Bestandteil eines zu entwickelnden Grünzuges vom Franckepark über die Ordensmeisterstraße an die uferbegleitende Grünverbindung.

Teilplan Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen, in dem der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche angestrebt werden. In Ge-

Begründung

werbegebieten und auf Infrastrukturf lächen soll der Grünanteil entwickelt werden (Dach- und Wandbegründung). Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen beseitigt werden.

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet ebenfalls als Teil eines städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen dargestellt. Als allgemeine Ziele sind unter anderem der Schutz, die Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes formuliert.

Teilplan gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption sind keine Maßnahmen im Plangebiet oder seinem Umfeld vorgesehen.

Die mit dem Landschaftsprogramm zum Ausdruck kommenden Belange wurden in die Abwägung eingestellt.

3.2.2 Landschaftsplanung

Für das Plangebiet gilt der 2001 festgesetzte Landschaftsplan XIII-L-3. Dieser setzt für das Plangebiet einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 fest. Nach Nr. 2 Satz 2 der Anlage zur Rechtsverordnung gilt dieser Biotopflächenfaktor für Vorhaben, die nach § 8 und § 9 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind. Der BFF benennt das Verhältnis naturhaushaltswirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche, dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer "ökologischen Wertigkeit" Anrechnungsfaktoren zugeordnet.

Diese betreffen im Plangebiet folgende Flächen mit folgender Wertigkeit:

Flächentyp	Flächenart	Biotopwert
Versiegelte Flächen	Belag luft- und wasserundurchlässig	0,0
teilversiegelte Flächen	Belag wasser- und luftdurchlässig z.B. Klinker	0,3
halboffene Fläche	Belag luft- und wasserdurchlässig, z.B. Rasenschotter, Holzpflaster, wassergebundene Wege- decke etc.	0,5
Dachbegründung	Extensive oder intensive Begründung von Dach- flächen	0,7
Vertikalbegründung	Begründung fensterloser Außenwände bis zu einer Höhe von 10 m	0,5
Vegetationsflächen mit Boden- anschluss	Pflanzflächen	1,0

3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist weder Teil eines potenziellen oder gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet), noch eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Es befindet sich zudem nicht in der Nachbarschaft entsprechender Schutzgebiete. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berührt daher nicht die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

4. Bestandserfassung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1.1 Mensch

4.1.2 Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Im Plangebiet ist keine Wohnnutzung vorhanden. Im unmittelbaren Umfeld an der Ordensmeisterstraße befinden sich Wohngebäude (Blockrandbebauung nordöstlich des Vorhabens), mehrgeschossiger Wohnungsbau der 70er-Jahre mit Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzung in den Erdgeschossen unmittelbar nördlich des Vorhabens und gemischt genutzte Gebäude und einen Verwaltungsstandort auf der gegenüber liegenden Seite des Tempelhofer Damms.

Gebiete mit vorhandener Wohnfunktion sind vom Grundsatz als gegenüber Luft- und Lärmbelastung empfindlich einzustufen. Die Wohnbebauung im Untersuchungsraum ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung des Tempelhofer Damms, der Ordensmeisterstraße und der Friedrich-Karl-Straße stark vorbelastet.

Die Wohnumfeldqualität im Untersuchungsraum z.B. in Form wohnungsnaher Erholungs- und Spielmöglichkeiten ist als gering einzustufen, da mit Ausnahme einer strukturarmen und durch Verkehrslärm vorbelasteten Grünfläche an dem mehrgeschossigen Gebäudekomplex nördlich der Ordensmeisterstraße keine diesbezüglichen Einrichtungen vorhanden sind.

Vom Plangebiet gehen derzeit keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzung aus, da das Gebiet mehr als 6 m unter dem Niveau der o.g. Straßen liegt und zudem kein, in größerem Umfang lärm- oder luftschadstoffemittierendes Gewerbe (mehr) vorhanden ist. Ein Schrottplatz wurde 2006 geräumt. Kunden- und Zulieferverkehr findet lediglich in geringem bis mäßigem Umfang über die südlich der Ordensmeisterstraße befindliche Erschließungsstraße (Rampe) statt.

4.1.3 Freizeit- und Erholungsfunktion

Das Plangebiet übernimmt aufgrund seiner derzeit gewerblichen Nutzung keine Funktion für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Betriebsfremden Personen ist das Betreten verboten. Das Hafenbecken wird als Bootsanlegestelle für einige Motorboote genutzt. Es handelt sich bei den Anlegestellen aber nicht um für Freizeit oder Tourismus bedeutsame Nutzungen.

Eine Freifläche liegt vor dem überwiegend durch Wohnungen genutzten Gebäude an der Ordensmeisterstraße. Diese ist in weiten Teilen versiegelt und nur unzureichend mit Spielmöglichkeiten und Mobiliar für den Aufenthalt ausgestattet. Sie grenzt direkt an die private Stellplatzanlage und die stark befahrene Ordensmeisterstraße an und wird bereits im gegenwärtigen Bestand nicht ihrer Funktion gerecht.

In Hinblick auf die derzeitige Unwirtlichkeit des Plangebietes und der Freifläche vor dem Gebäude in Verbindung mit hohen Verkehrsbelastungen der angrenzenden Straßen ist der Wert der Erholungsfunktion des Untersuchungsraumes insgesamt als gering bzw. nicht vorhanden einzustufen.

4.1.4 Verkehrsbelastung

Das Plangebiet ist durch den Tempelhofer Damm und die Ordensmeisterstraße verkehrlich erschlossen. Der die westliche Begrenzung des Plangebietes bildende Tempelhofer Damm (B 96) ist eine wichtige Nord-Süd-Straßenverbindung zwischen der Berliner Innenstadt und dem Umland. Über ihn ist direkt der Berliner Ring (A 10) zu erreichen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) liegt bei 44.100⁸ Kfz/24h (Tempelhofer Damm Nord) bis 50.800/24h (Tempelhofer Damm Süd). Der Lkw-Anteil beträgt etwa 3,4 % (Tempelhofer Damm Nord) bis 3,3 % (Tempelhofer Damm Süd).

Die Ordensmeisterstraße im Norden des Plangebietes ist Teil einer wichtigen überbezirklichen Ost-West-Verbindung mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung (DTV) von 12.300

⁸ Quelle: Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

Kfz/24h⁹ bei einem Lkw-Anteil von ca. 3,9 %. Über die Komturstraße besteht ein direkter Anschluss an den Berliner Stadtring (A 100, Anschlussstelle Oberlandstraße).

4.1.5 Lärmimmissionen

Aufgrund der Verkehrsbelastung sind auch die verkehrsbedingten Emissionen im aktuellen Zustand hoch. Für den Tempelhofer Damm (einschließlich des Kreuzungsbereiches mit der Ordensmeisterstraße und der Friedrich-Karl-Straße) wurden Werte von bis zu 75,6 dB(A) tags und bis zu 69,0 dB(A) nachts im Umfeld des Plangebietes (Umkreis von 500 m) ermittelt. In der Ordensmeisterstraße liegen die Werte östlich des Vorhabengrundstücks bei bis zu 70,6 dB(A) tags und bis zu 60,8 dB(A) nachts. Für die Friedrich-Karl-Straße wurden Werte von bis zu 71,3 dB(A) tags und bis zu 64,9 dB(A) nachts ermittelt. Am Mariendorfer Damm auf Höhe der Eisenacher Straße liegen die Immissionen gegenwärtig bei bis zu 75,2 dB(A) tags und 69,1 dB(A) nachts.¹⁰

4.2 Pflanzen und Tiere

4.2.1 Vegetationsbestand und Biotoptypen

Das Plangebiet stellt ein zum Teil gewerblich genutztes, zum Teil brachliegendes ehemaliges Hafengelände innerhalb eines hochverdichteten Innenstadtgebietes dar. Der ehemaligen Nutzung entsprechend weist das Gebiet, abgesehen von der offenen Wasserfläche des Hafenbeckens, einen sehr hohen Versiegelungsgrad (Gebäude sowie Lager- und Verkehrsflächen) und einen dem entsprechend geringen Anteil an vegetationsbedeckten Flächen auf. Die im Untersuchungsraum ausgebildete Vegetation weist keine besonderen Standortansprüche auf. Sie besiedelt Flächen ohne besondere Ausbildungen. Ausgeprägte Wechselwirkungen bestehen hier dem entsprechend nicht.

Flächige Vegetationsbestände beschränken sich im Wesentlichen auf die Böschungen der Zufahrtsrampe im Norden des Gebietes. Sie werden von gehölzgeprägten Biotopstrukturen aus Laubgehübschen, -gehölzen und Baumreihen eingenommen. Die Baumschicht, die überwiegend aus heimischen Laubbaumarten wie Spitzahorn und Winterlinde gebildet wird, weist einen relativ hohen Anteil an mittelalten bis älteren Bäumen auf. Die im östlichen Teil der Böschungen vorhandene dichte Strauchschicht setzt sich vor allem aus Liguster, Flieder und einigen Zierstraucharten zusammen.

Linienhafte Gehölzstrukturen finden sich in Form von Baumreihen bzw. schmalen Gehölzstreifen auf den Uferböschungen des Hafenbeckens sowie entlang der Straßenbrücke des Tempelhofer Damms am westlichen Rand des Plangebietes. Bei den Ufergehölzen handelt es sich um lückige, überwiegend junge Bestände (Birke, Spitzahorn) mit frischen Gras- und Staudenfluren im Unterwuchs. Die direkt am Brückenbauwerk des Tempelhofer Damms stehende Baumreihe besteht aus Eschenahorn mittleren Alters.

Auf kleineren unversiegelten Flächen innerhalb der vorhandenen gewerblichen Nutzflächen sind fragmentarisch ruderaler Gras- und Staudenfluren ausgebildet.

Außerhalb des Vorhabengrundstücks beschränkt sich der Vegetationsbestand auf eine Straßenbaumreihe aus mittelalten Linden an der Ordensmeisterstraße (südlicher Gehwegbereich) sowie eine Rasenfläche im Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Hinzu kommt urbanes Kleingrün in Form von Pflanzbeeten und -trögen.

Der das Plangebiet im Süden begrenzende Teltowkanal stellt ein künstliches Gewässer mit vollständig (Spundwand) verbauten Ufern dar. Gewässertypische Begleitvegetation ist nicht ausgebildet. Das an den Teltowkanal angeschlossene Hafenbecken wird ebenfalls von naturfern verbauten bzw. teilverbauten (befestigte Böschungen) Ufern eingefasst.

⁹ Quelle: Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

¹⁰ Quelle: Schalltechnische Untersuchung, acouplan, Februar 2007

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen wurden im Rahmen der Begutachtung des Eingriffs in Natur und Landschaft¹¹ erfasst und gemäß der Liste der Biotoptypen Berlins eingestuft.

Im Plangebiet wurde der gesamte Baumbestand mit Angabe von Art, Stammumfang, Kronendurchmesser und einer Vitalitätseinschätzung erfasst. Die gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume mit einem Stammumfang ≥ 80 cm in 1,3 m Höhe wurden gesondert dargestellt.¹²

Der Baumbestand der Böschungsbereiche im Gebiet besteht vornehmlich aus Acerarten (*Acer negundo*, *Acer platanifolius*) und *Tilia platyphyllos*.

Wertbestimmende Biotopbestände sind die o.g. Gehölzbestände an den nördlichen Rampenböschungen, da sie die einzigen flächigeren Vegetationsstrukturen im Untersuchungsraum darstellen und aufgrund ihrer teilweise dichten Bestandstruktur und des vorhandenen Anteils an älteren Laubbäumen verschiedene Habitatstrukturen für die Fauna bereithalten. Die Vitalität des Baumbestandes ist insgesamt als hoch einzustufen.

Im Kontext zur Lage im verdichteten Innenstadtbereich ist den Beständen ein mittlerer, für einzelne Altbäume hoher Biotopwert zuzuordnen.

Die übrigen kleinflächigen Vegetationsbestände sind von geringem bis maximal mäßigem Wert. Die versiegelten bzw. bebauten Flächen, die den überwiegenden Teil des Untersuchungsraumes einnehmen, besitzen keinen Wert für das Schutzgut. Davon ausgenommen sind Gebäude mit potenzieller Eignung als Teillebensraum (Quartier) für bestimmte Tierarten.

4.2.2 Tiere

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage, des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Größe und Ausstattung der vorhandenen Biotopstrukturen besitzt das Plangebiet insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für die Tierwelt. Zudem sind die zumeist kleinflächigen Biotope starken Störeffekten (Lärm, Betretung, Mülleintrag) aus direkt angrenzenden Straßen und anderen Nutzflächen ausgesetzt.

Als vergleichsweise hochwertige Lebensräume im Untersuchungsraum sind die Gehölze und Baumreihen an der Rampenböschung einzustufen, da sie aufgrund des Altholzanteils und der z.T. dichten Bestände einige Nist-, Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Vögel bereithalten.

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet insgesamt nur wenige, ubiquitäre, d.h. weit verbreitete Tierarten ohne spezielle Lebensraumsprüche und mit geringer Störungsempfindlichkeit vorkommen. Bezogen auf die Avifauna gehört das Plangebiet zu den in Berlin häufigen innerstädtischen Lebensräumen, die hauptsächlich in Berlin verbreitete, nicht seltene oder gefährdete Arten beherbergen (Klasse V der Brutvogelbestandsbilanzierung gemäß Umweltatlas Berlin). Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist das Vorkommen gefährdeter Vogelarten der Roten Listen Berlins für das Plangebiet weitgehend auszuschließen.

Für das denkmalgeschützte, in weiten Teilen ungenutzte Speichergebäude ist eine potenzielle Eignung bzw. Nutzung als Fledermausquartier und gebäudebrütender Vögel gegeben. Hierzu wurde eine gesonderte Untersuchung¹³ durchgeführt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Untersuchungen zu gebäudebrütenden Vögeln nach Abschluss der Brutperiode stattfanden, wurden nicht nur anhand von Indizien (sichtbare Nester) die festgestellten Neststandorte dargestellt, vielmehr wurde das gesamte Nistplatzpotenzial des Lagergebäudes aufgezeigt. Analog wurde bei der Artengruppe der Fledermäuse vorgegangen.

¹¹ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE Hafen Tempelhof, Landschaft planen + bauen GmbH, Februar 2007

¹² Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE Hafen Tempelhof, Landschaft planen + bauen GmbH, Februar 2007

¹³ Untersuchung zu Vorkommen geschützter Vögel und zu Fledermausquartieren am Lagergebäude Hafen Tempelhof einschließlich Potenzialfassung, Natur & Text in Brandenburg GmbH

Begründung

Obwohl zunächst nur eine Begehung durchgeführt wurde, waren aufgrund der durchgeführten Potenzialfassung hinreichende Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen und daraus abzuleitenden, erforderlichen Maßnahmen möglich.

Die Gutachter kamen zu folgenden Ergebnissen: Die Artenzusammensetzung des Gehölzbestandes (Linde spec., Ulme spec., Rosskastanie, Spitz-Ahorn, Hybrid-Pappel) als auch die strukturelle Beschaffenheit (Unterwuchs, zahlreiche Sträucher) lässt vermuten, dass die gehölzbestandenen Bereiche von kommunen gebüsch- bzw. baumbrütenden Vogelarten wie Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla cholebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) als Brutstätte aufgesucht werden. Im Lagergebäude wurden keine Nester festgestellt. Zudem wird eingeschätzt, dass ein Nistpotenzial aufgrund der mit Bauschaum abgedichteten Fugen und Spalten im Gebäude nicht besteht. Die untersuchten Gebäudefassaden weisen aufgrund ihrer Dimensionierung und ihres baulichen Zustandes ein umfangreiches Nistplatzpotenzial auf. Hinsichtlich der Niststätten ergibt sich das in nachfolgender Tabelle dargestellte Potenzial. Hinzu kommen mehrere potenzielle Fledermausquartiere, die nach visueller Einschätzung auch als Brutplatz für gebäudebrütende Vögel geeignet sein können.

Übersicht der an den Fassadenseiten erfassten Nistplätze bzw. potenziellen Nistplätzen

Fassadenseite	Anzahl sichtbarer bzw. potenzieller Niststätten	potenzielle Niststätten von Turmfalke oder Dohle
West	13	-
Ost	11	-
Süd	12	1
Nord	34	2
Summe	70	3

Im Lagergebäude wurden keine Indizien festgestellt, die auf ein Fledermausquartier hindeuten. Dennoch wird insbesondere einem Kellergang ein besonders hohes Potenzial als Fledermaus-Winterquartier eingeräumt. Während der Fassadenuntersuchungen wurden keine Fledermäuse festgestellt, die aus dem Gebäude ein- oder ausflogen. Aufgrund der saisonal ausgeprägten Quartiernutzung kann jedoch angenommen werden, dass zumindest einzelne Fassadenteile im Jahresverlauf als Fledermausquartier fungieren. Ergänzend fand im Februar 2007 im Hinblick auf das potenzielle Fledermaus-Vorkommen eine weitere Begehung statt, die keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen ergab.

4.3 Naturräumliche Ausgangssituation und geologische Verhältnisse

Geologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet gem. der geologischen Übersichtskarte von Berlin und Umgebung im Bereich der Teltower Hochfläche, auf der Geschiebemergel und vereinzelt Decksand der Weichseleiszeit anzutreffen sind. Im Holozän schnitten hier Ausläufer der Flussniederungen schmale Rinnen ein und lagerten oberflächennah Ablagerungen aus Flusssanden, z.T. vermischt mit Faulschlamm sowie Mulden und Torfe ab, die eine zunehmende Verlandung eines Feuchtgebietes anzeigen. Die Tiefenlage der Geschiebemergel ist nicht bekannt.¹⁴

Der Teltowkanal wurde offensichtlich bei seinem Bau in einer Rinne ausgeführt, die mit organischen Sedimenten (z.B. Torf) gefüllt ist. Organische Sedimente wurden bei den aktuellen Untersuchungen nicht angetroffen.¹⁵

¹⁴ Quelle: Orientierende Bodenuntersuchungen, TRION, Bröge Enßlin Hopf PartG, Geologen, September 2001

¹⁵ Altlastenuntersuchungen Hafen Tempelhof der AIG Engineering Group Limited, 19. September 2003

4.4 Boden

4.4.1 Bodenarten und -typen

Bodenaufschlüsse in den Kernrammbohrungen (bis max. 5 m) im Bereich des Schrottplatzes (östlich des Hafenbeckens / östliche Mole) zeigten unterhalb der im Mittel 0,3 m mächtigen Versiegelung, eine 0,4 bis 1,0 m mächtige sandige Auffüllung. Darunter folgen schwachbindige, feinsandige Mittelsande, denen lokal schluffige Feinsande (Geschiebelehm bzw. -mergel) zwischengelagert waren. Organische Verbindungen wurden nicht erbohrt. Ausschließlich in einer Bohrung wurde von 0,5 m bis zur Endteufe von 3 m ein durchgängiger Geschiebemergel angetroffen, der die oben erwähnte Hochflächenbildung der Weichselglaziales charakterisiert.¹⁶

Entsprechend den dargestellten geologischen Ausgangsbedingungen würden Parabraunerden den natürlichen Hauptbodentyp im Untersuchungsraum darstellen.

Aufgrund der vollständigen anthropogenen Überformung und großflächigen Versiegelung sind im Untersuchungsraum jedoch seit langem keine natürlich gewachsenen Böden vorhanden. In den Böschungsbereichen sind sekundäre Bodenbildungen unter Gehölzbeständen ausgebildet. Ihnen ist ein mäßiger bodenökologischer Wert zuzuordnen. Die übrigen Flächen besitzen keinen bzw. einen nur geringen bodenökologischen Wert.

Dieses gilt auch für das Großkopfsteinpflaster, das gegenüber unversiegelten Flächen eine geringe ökologische Bedeutung besitzt. Diese besteht überwiegend in seiner Infiltrationsfähigkeit für Niederschlagswasser. Weitergehende ökologische Funktionen können ihm nicht beigemessen werden, was sich auch in der entsprechenden Einstufung gemäß "Verfahren zur Bewertung von Eingriffen im Land Berlin" widerspiegelt. Die Infiltrationsfunktion der Pflasterflächen ist durch ihre Einstufung als teilversiegelte Flächen bei der Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt worden.

Bezogen auf das Plangebiet beträgt der Versiegelungsgrad, abzüglich des Hafenbeckens, ca. 82 %.

4.4.2 Bodenbelastungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Gutachten, die in Bezug auf mögliche Bodenbelastungen im Plangebiet durchgeführt wurden, zusammenfassend dargestellt. Diese bereits im Vorfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg durchgeführten Untersuchungen zu Bodenbelastungen wurden überwiegend durch die ehemaligen Grundstückseigentümer beauftragt. Aufgrund dessen wird bei der folgenden Darstellung zwischen dem Hauptgrundstück, d.h. den Flächen am Tempelhofer Damm und an der Ordensmeisterstraße einerseits und der Fläche auf dem östlichen Teil des Vorhabengrundstückes unterschieden.

Für das Hauptgrundstück wurden zwei Untersuchungen zur Ermittlung von Bodenbelastungen durchgeführt.

Die Firma Angetec stellte 2002 fest, dass im Wesentlichen auf dem Grundstück keine signifikanten großräumigen Belastungen vorhanden sind¹⁷. Der Boden einer Teilfläche am Hafenkai (ehem. Schiffsladepzone) überschreitet den für ein Wohngebiet zulässigen Gehalt an Blei. In Bezug auf eine zukünftige Nutzung wäre dieser Uferbereich aber wohl in die Kategorie Freizeitanlagen einzuordnen, deren Anforderungen eingehalten werden. Alle anderen Untersuchungen auf dem Grundstück ergaben die Einhaltung der Prüfwerte nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) auch für Wohnzwecke. Die strengeren Kriterien für Kinderspielflächen werden, neben dem bereits genannten Abschnitt am Hafenkai, außerdem am Containerplatz (an östlicher Giebelseite des Speichergebäudes), aufgrund des Bleigehaltes nicht erfüllt.

¹⁶ Orientierende Bodenuntersuchungen TRION, Bröge Enßlin Hopf PartG, Geologen, September 2001

¹⁷ Gutachten zu Bodenuntersuchungen, Angtec Analysen- und Gerätetechnik, Dezember 2002

Begründung

Der nicht in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung enthaltene Parameter MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) wurde punktuell bereits im September 2001¹⁸ an einer Stelle der Fläche, an der westlichen Grundstücksgrenze (Schrotthandel) deutlich vorkommend, ermittelt. Die im Zusammenhang mit diesem Gutachten jetzt durchgeführten MKW-Messungen auf ausgewählten anderen Flächen ergaben keine auffälligen Werte.

Die im September 2003 durch das Büro AIG Engineering Group für tiefere Bodenschichten ergänzend durchgeführten Untersuchungen¹⁹ ergaben für den Böschungsbereich entlang der Zufahrt von der Ordensmeisterstraße, dass der intensiv mit Bauschutt und hausmüllähnlichen Abfällen durchsetzte Boden die Zuordnungswerte der LAGA²⁰ Z1.2 und zum Großteil auch des Zuordnungswertes Z2 überschreitet. Dieses Material ist generell für eine Verwertung nicht geeignet. Die Zusammensetzung und chemische Belastung machen eine Deponierung des Bodens erforderlich, sobald das Material bei Baumaßnahmen aufgenommen wird.

Im Grundwasser wurde nordwestlich des Speichergebäudes eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch LCKW²¹ festgestellt. Eine konkrete Zuordnung der Stoffe zum Untersuchungsgebiet war nicht möglich. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Messstelle direkt neben einem Abwasserkanal liegt, der altersbedingt undicht sein könnte. Da die festgestellten Konzentrationen gering sind, bestehe keine Gefahr über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch.

Die im September 2001 formulierte vermutete Grundwassergefährdung durch die LHKW-Verunreinigung²² des wassergesättigten Bodens im östlichen Teil des Plangebietes wurde durch die durchgeführten ergänzenden Grundwasserprobeentnahmen nicht bestätigt. Gleiches gilt für den Verdacht, dass von den in den Böschungsbereichen vorgefundenen erhöhten Belastungen mit Schwermetallen Gefahren für das Grundwasser ausgehen könnten.

Die Hafenbeckensedimente weisen nur geringe Verunreinigungen auf.

Insgesamt stellen die Gutachter fest, dass sich aus Gefahrenabwehrgründen kein Handlungsbedarf ergibt. Das Gelände ist nach den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Gewerbebezüge und als Freizeitanlage ohne Vorbehalt nutzbar. Im Februar 2004 wurden ergänzende Untersuchungen²³ durchgeführt, die keine Hinweise auf eine erhöhte Belastung des Grundwassers mit Schwermetallen ergaben. Die im Grundwasser nachgewiesenen LCKW stammen nach Einschätzung der Gutachter aus einer Quelle, die sich nicht auf dem Vorhabengrundstück befindet.

Der östliche Teil des Plangebietes wird unter der Nr. 237 im Bodenbelastungskataster geführt. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der langjährigen Nutzung von Teilflächen östlich des Hafenbeckens als Schrottplatz.

Für den gesamten Bereich des ehemaligen Schrottplatzes, der zum Zeitpunkt der Untersuchung noch genutzt wurde, kommen Gutachter²⁴ im September 2001 zu folgenden Ergebnissen:

In den Bohrungen auf den Flächen der Scherenschrott-Lagerfläche, der Kfz-Entleerung mit einem Benzinabscheider und der Lagerfläche auf der westlichen Mole wurden oberflächennahe Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) vorgefunden. "Auf der östlichen Landzunge des Hafenbeckens wurde eine erhebliche Kontamination durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW ...) ... festgestellt."

¹⁸ Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Schrottplatzgelände Tempelhofer Damm 227-335, TRION – Bröge Enßlin Hopf PartG, September 2001

¹⁹ Altlastenuntersuchungen Hafen Tempelhof, AIG Engineering Group, September 2003

²⁰ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), ein Arbeitsgremium der Umweltministerkonferenz

²¹ LCKW = Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe, eine Untergruppe der LHKW's

²² LHKW = Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe

²³ Altlastenuntersuchungen Hafen Tempelhof, Nachuntersuchungen, AIG Engineering Group, Februar 2004

²⁴ Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Schrottplatzgelände Tempelhofer Damm 227-335, TRION – Bröge Enßlin Hopf PartG, September 2001

"Die vorgefundenen MKW-Kontaminationen der oberflächennahen Schichten scheinen an den untersuchten Stellen keine Mobilität aufzuweisen und stellen somit keine Gefährdung für das Grundwasser dar. Daher sind momentan keine weiteren Maßnahmen notwendig. Allerdings müsste der Boden bei Baumaßnahmen als verunreinigter Boden entsorgt werden. Ein Wiedereinbau vor Ort wäre nicht möglich."

Es wurde empfohlen, das Ausmaß der Schäden im Bereich der alten Schrottschere und auf der östlichen Mole näher zu untersuchen.

Im Oktober 2003 wurde die AIG Engineering Group beauftragt, die aufgrund einer orientierenden Untersuchung ermittelten Altlastenverdachtsflächen näher zu untersuchen. Eine dritte Fläche wurde in die Untersuchungen ergänzend aufgenommen.²⁵

Bei den Flächen handelt es sich um den Standort der alten Schrottschere in der Nähe des Gebäudes auf dem östlich angrenzenden Grundstück, den Standort der neuen Schrottschere (Standort in der Nähe des Hafenbeckens) und eine Fläche von ca. 40 x 20 m auf der östlichen Mole.

Im Bereich der alten Schrottschere wurden lokal begrenzte MKW-Kontaminationen festgestellt. Der Verdacht von Bodenbelastungen im Bereich der neuen Schrottschere hingegen wurde durch die Untersuchungen nicht erhärtet. Eine punktuelle schädliche Verunreinigung von Boden und Grundwasser konnte zwar nicht ausgeschlossen werden, eine großflächige Verunreinigung ist jedoch unwahrscheinlich. Der Bereich auf der östlichen Mole weist nach Feststellungen der Gutachter massive Kontaminationen mit LHKW auf. Durch die Beprobung von Grundwasser wurde festgestellt, dass eine Verunreinigung des Grundwassers eingetreten ist. Es wurde darauf hingewiesen, dass sich eine Entsigelung der Fläche negativ auf die Belastungen auswirken kann. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass weder Gefahren für die menschliche Gesundheit, noch für den natürlichen Bewuchs bestehen, jedoch hinsichtlich der Grundwasserverunreinigung weiterführende Untersuchungen empfohlen.

Im August 2005 wurde im Auftrag der Umweltverwaltung des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, aufbauend auf den zuvor genannten Gutachten ein Gutachten²⁶ zur "Quantifizierung des Schadstoffaustrages aus einem LCKW-Schaden"²⁷ erstellt. Auf Basis des Ergebnisses dieses Gutachtens nahm das Amt für Umwelt, Natur und Tiefbau, Fachbereich Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg im April 2006 wie folgt Stellung:

"Aus der bodenschutzrechtlichen Zuständigkeit heraus sind derzeit keine weitergehenden ordnungsbehördlichen Maßnahmen zu verlangen, da bei derzeitiger Nutzung keine unmittelbare Gefahrensituation vorliegt. Der am Standort nachgewiesene Grundwasserschaden ist örtlich durch die Geometrie der Hafenumauer eingegrenzt. Eine vertikale Verlagerung des belasteten Grundwassers in tiefere Bereiche des Grundwasserleiters kann nach dem Ergebnis der Grundwasseruntersuchungen und der vorgenommenen Modellierungen ... ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse wird der Standort weiterhin als Altlast im Bodenbelastungskataster geführt. Im Falle einer Umnutzung, Entsigelung bzw. sonstiger Baumaßnahmen ist der Sachverhalt allerdings nochmals zu überprüfen."

Weiterhin wird der Hinweis gegeben, dass Vorhaben im Plangebiet frühzeitig mit dem Umweltamt abzustimmen sind. Ebenso behält sich die Behörde vor, die Belastungssituation im Grundwasser zu einem späteren Zeitpunkt bzw. bei einer Veränderung der standörtlichen Bedingungen nochmals zu überprüfen. Daher sind die vorhandenen Grundwassermessstellen zu erhalten und gegen Beschädigungen zu sichern.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Plangebiet im Bereich der östlichen Mole, östlich der Wasseroberfläche und im Bereich der Zufahrtsrampe von der Ordensmeisterstraße hohe bzw. erhebliche Bodenbelastungen aufweist, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Die Bodenbelastungen

²⁵ Gefährdungsabschätzung eines Schrottplatzes, AIG Engineering Group, Januar 2004

²⁶ Quantifizierung des Schadstoffaustrages aus einem LCKW-Schaden, BGC Boden- und Grundwasser – Consulting GmbH, August 2005

²⁷ LCKW = Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe, eine Untergruppe der LHKW's

begründen keinen unmittelbaren Handlungsbedarf bzw. Maßnahmen nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes und stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen, da eine Sanierung im Zuge der Baumaßnahmen möglich ist.

4.5 Wasser

4.5.1 Grundwasser

Nach den vorliegenden Unterlagen wirkt der Teltowkanal als Vorfluter des umliegenden Grundwassers, d.h., der Grundwasserspiegel befindet sich im Untersuchungsgebiet geringfügig höher als der Wasserspiegel des Teltowkanals und entwässert teilweise in diesen. Der Hauptgrundwasserleiter ist im Untersuchungsgebiet erst in größerer Tiefe zu erwarten, und damit so lange nicht relevant für die Baumaßnahme, soweit keine Hinweise auf eine tiefreichende Grundwasserkontamination vorliegen.

Der Hauptgrundwasserleiter unter dem Geschiebemergel dürfte laut Kartenlage des Umweltatlas Berlin einen Flurabstand von 10 m haben (Grenzbereich der Signaturen 5-10 und größer 10 m).

Hinsichtlich der vorhandenen bzw. potenziellen Belastungen des Grundwassers wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

4.5.2 Grundwasserneubildung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet gering.

4.5.3 Oberflächengewässer

Das künstlich angelegte Hafenbecken ist im Bereich der ehemaligen Be- und Entladerampen entlang des Speichergebäudes mit einer Kaimauer versehen, der Großteil des restlichen Hafenbeckens ist mit Wasserbausteinen aber auch Böschungspflaster eingefasst.

Entlang den Molen des ebenfalls künstlich angelegten Teltowkanals sind in Teilbereichen neue Schüttungen mit Wasserbausteinen vorgenommen worden, die im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau des Teltowkanals im Sommer 2006 durch Spundwände ersetzt wurden. Insgesamt handelt es sich im Plangebiet um eine anthropogen überformte Uferkante, die entsprechend der technischen und funktionalen Anforderungen ausgebildet ist.

Die Gewässergüte des Oberflächengewässers wird gemäß Umweltatlas Berlin als mäßig bis stark belastet eingestuft.

4.5.4 Trinkwasserschutzgebiete

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

4.6 Klima / Luft

4.6.1 Regionalklimatische Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich regionalklimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima.

Durch die Lage im Innenstadtbereich werden insbesondere durch den Wärmeeffekt des städtischen Ballungsraumes die allgemeinen klimatischen Verhältnisse überlagert. Das Plangebiet lässt sich dem Bereich von hohen Veränderungen gegenüber den Freilandverhältnissen zuordnen.²⁸ Das bedeutet, dass die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur mit 10 - 10,5° C um 3,0 - 3,5° C über der entspre-

²⁸ Quelle: Umweltatlas, Stadtklimatische Zonierung im Vergleich mit Freilandverhältnissen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2001

chenden Temperatur im Berliner Umland liegt. Der Jahresniederschlag liegt im Durchschnitt bei 560 mm; die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Hinsichtlich der klimatischen Funktionen befindet sich das Plangebiet in einem Belastungsbereich²⁹, der durch hohen Versiegelungsgrad bei gleichzeitig geringem Vegetationsanteil gekennzeichnet ist. Lokalklimatisch spiegelt sich das in den relativ hohen Durchschnittstemperaturen, einer geringen nächtlichen Abkühlung und einem insgesamt mittleren bis hohen Risiko für bioklimatische Belastungen wider. Mindernd auf diese Extrembelastung wirkt sich die Lage am Teltowkanal aus, die in ufernahen Bereichen für Durchlüftung sorgt.

Die im Plangebiet vorhandenen baumbestandenen Böschungsflächen entlang der Zufahrt von der Ordensmeisterstraße besitzen innerhalb dieses innerstädtischen Belastungsgebietes eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion, da sie kleinräumig für Frischluftproduktion und eine Erhöhung der Luftfeuchte sorgen. Stark belastend wirkt sich hier jedoch der Tempelhofer Damm aus, da er zum einen als Barriere für den Frischlufttransfer fungiert und zum anderen durch Eintrag belasteter und erwärmter Luft in das Plangebiet deren Ausgleichsfunktion beeinträchtigt.

Der Baumbestand im Plangebiet besitzt im Hinblick auf die bestehenden Belastungen eine mittlere lufthygienische Ausgleichsfunktion als Frischluftproduzent.

4.6.2 Lufthygienische Situation

Die lufthygienische Situation des Plangebietes wird durch die Lage im Innenstadtbereich und die angrenzenden stark befahrenen Straßen gekennzeichnet. Für das Plangebiet sind bezüglich der Lufthygiene die Stoffe Stickstoffdioxid (NO_x) und Feinstaub (PM₁₀) relevant. Andere Luftschadstoffe (Schwefeldioxid, Blei, Kohlenmonoxid, Benzol und Ozon) stellen aufgrund gebietsübergreifender Maßnahmen wie dem Einsatz schwefelarmer Brennstoffe oder eingeführter technischer Maßnahmen gegenwärtig kein akutes Problem dar bzw. können nur auf gesamtstaatlicher Ebene gelöst werden (Ozon). Darüber hinaus werden durch die Nutzungen im Plangebiet keine Emissionen hervorgerufen, die wesentliche Auswirkungen auf die eine Belastung mit den genannten Luftschadstoffen haben. Zudem ist die Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die höchsten NO₂-Konzentrationen³⁰ werden gegenwärtig aufgrund der Straßenschlucht im nördlichen Teil des Tempelhofer Damms ermittelt. Hier liegen die Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung zwischen 60 und 70 µg/m³. Dieses Immissionsniveau ist höher als der im Jahr 2004 gemessene Mittelwert von ca. 58 µg/m³ an der BLUME-Messstelle³¹ Tempelhofer Damm, an der eine Immissionsgrenzwertüberschreitung (50 µg/m³) festgestellt wurde. Im Bereich der Ordensmeisterstraße und der Friedrich-Karl-Straße ist das Immissionsniveau aufgrund der erheblich geringeren Verkehrsbelastung und der zum Teil offenen Bebauungsstruktur deutlich geringer. Der für das Jahr 2005 gültige Grenzwert von 50 µg/m³ wird mit Immissionswerten etwas über 40 µg/m³ eingehalten.

Auch bei PM₁₀ werden die höchsten Konzentrationen im nördlichen Teil des Tempelhofer Damms ermittelt³². Hier liegen die Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung zwischen 34 und 38 µg/m³. Dieses Immissionsniveau korrespondiert sehr gut mit dem im Jahr 2004 gemessenen Jahresmittelwert von ca. 37 µg/m³ an der BLUME-Messstelle Tempelhofer Damm.

Im Bereich der Ordensmeisterstraße und der Friedrich-Karl-Straße ist das Immissionsniveau aufgrund der erheblich geringeren Verkehrsbelastung und der vergleichsweise offenen Bebauungsstruktur deutlich geringer. Hier liegen die Jahresmittelwerte von PM₁₀ unter 30 µg/m³.

Die Ermittlung der Überschreitung des zulässigen Tagesmittelwertes wird aus der Jahresmittelwertkonzentration abgeleitet. Die Abschätzung zeigt, dass im Bereich des Tempelhofer Damms mit Über-

²⁹ Quelle: Umweltatlas, Klimafunktionen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 1993

³⁰ Lufthygienischer Teil der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE, ACCON GmbH, Februar 2007

³¹ BLUME = Berliner Luftgüte-Messnetz

³² Lufthygienischer Teil der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE, ACCON GmbH, Februar 2007

schreitungen des Immissionsgrenzwertes für die Überschreitungen des maximal zulässigen Tagesmittelwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu rechnen ist. Im Bereich der Ordensmeisterstraße ist im Istzustand von einer Einhaltung des Immissionsgrenzwertes auszugehen.

4.7 Ortsbild

Das Ortsbild im Untersuchungsraum wird durch das imposante Erscheinungsbild des viergeschossigen, 120 m langen und 26 m tiefen Lagergebäudes (Baujahr 1906-1908) mit seinen Laderampen sowie der hafentypischen historischen Infrastruktur, den historischen Lastkränen, den Gleisanlagen und den flächig vorhandenen, originären Bodenbelägen geprägt. Die bis zu 6 m hohen baumbestandenen Böschungsbereiche geben dem Ensemble zudem eine grüne Kulisse.

Das historische Ensemble hat insgesamt einen hohen identitätsstiftenden Wiedererkennungswert für den Bezirk. Seine Bedeutung ist als hoch einzuschätzen. Störend und beeinträchtigend auf dieses in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragene Hafensembles wirken die containergebundenen, ungeordneten Lagernutzungen auf den Freiflächen des Hafengeländes, die Schrottplatzanlage sowie die ungegliederten und z.T. vermüllten Kleingewerbeflächen.

4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet (Tempelhofer Damm 227/235) ist mit dem 1901 bis 1906 von Christian Havestadt und Max Contag errichteten Hafen Tempelhof in der Denkmalliste des Landes Berlin als Denkmalbereich (Gesamtanlage) enthalten. Das 1906-08 von Christian Havestadt, Max Contag, Wiig, Schmidt und Braun errichtete Lagerhaus und die Begrenzung des Hafenbeckens sind wesentliche Bestandteile dieser Gesamtanlage.

Östlich angrenzend steht das Fabrik- und Verwaltungsgebäude mit Pförtnerhaus am Lorenzweg 5 unter Denkmalschutz. Unmittelbar südlich auf der gegenüber liegenden Seite des Teltowkanals prägt das denkmalgeschützte Ullsteinhaus den städtischen Raum. Westlich des Tempelhofer Damms befindet sich in der Friedrich-Karl-Straße 1/3 / Tempelhofer Damm 226 ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude (ehem. Tivoli).

4.9 Zusammenfassende Wertung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzials der Schutzgüter im Untersuchungsraum

Für das Schutzgut Mensch weist das im verdichteten Innenstadtbereich gelegene Plangebiet als überwiegend gewerblich genutzte bzw. brachliegende Fläche heute bzgl. seiner umweltrelevanten Funktionen (Wohnen, Freizeit, Erholung) nur eine geringe Bedeutung auf.

Die angrenzenden Gebiete am Tempelhofer Damm, an der Ordensmeisterstraße und an der Friedrich-Karl-Straße besitzen eine hohe Wohnfunktion und sind, auch aufgrund der bereits bestehenden verkehrsbedingten Vorbelastung, als empfindlich gegenüber Lärm- und Schadstoffimmissionen einzustufen.

Für Pflanzen und Tiere ist der Untersuchungsraum insgesamt von geringer Bedeutung. Wertbestimmend sind die vorhandenen Gehölzbestände an der Rampenböschung südlich der Ordensmeisterstraße, denen eine mittlere Wertigkeit zukommt. Die großflächig vorhandenen versiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen sind dagegen nahezu ohne schutzgutrelevanten Wert. Wertbestimmende Strukturen für die Tierwelt sind als Nist- und Lebensstätten die Gehölzbestände südlich der Ordensmeisterstraße sowie das Speichergebäude.

Für die Schutzgüter von Boden und Wasser besitzt das Plangebiet aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen geringen Infiltrationsrate einen insgesamt geringen bis mittleren Wert. Die vorhandenen Bodenbelastungen mindern darüber hinaus die Bodenqualität.

Dem Schutzgut Klima / Luft kommt aufgrund der Lage des Gebietes im hoch verdichteten stark vorbelasteten innerstädtischen Raum eine insgesamt geringe Bedeutung zu. Innerhalb dieses klimati-

schen Belastungsraumes besitzen die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die offene Wasserfläche des Hafens eine kleinräumig wirksame, lokalklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Das Ortsbild ist aufgrund des identitätsstiftenden Charakters des alten Speichergebäudekomplexes und dessen Alleinstellungsmerkmal im Bezirk als hochwertig einzustufen.

Dem Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist aufgrund der geringen städtebaulichen Überformung des Gebietes, der historischen Bedeutung und dem denkmalpflegerischen Ensembleschutz ein hoher Wert zuzuordnen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.1 Mensch

5.1.1 Freizeit- und Erholungsfunktion

Die positiven Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere im Hinblick auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld sowie die Erholungsfunktion bestehen vor allem in der Schaffung von Erholungsflächen am Teltowkanal. Ergänzend dazu wird die Aufenthaltsqualität auf dem Tempelhofer Damm durch die plateau- bzw. platzartige Erweiterung der Ostseite der Brücke aufgewertet.

5.1.2 Historische Stadtkulisse

Insbesondere für die Bewohner des mehrgeschossigen Gebäudekomplexes an der Ordensmeisterstraße geht der Blick auf eine von Bäumen gesäumte "grüne Böschungskante" mit historischer Gebäudekulisse (Hafengebäude) zum Teil verloren. Entsprechendes gilt für die Sicht aus der Wenckebachstraße. Die Planung sieht hier vor, die Böschung durch ein viergeschossiges Gebäude (davon drei Vollgeschosse oberhalb des Niveaus der Ordensmeisterstraße) mit offenem Parkdeck zu ersetzen und die Zufahrt von der Ordensmeisterstraße in das künftige Gebäude zu führen. Abgesehen vom Verlust der Bäume auf der Böschung wird die historische Nordfassade durch das künftige Gebäude, das mit einem offenen Parkdeck und diversen Aufbauten der Gebäudetechnik versehen wird, verdeckt und der Ausblick sowohl vom Gehweg an der Ordensmeisterstraße und der Wenckebachstraße, als auch von den unteren Wohngeschossen der angrenzenden Bebauung an der Ordensmeisterstraße erheblich beeinträchtigt.

5.1.3 Verkehrsbelastung und Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr und die Anlieferung erfolgen künftig über die Ordensmeisterstraße. Hier befinden sich die Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den drei vorgesehenen Parkdecks für Kunden- und Besucherstellplätze und die Zufahrten zu den Lieferzonen.

Im Ergebnis der verkehrsplanerischen Studie wurde festgestellt, dass ca. 666 Stellplätze für den Kunden- und Besucherverkehr erforderlich und ausreichend sind, mindestens jedoch 600 Stellplätze realisiert werden sollten. Dabei wurden alle Nutzungen, auch die im Außenbereich geplanten Gastronomiebetriebe, berücksichtigt. Der hieraus resultierende Bedarf ist jedoch saisonal begrenzt. Darüber hinaus ist die schwerpunktmäßige Nutzung der Gastronomiebetriebe (Biergärten) eher in den Abendstunden zu erwarten. Die durch die geringere zeitliche Überschneidung entstehende mögliche Verringerung der erforderlichen Stellplätze in der Spitzenstunde wurde in der Verkehrsstudie nicht in Ansatz gebracht.

Aufgrund der beabsichtigten Festsetzung von maximal 600 Stellplätzen (vgl. Kapitel IV.4.3 Festsetzung der Zahl der Stellplätze, Seite 86) ist dieses Grundlage der Berechnungen der Gutachter zur künftigen Verkehrsbelastung. Darüber hinaus wird der Lieferverkehr berücksichtigt.

Begründung

Auf Grundlage des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Summe Quell- und Zielverkehr) von 7.000 Kfz-Fahrten/Werktag, von denen jeweils 50 % nach / von Westen und nach Osten fahren, wurde die im Jahr 2015 zu erwartende Verkehrsbelastung prognostiziert. Ergänzend haben die Verkehrsgutachter auch das voraussichtliche Verkehrsaufkommen für das in Aussicht genommene Jahr der Eröffnung des Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums im Jahr 2008 abgeschätzt. Das Verkehrsaufkommen im Prognosejahr 2015 wurde anhand des Prognosemodells der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung berechnet.

Gegenüber dem Ist-Zustand steigt die Verkehrsbelastung demnach in der Ordensmeisterstraße (von 2005 bis 2008 +2.700 Kfz/24h; von 2009 bis 2015 +300 Kfz/24h) und in der Friedrich-Karl-Straße (von 2005 bis 2008 +300 Kfz/24h; von 2009 bis 2015 +5.800 Kfz/24h) an. Auf dem Tempelhofer Damm nimmt das Verkehrsaufkommen gemäß der Prognose aufgrund längerfristiger Tendenzen der Verkehrsentwicklung, beispielsweise dem Lückenschluss der BAB 113 im Bereich Schönefeld, mit dem eine direkte Straßenverbindung vom südlichen Berliner Ring A 10 zum Autobahnstadtring A 100 geschaffen wird, ab.

Entwicklung der Verkehrsbelastungen bei Realisierung des Vorhabens (Tag)³³

Straße	DTV-Bestand (2005)	DTV prognostiziert mit Vorhaben (Planfall 2008)	DTV prognostiziert mit Vorhaben (Planfall 2015)
Tempelhofer Damm nördl. Ordensmeisterstraße	44.100	40.700	38.700
Tempelhofer Damm süd. Ordensmeisterstraße	50.800	47.000	41.500
Ordensmeisterstraße	12.300	15.000	15.300
Friedrich-Karl-Straße	14.400	14.700	20.500

Aufgrund der multifunktionalen Nutzung des Zentrums, die partiell auch außerhalb der üblichen Öffnungszeiten stattfindet, wurde ergänzend die künftige Verkehrsbelastung nachts ermittelt.

Entwicklung der Verkehrsbelastungen bei Realisierung des Vorhabens (Nacht)³⁴

Straße	Verkehrs- belastung - Bestand (2005)	Verkehrsbelastung - prognostiziert mit Vorhaben (Planfall 2008)	Verkehrsbelastung - prognostiziert mit Vorhaben (Planfall 2015)
Tempelhofer Damm nördl. Ordensmeisterstraße	5.700	5.300	5.000
Tempelhofer Damm süd. Ordensmeisterstraße	6.600	6.100	5.400
Ordensmeisterstraße	1.600	2.000	2.000
Friedrich-Karl-Straße	1.900	1.900	2.700

Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass die Betrachtungen zu den verkehrlichen Entwicklungen sehr deutlich zeigen, dass sich die Verkehrsbelastungen auf dem Tempelhofer Damm (nördlich Or-

³³ Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

³⁴ Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

densmeisterstraße) von der Ist-Situation zum Prognose-Planfall 2015 deutlich verringern. Die Situation auf dem Tempelhofer Damm verbessert sich damit gegenüber der gegenwärtigen Situation trotz der Realisierung des Vorhabens.

Nach der Prognose 2015 ist die Belastung in der Friedrich-Karl-Straße künftig deutlich höher als zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Dies ist aber nicht auf das Vorhaben zurückzuführen. Hier wirken sich, wie der Prognose-Nullfall (vgl. Kapitel III.6.1.3, Verkehrsbelastung, Seite 52) zeigt, allgemeine verkehrliche und städtebauliche Entwicklungen bis zu dem Prognosejahr 2015 aus.

Für die oben genannten Straßen sind aus verkehrstechnischer Sicht keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Der Anstieg der Verkehrsbelastungen in der Ordensmeisterstraße ergibt sich aus der Erschließung des Vorhabens über die Ordensmeisterstraße. Eine verkehrstechnische Betrachtung der östlich gelegenen Knotenpunkte wird von den Gutachtern als nicht erforderlich angesehen. Am nächstgelegenen Knotenpunkt kreuzt mit der Colditzstraße eine untergeordnete Straße, die nach Feststellung der Gutachter nur eine geringe Verkehrsbelastung hat. Auch weisen die Prognoseberechnungen keine Verkehrsbelastungen auf, die eine vertiefende Betrachtung nahe legen. Entsprechendes gilt auch für den östlich folgenden Knotenpunkt mit der Komturstraße.

Da für das voraussichtliche Jahr der Eröffnung des Vorhabens (2008) kein Netzmodell zur Prognoseberechnung zu Verfügung steht, wurde die Verkehrsbelastungen für diesen Zeitpunkt aus der Verkehrszählung 2005 abgeleitet (Prognose-Nullfall 2008) und durch Addition der Verkehrsbelastungen zum Vorhaben (Prognose-Planfall 2008) erzeugt. Ausgehend von den tatsächlichen Belastungen 2005 wurden für den Tempelhofer Damm nach eingehender Diskussion mit der zuständigen Fachabteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bis 2008 von einer Verringerung der Belastung auf dem Tempelhofer Damm von 10 % ausgegangen, während auf der Friedrich-Karl-Straße und der Ordensmeisterstraße eine Verringerung von 5 % erwartet wird. Das zusätzliche, vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen (werktäglich 3.500 Kfz/24h = DTV 3.300 Kfz/24h) verteilt sich auf einzelnen Straßen wie folgt:

- Tempelhofer Damm (Nord) + 30 %
- Friedrich-Karl-Straße + 30 %
- Tempelhofer Damm (Süd) + 40 %
- Ordensmeisterstraße + 100 %.

Dieses bedeutet für die Friedrich-Karl-Straße beispielsweise eine Belastung von rd. 13.700 Fahrzeugen (95 % von 14.400). Hinzu kommen rd. 1.000 vorhabenbedingte Fahrten (30% von 3.300). In der Summe resultiert daraus ein DTV 2008 in der Friedrich-Karl-Straße von rd. 14.700 Fahrzeugen/24h.

Verkehrliche Wirkungen (z. B. Verdrängungseffekte), wie sie sich aus Umlegungsrechnungen ergeben, sind in diesen Verkehrsbelastungszahlen nicht berücksichtigt, sodass diese Belastungswerte 2008 die obere Grenze der zu erwartenden Verkehrsbelastung darstellen und die Berechnungen Ergebnisse auf der "sicheren Seite" liefern.

Aus verkehrstechnischer Sicht werden die Prognosebelastungen 2008 und 2015 als hinreichend genau angesehen, um die verkehrstechnischen Auswirkungen näher zu untersuchen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf den Knotenpunkt Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße / Friedrich-Karl-Straße.

Für diesen Knotenpunkt wird von den Verkehrsgutachtern vorgeschlagen, durch die Verschwenkung der beiden bestehenden westlichen Geradeauspuren im Tempelhofer Damm eine Linksabbiegespur mit einer Aufstelllänge von ca. 30 m anzuordnen, um den Verkehrsfluss zu optimieren. Dadurch würden auf einer Länge von ca. 60 m die seitlichen Parkflächen am westlichen Fahrbahnrand entfallen. Die in diesem Bereich vorhandene Nachtbushaltestelle kann auf die südliche Seite des Knotenpunktes verlegt werden. Um das Linksabbiegen in die Ordensmeisterstraße zu ermöglichen, müssen die Mittelinseln in der Ordensmeisterstraße und der Friedrich-Karl-Straße den Schleppekurven angepasst werden. Darüber hinaus sind Ummarkierungsmaßnahmen sowie eine Anpassung der Signalsteuerung

der Lichtsignalanlage erforderlich. An der Einmündung der Wenckebachstraße in die Ordensmeisterstraße und an der Einmündung der Ordensmeisterstraße in den Tempelhofer Damm sind darüber hinaus Gehweganpassungen erforderlich. Die geringfügigen Änderungen der Straßenverkehrsfläche haben keinen Einfluss auf die Höhe der Verkehrsbelastung. Das Schutzgut Mensch ist dadurch nicht beeinträchtigt. Durch die Einrichtung der Linksabbiegespur im Tempelhofer Damm sind positive Wirkungen für das Wohngebiet nördlich der Ordensmeisterstraße zu erwarten, da dadurch die bisher hier vorhandenen Schleichverkehre künftig auf der Hauptverkehrsstraße gebündelt werden.

5.1.4 Lärmimmissionen

In einem schalltechnischen Gutachten³⁵ wurden die Auswirkungen des geplanten Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums auf das Umfeld ermittelt. Hierbei wurde zwischen den gewerblichen Geräuschen, die unmittelbar von dem Gelände des Zentrums emittiert werden und Geräuschen, die durch die Verkehre im öffentlichen Straßenraum hervorgerufen werden, unterschieden.

Die Beurteilung erfolgt nach der TA-Lärm. Im Sinne der TA-Lärm sind dabei auch die Fahrzeuggeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Vorhabengrundstück zu beurteilen. Geräuschimmissionen in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu mindern, wenn:

- die Verkehrsgeräusche den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche Tag oder Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV³⁶ erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Für das Erfordernis von Maßnahmen müssen die drei Kriterien insgesamt erfüllt sein.

"Die Berechnungen belegen, dass die Geräuschimmissionen der gewerblichen Nutzungen des Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums die Richtwerte der TA-Lärm einhalten. Auch die zu erwartenden Spitzenpegel liegen im zulässigen Bereich."³⁷

Maßnahmen zur Minderung dieser Verkehrsgeräuschimmissionen im Sinne der TA-Lärm sind nicht erforderlich, da der erforderliche Wert von 3,0 dB(A) unterschritten wird. Im Sinne der Kriterien der TA-Lärm ist das Vorhaben verträglich mit der umliegenden Nachbarschaft. .

Unabhängig von den Regelungen der TA-Lärm wurden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die durch Verkehre auf öffentlichen Straßen hervorgerufenen Lärmbelastungen untersucht, da die Entwicklung der Lärmbelastung ungeachtet der Regelungen der TA-Lärm in die Abwägung eingehen muss(vgl. Kapitel IV.7.3 Erfordernis weiterer Regelungen zur Lärminderung, Seite 94).

Im Anwohnerbereich der mit Verkehren stark belasteten Ordensmeisterstraße liegen die durch Verkehre auf öffentlichen Straßen hervorgerufenen Beurteilungspegel gegenwärtig unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Lediglich östlich des Vorhabens an der Einmündung des Lorenzweges erreichen sie bis zu 70,6 dB(A) tags und 60,8 dB(A) nachts. Aufgrund der zusätzlichen Verkehre und durch Änderungen der Verkehrsströme treten an diesen Immissionsorten Zunahmen der Geräuschbelastungen auf.

Diese prognostizierten Zunahmen gegenüber der Ist-Situation betragen unmittelbar nördlich des Vorhabens in allen untersuchten Fällen maximal 2,1 dB(A) tags und 2,4 dB(A) nachts. Die Unterschiede zwischen den Prognose-Nullfällen und den Prognose-Planfällen liegen am Tag bei maximal 2,0 dB(A), nachts bei maximal 2,7 dB(A). Die Werte, ab denen eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, werden jedoch in den Planfällen 2008 und 2015 unterschritten.

³⁵ Schalltechnische Untersuchung, acouplan, Februar 2007

³⁶ 16. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

³⁷ Schalltechnische Untersuchung, acouplan, Februar 2007

Im Bereich der Einmündung des Lorenzweges wird durch den vorgesehenen Umbau der Ampel auf eine reine Fußgängeranforderungs-Ampel die Lärmbelastung tags gemindert, sodass sich im Ergebnis tagsüber eine Reduktion gegenüber der Ist-Situation von 1,2 bis 2,4 dB(A) ergibt. Für den Nachtzeitraum stellt sich die Situation anders dar, da die Ampel bereits gegenwärtig nachts abgeschaltet ist. Die Lärmbelastung steigt nachts gegenüber dem Ist-Zustand um bis zu 1,1 dB(A). Sowohl für den Prognosehorizont 2008, als auch für 2015 liegen die Unterschiede zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall in diesem Bereich, in dem bereits gegenwärtig teilweise der Wert von 60 dB(A) nachts überschritten wird, ohne weitere Maßnahmen bei maximal 1,4dB (A) 2008 bzw. 0,9 dB(A) 2015.

An den besonders exponierten Immissionsorten im Einflussbereich der lichtzeichengeregelten Kreuzung der Ordensmeisterstraße und der Friedrich-Karl-Straße mit dem Tempelhofer Damm liegen die durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen hervorgerufenen Beurteilungspegel auch künftig über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts. Die absolute Lärmbelastung steigt bis 2015 nördlich der Friedrich-Karl-Straße gleichzeitig um bis zu 0,4 dB(A), während sie südlich der Friedrich-Karl-Straße um bis zu 0,3 dB(A) sinkt. Die Differenz zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall 2015 liegt bei maximal 0,4 dB(A).

Weiter entfernt vom Knotenpunkt liegen die Unterschiede zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall bei maximal 0,1 dB(A). Allerdings ist die Lärmbelastung am Tempelhofer Damm auf Höhe der Friedrich-Wilhelm-Straße trotz einer absoluten Abnahme gegenüber dem Ist-Zustand (bis -0,8 dB(A) tags und -0,5 dB(A) nachts) weiterhin über den Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Der Tageswert am Tempelhofer Damm auf Höhe der Viktoriastraße wird sich weitgehend unter 70 dB(A) bewegen, während nachts 60 dB(A) trotz einer absoluten Verringerung (Ist-Situation – Planfall 2015) um 0,9 dB(A) weiterhin überschritten werden.

In der Friedrich-Karl-Straße steigt die absolute Belastung im Vergleich zur Ist-Situation bis 2015 um bis zu 1,5 dB(A). Im Planfall 2015 werden die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Der Vergleich von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall zeigt jedoch, dass diese Zunahme auch ohne Realisierung des Vorhabens zu erwarten ist. Die prognostizierten Belastungen von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall 2015 sind identisch, teilweise liegen sie im Planfall 0,1 dB(A) niedriger. Für das Jahr 2008 wird eine Differenz zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall von maximal 0,5 dB(A) ermittelt.

Am Mariendorfer Damm auf Höhe der Eisenacher Straße liegen die Unterschiede der Lärmbelastungen zwischen dem Prognose-Nullfall und dem Prognose-Planfall bei maximal 0,1 dB(A) im Jahr 2008. Für das Jahr 2015 stellten die Gutachter keine Unterschiede fest.

Gemäß Aussage der Gutachter ist eine geringe Differenz von bis zu 0,4 dB(A) für die Anwohnerschaft nicht wahrnehmbar. Somit werden durch den Betrieb des Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums keine wahrnehmbaren zusätzlichen Belastungen erreicht. Da jedoch die Werte über den vom Bundesverwaltungsgericht als gesundheitsgefährdend eingestufteten Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen, sind sie als erheblich einzustufen. Die Situation in der Ordensmeisterstraße unterscheidet sich hiervon aufgrund der höheren Differenzen nicht nur beim Vergleich von Planfall und Nullfall, sondern auch bei der Entwicklung der absoluten Belastung.

5.2 Pflanzen und Tiere

5.2.1 Vegetation

Mit Umsetzung des Vorhabens geht der Vegetationsbestand im Plangebiet mit Ausnahme von 11 Bäumen im Hafen, einem Straßenbaum in der Ordensmeisterstraße und Teilen der Ufervegetation am Teltowkanal vollständig im Umfang von 5.600 m² verloren. Hierbei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ufervegetation bereits aufgrund der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau des Teltowkanals abgängig ist und in diesem Rahmen ausgeglichen wird.

5.2.2 Einzelbäume

Mit der Umsetzung des Bauvorhabens werden auf dem Vorhabengrundstück 50 Bäume, die gem. Berliner Baumschutzverordnung unter Schutz stehen, gefällt. Sie bedingen gem. Berliner Baumschutzverordnung ein Ausgleichserfordernis von 457 Bäumen mit einem Stammumfang von 12/14 cm. In der Ordensmeisterstraße entfallen weitere sieben unter Baumschutz stehende Bäume, die einen Ausgleich von 61 Bäumen mit einem Stammumfang von 12/14 cm erfordern.

5.2.3 Lebensraum Fauna

Mit dem Gehölz- und Vegetationsverlust verbunden ist der Verlust von Lebensräumen der Fauna. Dabei ist der Verlust der Gehölzbestände an den Rampenböschungen (ca. 3.700 m²) mit der vergleichsweise höchsten Beeinträchtigungsintensität verbunden, da diese innerhalb des hoch verdichteten innerstädtischen Umfeldes potenziell wichtige Brut- und Nahrungshabitate insbesondere für die Avifauna darstellen.

Im Zuge der Sanierung und Umgestaltung des Speichergebäudes sowie der Integration in die geplanten Neubauten werden darüber potenziell vorhandene Teillebensräume von Gebäude besiedelnden Tierarten (Vögel, Fledermäuse) beeinträchtigt.³⁸

Eine ggf. erforderliche Befreiung von den Zugriffsverboten des § 42 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG, die sowohl die Tiere selbst, als auch deren Lebensstätten erfassen, wurde dem Vorhabenträger in Aussicht gestellt mit den Maßgaben, dass sämtliche zu beseitigende geschützte Niststätten zum Zeitpunkt der Entfernung unbesetzt sind, d.h. weder Jung- oder Nistvögel noch Gelege zu Schaden kommen und grundsätzlich im Verhältnis 1:1 durch künstliche Nisthilfen zu kompensieren sind. Entsprechendes gilt für ggf. vorhandene Fledermausquartiere. Für die weiteren Verbote (Töten, Verletzen) wird keine Befreiung gewährt.

Sofern es bauablaufbedingt nicht möglich ist, die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen entsprechend den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode, d.h. von September bis März vorzunehmen, ist zur Beachtung der zwingenden Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 3 BNatSchG durch ornithologisch fachkundige Begleitung zu gewährleisten, dass nicht mit der Vegetationsbeseitigung mit Jungvögeln oder Eiern belegte Niststätten oder solche Vegetationsbestände beseitigt werden, die halbfügigen Jungvögeln als überlebensnotwendiges Schutzgehölz dienen. Eine Befreiung wurde bei Vorliegen dieses Sachverhalts ebenfalls nicht in Aussicht gestellt. Die Einzelheiten richten sich nach dem entsprechenden Fachrecht.

5.2.4 Biotopflächenfaktor

Für die Berechnung des aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erreichbaren Biotopflächenfaktors (BFF) wird die Fläche des Vorhabengrundstückes (Sonstiges Sondergebiet und Gleichrichterwerk) in einer Größe von 30.941 m² betrachtet, da die BFF-Festsetzung baugrundstücksbezogen ist.

Den Belangen von Natur und Landschaft – und zugleich den Zielen des Landschaftsplanes – wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Begründung entsprochen (vgl. Kapitel IV.6 Grünfestsetzungen, Seite 90).

³⁸ vgl. Untersuchung zu Vorkommen geschützter Vögel und zu Fledermausquartieren am Lagergebäude Hafen Tempelhof einschließlich Potenzialerfassung, Natur & Text in Brandenburg GmbH

Aus den Festsetzungen ergibt sich folgende Berechnung des Biotopflächenfaktors:

Flächenbezeichnung	Fläche in m ²	Fak- tor	für den BFF an- rechenba- rer Anteil
--------------------	-----------------------------	-------------	---

Naturhaushaltwirksame Biotopflächen

Fassadenbegrünung 1 (Punkte M-N, südliche Fassade "Kinderland") vertikale Fläche = (17,5 m x 10 m + 6,0 x 8,6); abzgl. 10% ³⁹	200,00 m ²	0,5	100,0
Fassadenbegrünung 2 (Punkte C-G, Fassade gegenüber des Gleichrichterw.), vertikale Fläche = 20,0 m x 7 m (anteilig), abzgl. 10%	130,00 m ²	0,5	65,00
Fassadenbegrünung 3 (Punkte K-L, westlich der Zufahrtsrampe), vertikale Fläche = 75 m x 10,0 m, abzgl. 10%	670,00 m ²	0,5	335,00
Dachbegrünung Fläche c (25 %) und d (85 %)	745,00 m ²	0,7	500,50
Mole Ost ⁴⁰ gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Fläche h) abzgl. Wege 95 m x 3,0 m abzgl. Gebäude Molengastronomie abzgl. Feuerwehrläche (Schotterrasen)	m ² 1.723,00 m ² - 285,00 m ² - 250,00 m ² - 50,00 m ² 1.138,00	0,7	796,60
Mole West gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Fläche g) abzgl. Wege 130 m x 3,0 m abzgl. Gebäude Molengastronomie abzgl. Feuerwehrläche (Schotterrasen)	m ² 2.154,00 m ² - 390,00 m ² - 250,00 m ² - 50,00 m ² 1.464,00	1,0	1.464,00

Summe Vegetationsflächen 3.412,00 m² **3.261,10**
Grundflächen (inkl. Grundfläche Fassadenbegrünung)

Teilversiegelte Flächen

nicht überbaubare Flächen (historisches Großsteinpflaster); Berechnungsgrundlage für den BFF: 90 % der nicht überbau- baren Flächen ohne Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen	4.890,00 m ²	0,3	1.320,30
Wassergebundene Wegdecke / Schotterrasen (innerhalb der Flächen h und g)	775,00 m ²	0,5	387,50

Summe teilversiegelte Flächen 5.665,00 m² **1.707,80**

³⁹ Der Abzug von 10 % erfolgt zur Berücksichtigung von Fenstern und anderen Fassadenöffnungen.

⁴⁰ Die Angaben zu den einzelnen Flächen beruhen auf überschlägigen Ermittlungen auf Basis der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Projektplanung. Geringfügige Abweichungen im Rahmen der Umsetzung haben keinen Einfluss auf den Biotopflächenfaktor.

Begründung

Versiegelte Flächen, Bebauung

Weg, versiegelt (Zufahrtsrampe)	947,00 m ²	0	0
Gebäude, exkl. begrünte Dachfläche. 745,00 m ²	20.917,00 m ²	0	0
Summe versiegelte Flächen, Bebauung	21.864,00 m²		0

Naturhaushaltwirksame Fläche**4.968,40****Grundstücksfläche Vorhabengrundstück****30.941,00 m²****Biotopflächenfaktor****0,16**

Insgesamt führt das Vorhaben zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

5.3 Boden / Wasser**5.3.1 Bodenversiegelung**

Die Größe des Plangebietes beträgt im Bestand rd. 48.100 m². Das Vorhabengrundstück umfasst eine Fläche von 44.461 m², davon künftig 30.941 m² Landflächen. Gegenstand der folgenden Betrachtung ist das Vorhabengrundstück, da außerhalb keine vorhabenbedingten Veränderungen erfolgen, die Auswirkungen auf die Bodenversiegelung haben.

Im Bestand sind

- ca. 11.083 m² vollversiegelte Fläche (Industrie- und Gewerbeerschließungsflächen, Wege, Gebäude etc.),
- ca. 13.663 m² teilversiegelte Flächen (Großsteinpflasterflächen extensiv genutzt, Wege),
- ca. 5.600 m² unversiegelte Fläche (offener Boden, Gehölzflächen).

Auf dem Vorhabengrundstück sollen gem. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende bebaute und unbebaute Flächen festgesetzt werden:

- ca. 22.609 m² vollversiegelte Fläche innerhalb des Vorhabengrundstückes (Gebäude, Erschließungsflächen, Zufahrten, Wege, etc.),
- ca. 5.665 m² teilversiegelte Flächen (Großsteinpflasterflächen extensiv genutzt, Wege innerhalb der Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen),
- ca. 2.667 m² unversiegelte Fläche (gärtnerisch angelegte Grünflächen).

Setzt man die teilversiegelten Flächen mit den vollversiegelten Flächen in ein Verhältnis von 2 : 1 so ergibt sich eine Neuversiegelung im Bezug zum Bestand von 7.527 m².

	Teilversiegelung	Vollversiegelung	Gesamtversiegelung bei Ansatz von 2:1 für teilversiegelte Flächen
Bestand	13.663 m ²	11.083 m ²	17.914,5 m ² entspr. Summe: (13.663/2) +11.083
Planung	5.665 m ²	22.609 m ²	25.441,5 m ² entspr. Summe: (5.665/2) +22.609
Bilanz Neuversiegelung	Differenz: Planung Bestand		7. 527 m² entspr. Summe: 25.441,5-17.914,5

Im Bereich der neu versiegelten Flächen gehen die ökologischen Bodenfunktionen vollständig verloren. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher als erheblich einzustufen.

5.3.2 Infiltrationsvermögen

Die zusätzliche Bodenversiegelung hat eine Reduzierung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser zur Folge. Trotz der grundsätzlich geringen Grundwasserneubildungsrate im Gebiet ist dies, auch im Hinblick auf den bereits hohen Versiegelungsgrad im innerstädtisch geprägten Untersuchungsraum als eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes zu werten.

5.3.3 Oberflächengewässer

Aufgrund der Planung muss ein vorhandener Regenwasserkanal an die östliche Grundstücksgrenze verschoben werden. Durch die Verlegung des Regenwasserkanals ändert sich der Schmutzfrachteintrag in das Hafenbecken nicht.

Im Zuge der Hafententwicklung sollen Steganlagen, Liegeplätze für Sportboote, Gastronomie- und Veranstaltungsschiffe und weitere Anlagen, die max. 25 % der Fläche des Hafenbeckens (private und planfestgestellte Wasserfläche) beanspruchen, gebaut werden. Die Anlagen sind öffentlich zugänglich und dienen der Freizeitnutzung (Caféterrasse, Bühne, Anlegestelle). Durch die Anlagen und Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen der Oberflächenwasserqualität zu erwarten.

Im Zuge der Wiederherstellung des Hafenbeckens in Anlehnung an die historische Kontur wird die westliche Mole erweitert. Hydrologische Auswirkungen auf die Wasserqualität im Hafenbecken durch die veränderten Einströmungsverhältnisse vom Teltowkanal sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

5.4 Klima / Luft

5.4.1 Lokalklimatisch und lufthygienisch wirksame Grünstrukturen

Mit dem Verlust der vorhandenen Vegetationsbestände im Umfang von ca. 5.600 m² inklusive des Baumbestandes gehen Grünstrukturen mit Bedeutung für Lokalklima und Lufthygiene im Untersuchungsraum verloren, sodass die lokalklimatische Situation erheblich beeinträchtigt wird.

5.4.2 Lufthygienische Situation⁴¹

Im Bereich des Tempelhofer Damms nimmt die absolute NO₂-Belastung (Jahresmittelwert) in den Planfällen kontinuierlich ab. Im Vergleich zum Nullfall 2008 ist die NO₂-Belastung im Planfall 2008 geringfügig höher, da hier die Verkehrsbelastung durch das Vorhaben unwesentlich ansteigt. Die Belastung liegt nach der Prognose 2015 sowohl im Planfall, als auch im Nullfall über dem Grenzwert von 40 µg/m³.

An der dem Vorhaben gegenüber liegenden Bebauung an der Ordensmeisterstraße werden im Jahr 2008 NO₂-Werte zwischen 42,0 und 42,7 µg/m³ prognostiziert, die damit den im Jahr 2008 zulässigen Immissionswert von 44 µg/m³ einhalten. In einem räumlich eng begrenzten Bereich an der Südseite der Ordensmeisterstraße, d.h. im Bereich des südlichen Gehweges vor dem Vorhaben treten Emissionen auf, die den zulässigen Jahresmittelwert (NO₂) von 44 bzw. 40 µg/m³ in den Planfällen 2008/2015 überschreiten. Diese räumlich eng begrenzte Mehrbelastung wird im Wesentlichen durch den Parkverkehr im Parkhaus verursacht.

In der Friedrich-Karl-Straße wird verglichen mit dem Nullfall eine nur geringfügig höhere NO₂-Belastung im Planfall prognostiziert, die 2008 unter dem Immissionsgrenzwert liegt und den 2015 niedrigeren Immissionsgrenzwert um 0,1 µg/m³ überschreitet, wobei der prognostizierte Wert im Planfall etwas niedriger ist als im Nullfall.

Insgesamt sind die vorhabenbedingten Auswirkungen durch NO₂-Immissionen als gering einzustufen.

⁴¹ Lufthygienischer Teil der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE, ACCON GmbH, Februar 2007

Der Jahresmittelwert für PM₁₀ wird in allen untersuchten Fällen eingehalten. Die höchsten Werte liegen am Tempelhofer Damm. Der Einfluss des Vorhabens ist nur gering (Differenz Planfall / Nullfall zwischen 0,6 µg/m³ und 0,9 µg/m³).

Bei den Tagesmittelwerten für PM₁₀ werden für 2008 und 2015 am Tempelhofer Damm aufgrund der bestehenden Vorbelastung die häufigsten Überschreitungen ermittelt. Die Unterschiede zwischen dem Planfall und dem Nullfall liegen hier bei vier bzw. einem Tag, an dem nach der Prognose 2008/2015 der zulässige Tagesmittelwert zusätzlich überschritten wird. An der Wohnbebauung in der Ordensmeisterstraße wird der Grenzwert für PM₁₀ eingehalten. Lediglich auf der Südseite der Ordensmeisterstraße etwa mittig zur Nordfassade des geplanten Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums liegen die PM₁₀-Werte so hoch, dass der Tagesmittelwert voraussichtlich an 39 Tagen (zulässig sind 35 Tage) überschritten wird. In der Friedrich-Karl-Straße werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine signifikanten Mehrbelastungen an Luftschadstoffen zu erwarten sind. Die Überschreitungen der Grenzwerte am Tempelhofer Damm werden durch die gesamtstädtisch bedingte Verkehrsentwicklung hervorgerufen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei den Prognosen eine konstante Vorbelastung angenommen wurde. Der "Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005-2010" geht für das Jahr 2010 hingegen von einem Rückgang der Feinstaub- und NO₂-Vorbelastung um 7% - 10%, d.h. um mindestens 2 µg/m³ aus. Wird dieses berücksichtigt, sinken die o.g. Werte entsprechend. In der Konsequenz würde in der Friedrich-Karl-Straße auch 2015 im Nullfall und im Planfall der NO₂-Grenzwert eingehalten. Selbst am Tempelhofer Damm südlich der Ordensmeisterstraße wäre die Anzahl der Überschreitungen des zulässigen Tagesmittelwertes bei der Feinstaubbelastung grenzwertkonform.

5.5 Ortsbild

5.5.1 Erscheinungsbild des historischen Ensembles

Das Erscheinungsbild des Hafens Tempelhof und seine Wirkung auf den angrenzenden Stadtraum werden verändert. Der Charakter der mit unbebauten Flächen umgebenen "großzügig" erscheinenden historischen Hafenanlage geht aufgrund der Neubebauung in Teilbereichen verloren.

Als starke visuelle Beeinträchtigung wird auch der Wegfall der mit Gehölzen bestandenen Böschung entlang der Zufahrt zum Hafen gesehen. Wird die Ordensmeisterstraße derzeit durch die grüne Kulisserie der Böschungsvegetation und von Straßenbäumen gesäumt, wird das Bild hier zukünftig von Straßenbäumen mit dazwischen liegenden Zufahrten und dem dahinter liegenden künftigen Gebäude dominiert.

Gleichzeitig bleibt das dem Verfall preisgegebene Hafengebäude aufgrund der beabsichtigten Entwicklung erhalten, es wird saniert und somit wiederbelebt. Vorhandene fehl- und untergenutzte Flächen im Plangebiet (Schrottplatz, Kleinstgewerbe) werden beseitigt.

Zudem erhält das Hafenbecken durch die neue Konturierung seinen historischen Zustand wieder und durch die beabsichtigte Neuanlage von Stegen und Anlegeplätzen wieder eine wasserbezogene Bedeutung.

Der Eingriff in das historische Ortsbild kann aufgrund der Aufwertung der Nutzung des z.T. fehl- bzw. untergenutzten Geländes bei gleichzeitigem Erhalt der historischen Bausubstanz des Hafengebäudes und der Lastenkräne als gering eingestuft werden.

5.6 Kultur- und Sachgüter

Die unter Denkmalschutz stehenden Objekte einschließlich Pflasterflächen im Bereich des Hafens Tempelhof bleiben im Zuge der Umsetzung des Vorhabens weitgehend erhalten und werden in die geplanten baulichen Anlagen integriert. Ein Teil der Pflasterflächen geht jedoch durch Überbauung

verloren. Somit ist zunächst eine Beeinträchtigung des Denkmalkomplexes durch Flächenreduzierung festzustellen.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens erfolgen die Sanierung des Speichers sowie eine Neuverlegung des Großsteinpflasters. Damit erfolgt eine dauerhafte Sicherung und substanzielle Aufwertung des sanierungsbedürftigen Gebäudes und der Pflasterflächen.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben daher keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich verbunden.

5.7 Wechselwirkungen

Unter den Wechselwirkungen werden die Beziehungen bzw. das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Bestandteilen des Ökosystems verstanden. Durch direkte oder indirekte Vorhabensauswirkungen kann es über die Beeinträchtigung eines bestimmten Umweltbestandteils durch seine ökosystemare Verknüpfung auch zu Auswirkungen auf einen oder mehrere andere Umweltbestandteile kommen. Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima einerseits und der Vegetation und ihrer Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt andererseits. In Abhängigkeit von den vorhandenen Standortverhältnissen und den Ansprüchen der belebten Umwelt an den Standort können die Wechselwirkungen unterschiedlich stark ausgeprägt sein.

Die im Untersuchungsraum ausgebildete Vegetation weist keine besonderen Standortansprüche auf. Sie besiedelt Flächen ohne besondere Standorteigenschaften. Ausgeprägte Wechselwirkungen bestehen hier dem entsprechend nicht.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Untersuchungsraum nicht.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird für die Prognose des Umweltzustandes im Untersuchungsgebiet bei Nichtdurchführung der Planung davon ausgegangen, dass das überwiegend versiegelte Grundstück auch zukünftig gewerblich genutzt wird und das entsprechend des heutigen Kenntnisstandes auch weiterhin keine Maßnahmen an den stark sanierungsbedürftigen unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen (Speichergebäude) erfolgen, weil die wirtschaftlich nicht tragfähige Nutzung dieses nicht zulässt. Die alternativ mögliche Annahme, dass eine Umnutzung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes erfolgt, führt zu überwiegend stärkeren Beeinträchtigungen, als bei einer Beibehaltung der Ist-Situation.

6.1 Mensch

6.1.1 Freizeit- und Erholungsflächen

Das Gelände bleibt der Öffentlichkeit auch weiterhin unzugänglich, da dieses den Sicherheitsinteressen der ansässigen Betriebe widerspricht. Lediglich der direkte Zugang zum Teltowkanal ist durch das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Teltowkanals gewährleistet.

6.1.2 Historische Stadtkulisse

Der Blick auf das historische Speichergebäude bleibt entsprechend der gegenwärtigen Situation erhalten. Entsprechendes gilt auch für die das Ensemble störenden Schuppen und Behelfsbauten.

6.1.3 Verkehrsbelastung

Die Verkehrsbelastung auf den öffentlichen Straßen unterscheidet sich – mit Ausnahme der Ordensmeisterstraße – zwischen dem prognostizierten Nullfall (ohne Realisierung des Vorhabens) und dem

Begründung

prognostizierten Planfall (mit Realisierung des Vorhabens) nur unwesentlich. In der Ordensmeisterstraße, in der sich die Ein- und Ausfahrten befinden, ist die Verkehrsbelastung bei Nicht-Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 14 % niedriger.

Im Einzelnen stellen die Gutachter fest, dass die Differenzbelastung zwischen Prognose-Nullfall 2015 und Prognose-Planfall 2015 nördlich des Knotenpunkts Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße bei nur 0,5 % liegt. Dieses ist ein vernachlässigbar geringer Einfluss des Vorhabens. Ähnlich sieht es auf dem Tempelhofer Damm südlich des Knotenpunkts mit der Ordensmeisterstraße aus. Die Verkehrsbelastung sinkt gegenüber der Ist-Situation um rd. 22 %. Der Unterschied zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall beträgt lediglich 2 %.

In der südlich parallel zur Ordensmeisterstraße verlaufenden Ullsteinstraße liegt das Verkehrsaufkommen 2015 im Prognose-Planfall höher als im Prognose-Nullfall. Das Verkehrsaufkommen bleibt aber im Prognose-Planfall 2015 deutlich unter der aktuellen Verkehrsbelastung (Verringerung um rd. 13 %).

Vergleich der Verkehrsbelastung Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall 2015 (Tag)⁴²

Straße	Anteil Nullfall / Planfall	DTV prognostiziert ohne Vorhaben (Nullfall 2015)	DTV prognostiziert mit Vorhaben (Planfall 2015)
Tempelhofer Damm nördl. Ordensmeisterstraße	99%	38.500	38.700
Tempelhofer Damm südl. Ordensmeisterstraße	98%	40.700	41.500
Ordensmeisterstraße	86%	13.200	15.300
Friedrich-Karl-Straße ⁴³	101%	20.700	20.500

Vergleich der Verkehrsbelastung Prognose-Nullfall / Prognose-Planfall 2015 (Nacht)⁴⁴

Straße	Anteil Nullfall / Planfall	Verkehrsbelastung prognostiziert ohne Vorhaben (Nullfall 2015)	Verkehrsbelastung prognostiziert mit Vorhaben (Planfall 2015)
Tempelhofer Damm nördl. Ordensmeisterstraße	100%	5.000	5.000
Tempelhofer Damm südl. Ordensmeisterstraße	98%	5.300	5.400
Ordensmeisterstraße	85%	1.700	2.000
Friedrich-Karl-Straße	100%	2.700	2.700

⁴² Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

⁴³ Der Unterschied ist auf eine Modellungenauigkeit zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrsbelastung in beiden Fällen identisch ist.

⁴⁴ Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

Entwicklung der Verkehrsbelastungen ohne Realisierung des Vorhabens (Tag)⁴⁵

Straße	DTV-Bestand (2005)	DTV prognostiziert ohne Vorhaben (Nullfall 2008)	DTV prognostiziert ohne Vorhaben (Nullfall 2015)
Tempelhofer Damm nördl. Ordensmeisterstraße	44.100	39.700	38.500
Tempelhofer Damm südl. Ordensmeisterstraße	50.800	45.700	40.700
Ordensmeisterstraße	12.300	11.700	13.200
Friedrich-Karl-Straße	14.400	13.400	20.700

Entwicklung der Verkehrsbelastungen ohne Realisierung des Vorhabens (Nacht)⁴⁶

Straße	Verkehrsbelastung - Bestand (2005)	Verkehrsbelastung - prognostiziert ohne Vorhaben (Nullfall 2008)	Verkehrsbelastung - prognostiziert ohne Vorhaben (Nullfall 2015)
Tempelhofer Damm nördl. Ordensmeisterstraße	5.700	5.100	5.000
Tempelhofer Damm südl. Ordensmeisterstraße	6.600	6.000	5.300
Ordensmeisterstraße	1.600	1.500	1.700
Friedrich-Karl-Straße	1.900	1.800	2.700

6.1.4 Lärmimmissionen

Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen entwickeln sich gemäß der durchgeführten Prognose uneinheitlich. Im Prognosezeitraum ist bis 2008 auf allen Straßen von einer Verringerung zwischen 0,2 und 0,4 dB(A) auszugehen. Nach 2008 steigt die Lärmbelastung dann wieder um bis zu 1,7 dB(A) an den Immissionsorten in der Ordensmeisterstraße und der Friedrich-Karl-Straße an. Am Tempelhofer Damm verringert sich die Belastung weiter, ohne jedoch einen Wert unter 70 dB(A) zu unterschreiten. Eine Ausnahme bildet hier lediglich der Immissionsort südlich des Tempelhofer Damms, bei dem der Wert wie auch im Planfall, knapp unter 70 dB(A) liegt. Im Saldo kommt es zwischen 2005 und 2015 unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben nicht realisiert wird und sich keine neuen Nutzungen auf dem Gelände ansiedeln sowohl zu einer Verringerung um bis zu 1,1 dB(A), als auch zu Erhöhungen um bis zu 1,4 dB(A). In der Ordensmeisterstraße erhöht sich die Lärmbelastung geringfügig (max. + 0,1 dB(A)), am Tempelhofer Damm sinkt sie um bis zu 1,1 dB(A). In der Friedrich-Karl-Straße steigt die Lärmbelastung um bis zu 1,4 dB(A) und überschreitet damit nach 2008 die Grenze von 70 dB(A).

6.2 Pflanzen und Tiere**6.2.1 Vegetation / Einzelbäume / Lebensraum Fauna**

Aufgrund der extensiven Nutzung des Geländes sind für die Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Vegetation eine sukzessive Weiterentwicklung (Zunahme der Biomasse durch Gehölzwachstum) innerhalb der vorhandenen Freiflächen zu erwarten, die jedoch zur Gewährleistung der gewerblichen Nutzung auch reduziert werden kann.

⁴⁵ Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

⁴⁶ Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

6.3 Boden / Wasser

6.3.1 Bodenversiegelung / Infiltrationsvermögen

Für das Schutzgut Boden / Wasser ist zumindest von einer Beibehaltung des hohen Versiegelungsgrades auszugehen. Unter Umständen, insbesondere bei Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung kann das vom Erfordernis bestehen, die Versiegelung auf bis zu 100 % aus Gründen des Bodenschutzes zu erhöhen. Das Infiltrationsvermögen könnte dadurch weiter reduziert werden.

6.4 Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima sind bei Erhalt der derzeitigen Nutzung keine Auswirkungen zu erwarten.

6.4.1 Lufthygienische Situation⁴⁷

Insgesamt nehmen die NO₂-Jahresmittelwerte im Nullfall 2008 verglichen mit dem Istzustand deutlich ab. Im Mittel liegen die NO₂ Jahresmittelwerte um 3 - 4 µg/m³ unter den Werten des Istzustandes. Die höchsten Konzentrationen werden aufgrund der Straßenschlucht im nördlichen Teil des Tempelhofer Damms ermittelt. Hier liegen die Jahresmittelwerte der Gesamtbelastung zwischen 57 und 65 µg/m³. Es ist daher davon auszugehen, dass auch im Nullfall 2008 der für das Jahr 2008 gültige Grenzwert von 44 µg/m³ im Bereich des Tempelhofer Damms nicht eingehalten wird.

Für den Bereich der Ordensmeisterstraße und Friedrich-Karl-Straße zeigen die Modellrechnungen für den Nullfall 2008/2015, dass infolge der geringeren Emissionen der NO₂ Grenzwert von 44 bzw. 40 µg/m³ eingehalten wird.

Bei PM₁₀ ist im Nullfall 2008 / 2015 eine flächenhafte Reduzierung der Immissionsbelastung zu erwarten. Die höchsten Werte werden im Bereich des Tempelhofer Damms erreicht. An den betrachteten Immissionspunkten liegen sie unter dem zulässigen Jahresmittelwert. Entsprechendes gilt für die niedrigeren Werte im Bereich der Ordensmeisterstrasse und der Friedrich-Karl-Straße. Beim Tagesmittelwert sind sowohl 2008, als auch 2015 im Nullfall Immissionsgrenzwertüberschreitungen am Tempelhofer Damm zu erwarten. Im Bereich der Ordensmeisterstraße und der Friedrich-Karl-Straße wird die Anzahl der zulässigen Überschreitungen des Tagesmittelwertes eingehalten.

6.5 Ortsbild / Kultur- und Sachgüter

Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes der Gebäudesubstanz (Speichergebäude, Nebengebäude, Baracken) sind bei weiterem Ausbleiben von Sanierungsmaßnahmen die Gebäude längerfristig dem Verfall preisgegeben, sodass für die Schutzgüter Ortsbild und Kultur- und Sachgüter eine erhebliche Verschlechterung zu erwarten ist. Auch die historische Waage wird weiter verfallen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden nach Darstellung möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die verbleibenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und die im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen benannt.

7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die geplante weitgehende Neugestaltung des Plangebietes bestehen nur in begrenztem Umfang Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen.

⁴⁷ Lufthygienischer Teil der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE, ACCON GmbH, Seite 30-33

7.1.1 Erhaltung von Einzelbäumen

(Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen und Tiere)

Innerhalb des Vorhabengrundstücks können maximal 11 Einzelbäume (davon 6 Bäume unter Baumschutz) im östlichen Bereich des Hafenbeckens erhalten und somit ein kleiner Beitrag zur initialen Durchgrünung des neu gestalteten Plangebietes geleistet werden. Hinzu kommen 6 Straßenbäume, von denen 4 die Kriterien der Baumschutzverordnung erfüllen, die nicht aufgrund der neuen Zufahrten entfallen müssen.

7.1.2 Verwendung sickerfähiger Beläge

(Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Boden und Wasser)

Zur Minderung des Verlustes an Infiltrationsfläche für Niederschlagswasser wird für die Wege die Verwendung sickerfähiger Beläge festgesetzt (z.B. die breittufige Verlegung des historischen Pflasters).

7.1.3 Dachbegrünung

(Minderungsmaßnahme für die Schutzgüter Wasser, Klima / Lufthygiene, Pflanzen und Tiere)

Ein Teil der Dachfläche auf dem östlich des Hafenbeckens gelegenen Gebäude ist zu begrünen. Die Dachbegrünung umfasst 25 % der überbaubaren Fläche mit einer Oberkante von 45 m über NHN. Die etwas tiefer gelegene, 6 m breite Fläche ist mit Ausnahme von erforderlichen Erschließungsflächen und technischen Einrichtungen, zu begrünen. Die genannten Nutzungen umfassen ca. 15 % der Fläche. Die Anlage der Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung des Regenwasserabflusses im Gebiet bei. Zudem leistet die Dachbegrünung einen Beitrag zur Entlastung der lokalklimatischen und lufthygienischen Situation des durch Versiegelung belasteten Gebietes.

7.1.4 Schutzmaßnahmen für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse

(Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen und Tiere)

Die Gutachter⁴⁸ gaben folgende Empfehlungen, die dazu dienen sollen, die Ziele der Objektsanierung und -entwicklung mit den Erfordernissen des Artenschutzes zu vereinbaren und eventuelle negative Auswirkungen des Vorhabens soweit möglich zu vermeiden und unvermeidbare Auswirkungen in ihrer Wirkung zu minimieren.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen bzw. vorbereitenden Arbeiten (z. B. Einrüsten der Fassaden) müssen die Belange des Artenschutzes beachtet werden, d.h. dass diese Tätigkeiten nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfinden; als wenig konfliktträchtig kann für die Durchführung von Baumaßnahmen im Allgemeinen der Zeitraum September bis Februar angesehen werden. Werden artenschutzrelevante Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt, sind die entsprechenden naturschutzrechtlichen Regelungen anzuwenden. Die Maßnahme ist durch das Fachrecht gesichert.

Die Fassaden weisen zudem potenzielle Fledermausquartiere auf, wie z.B. tiefe Mauerfugen, Spalten zwischen Dachbalken und Mauer, abstehender Putz. Aufgrund des artspezifisch und jahreszeitlich variierenden Aktivitätsmusters kann nicht ausgeschlossen werden, dass zumindest Teile dieser Struktur zu Beginn der Bauarbeiten von einzelnen Fledermausarten als Quartier genutzt werden. Daher sollten zur Vermeidung baubedingter Eingriffswirkungen diese Fassadenbereiche unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen untersucht werden. Die Maßnahme ist durch das Fachrecht gesichert.

Für die verbleibenden Eingriffswirkungen, wie bspw. der sanierungsbedingte Verlust von Niststätten und Quartierstrukturen für Fledermäuse, werden Empfehlungen für eine Kompensation gegeben (siehe Kapitel III.7.2.5 Nisthilfen / Quartiere für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse, Seite 60).

⁴⁸ Untersuchung zu Vorkommen geschützter Vögel und zu Fledermausquartieren am Lagergebäude Hafen Tempelhof einschließlich Potenzialfassung, Natur & Text in Brandenburg GmbH

7.1.5 Maßnahmen zur Minderung von Lärmimmissionen

(Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Mensch)

Zur Minderung der im Planfall über den Werten von 70 bzw. 60 dB(A) liegenden verkehrsbedingten Lärmbelastung und deutlicher Steigerungen aufgrund des Vorhabens können im Bereich der mit erheblichen vorhabenbedingten Auswirkungen eingestuften Ordensmeisterstraße und im Knotenpunkt Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße / Friedrich-Karl-Straße und in der Friedrich-Karl-Straße gemäß schalltechnischer Untersuchung folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Einbau einer lärmindernden Asphaltschicht (dünne Schichten im Heißeinbau auf Versiegelung; DSH-V-Asphalt),
- Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h.

Da für die Wirksamkeit des DSH-V-Asphalts keine wissenschaftlichen Untersuchungen vorliegen, erfolgte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Untersuchung⁴⁹ an zwei beispielhaften Strecken in Berlin-Reinickendorf, auf denen der spezielle Asphaltbelag "dünne Schicht im Heißeinbau (auf Versiegelung) 05" ausgeführt war und deren örtliche Randbedingungen sich für die Beurteilung des Asphaltes eignen. Nach Rücksprache mit dem Bezirksamt Reinickendorf, wurden zwei geeignete Untersuchungsstrecken an der Karolinenstraße und der Zeltinger Straße ausgewählt, bei denen die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt. In beiden Fällen wurde der Asphalt im Jahre 2005, also vor etwa 2 Jahren in den Straßen eingebracht. Die Verlegung des Asphaltes erfolgte ohne gesonderte schalltechnische Qualitätsüberprüfung im Vorfeld oder während des Einbringens.

Im Ergebnis stellten die Gutachter fest, dass die Messwerte für beide Messorte deutlich unter den Schallimmissionen liegen, die sich für die Verkehrssituationen bei einer Berechnung gemäß RLS 90 ergeben. "Am Messpunkt in der Zeltinger Straße liegen die gemessenen Werte um ca. 3.5 dB unter den berechneten Werten und am Messpunkt in der Karolinenstraße um ca. 1.3 dB. Diese verringerte Geräuschenstehung an einer Straße mit Asphalt in der Ausführung 'dünne Schicht im Heißeinbau (auf Versiegelung) 05' entspricht den einschlägigen Erfahrungen mit diesem Fahrbahnbelag. Danach sind für Asphalte in der Ausführung 'dünne Schicht im Heißeinbau (auf Versiegelung) 05' Pegelminderungen von 4 bis 8 dB gegenüber dem 'nicht geriffelter Gussasphaltes' zu erwarten. Diese Werte können jedoch nur bei einem besonders güteüberwachten Asphalt erreicht werden, bei dem die Textur und der Schallabsorptionsgrad im Vorfeld und auch während der Ausführung überwacht werden. Andernfalls ist – wie in der vorliegenden Untersuchung – mit geringeren Pegelminderungen zu rechnen. Wichtig ist, dass diese Aussage auch für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt ... Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geräuschkindernde Wirkung von Asphalten in der Ausführung 'dünne Schicht im Heißeinbau (auf Versiegelung) 05' für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in der Literatur belegt ist und durch Messungen in dem hier vorliegenden Feldversuch bestätigt werden konnte."⁵⁰

Ein zunächst favorisierter Austausch des vorhandenen Asphalts gegen einen zweischichtigen offeneren Asphalt wurde aus Wirtschaftlichkeitsgründen in der späteren Unterhaltung und des fehlenden Nachweises der Wirksamkeit bei Geschwindigkeiten unter 50 km/h abgelehnt.

Auch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit führt zu Lärminderungen im erforderlichen Umfang. "Eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h führt je nach Lkw-Anteil zu einer Reduzierung der Verkehrsgeräusche um ca. 2 bis 2,5 dB(A)."⁵¹

Die verschiedenen Möglichkeiten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens intensiv geprüft. In diesem Zusammenhang wurde auch die Option von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schall-

⁴⁹ Schalltechnische Untersuchung eines Asphalts in der Ausführung "dünne Schicht im Heißeinbau (auf Versiegelung) 05", acouplan, März 2007, Seite 9

⁵⁰ Schalltechnische Untersuchung eines Asphalts in der Ausführung "dünne Schicht im Heißeinbau (auf Versiegelung) 05", acouplan, März 2007

⁵¹ Schalltechnische Untersuchung, acouplan, Februar 2007

schutzfenster) in die Abwägung einbezogen. Im Ergebnis hat der Plangeber für die Ordensmeisterstraße und die Friedrich-Karl-Straße die Anordnung von Tempo 30 beantragt. Sollte eine entsprechende Anordnung nicht bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens erfolgen, hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet auf Abschnitten dieser Straßen, wie auch auf dem Tempelhofer Damm (zwischen Burgemeisterstraße und Viktoriastraße) eine lärmindernde Asphaltsschicht (dünne Schichten im Heißeinbau auf Versiegelung - DSH-V-Asphalt) aufzubringen, soweit erforderlich auch die Binderschicht im erforderlichen Umfang zu erneuern und die entsprechenden Kosten zu übernehmen (ausführliche Abwägung vgl. Kapitel IV.7.3 Erfordernis weiterer Regelungen zur Lärminderung, Seite 94). Die Herstellung des Fahrbahnbelages ist nach den Regelungen des Durchführungsvertrages hinsichtlich seiner akustischen Wirksamkeit (Reduzierung der Schallemissionen um mindestens 2,7 db(A)) güteüberwacht durchzuführen. Es ist vor und nach der Durchführung der Maßnahme eine Schallmessung mit Erfassung des Verkehrsaufkommens durchzuführen. In Bereichen, in denen die Wirksamkeit trotz Güteüberwachung nicht erreicht werden kann, verpflichtet sich der Vorhabenträger, im rechtlich erforderlichen Umfang eine Teilfinanzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Immissionsorten anzubieten, an denen der Belag nicht geeignet ist, die Differenz zwischen Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall auszugleichen.

Die Umwandlung der Lichtzeichen geregelten Einmündung des Lorenzweges in die Ordensmeisterstraße in einen Lichtzeichen geregelten Fußgängerüberweg wurde bei der Prognose bereits als 2008 umzusetzende Maßnahme berücksichtigt. Sie hat jedoch nur lokal begrenzte Auswirkungen, sodass weitere Maßnahmen auch in der Ordensmeisterstraße erforderlich sind.

7.1.6 Vermeidung möglicher Gefährdungen durch Bodenbelastungen

Zur Vermeidung möglicher Gefährdungen durch Schadstoffmobilisierungen aus vorhandenen Altlasten werden folgende Vorkehrungen getroffen:

Das Land Berlin stellt mit dem Durchführungsvertrag sicher, dass geeignete Maßnahmen getroffen werden, damit die Bodenbelastungen der Realisierung des Vorhabens und den künftigen Nutzungen nicht entgegen stehen. Voraussichtlich wird es, neben einem Bodenaustausch bei Teilflächen, erforderlich, im überwiegenden Teil der östlichen Mole unterirdisch eine wasserundurchlässige Deckschicht zu ersetzen, um eine weitergehende Mobilisierung des vorhandenen Grundwasserschadens zu vermeiden. Die sachgerechte Behandlung, Deklaration bzw. Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahme in enger Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt.

7.1.7 Bewertung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auch nach Umsetzung der dargestellten Maßnahmen verbleiben nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden / Wasser, Klima / Luft. Sie sind über Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

- Den Zielen des Landschaftsprogramms wird entsprochen durch
 - Maßnahmen zur Bodensanierung,
 - Festsetzung von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung,
 - Erschließung von Freiflächen für die Öffentlichkeit,
 - Erhalt und Entwicklung des charakteristischen Stadtbildes (u.a. Südfassade des Speichergebäudes, Hafenkontur)
 - Beseitigung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (bisher fehlgenutzte Freiflächen) sowie
 - Neuanlage einer Grünverbindung am Teltowkanal und Schaffung einer Verbindung zum Franckepark.
-

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

7.2.1 Entsiegelung und Herstellung gärtnerisch anzulegender Flächen

Im Bereich der Molen sind gemäß textlicher Festsetzung 6.1 (Flächen g und h mit Bindungen zum Anpflanzen) gärtnerisch angelegte Flächen herzustellen. Dazu werden rd. 3.500 m² bisheriger Verkehrs- und Lagerflächen entsiegelt und begrünt bzw. mit wassergebundenen Wegen ausgestattet (Flächen g und h abzügl. 500 m² Molengastronomie). Die Maßnahme gleicht in geringem Umfang die Neuversiegelung und den Verlust von Grünflächen aus, obwohl die Fläche h aus Gründen des Bodenschutzes zumindest teilweise unterirdisch versiegelt werden muss.

Es verbleibt unter naturschutzfachlichen Aspekten eine Neuversiegelung von rd. 7.500 m² und ein Biotopverlust von rd. 2.900 m² (Bestand Vegetationsfläche 5.600 m² - Vegetationsfläche Planung 2.667 m²).

7.2.2 Baumpflanzungen

Gemäß textlicher Festsetzung 6.1 sind im Bereich der Molen (Flächen g und h) 20 Einzelbäume mit einem Mindeststammumfang von 0,25 m zu pflanzen. Darüber hinaus sind 18 Einzelbaumpflanzungen der o.g. Pflanzqualität auch auf der Vorplatzfläche auf dem Dach des westlich gelegenen Gebäude-neubaus (Fläche a) vorzunehmen (textliche Festsetzung 6.2).

Die Baumpflanzungen gleichen einen Teil der Baumverluste im Plangebiet aus. Zudem tragen sie zu einer Gliederung der Platzräume und Grünflächen und damit zur Erhöhung ihrer Aufenthaltsqualität bei, mittel- bis langfristig erfüllen sie mit zunehmendem klimawirksamen Grünvolumen zudem eine lokal wirksame, lufthygienische Ausgleichsfunktion.

7.2.3 Fassadenbegrünung

An der Ostfassade des Einkaufszentrums (parallel zur künftigen Zufahrtsrampe), an der Südfassade des Gebäudes nördlich des Gleichrichterwerkes sowie entlang der Südfassade des Gebäudes östlich des Hafenbeckens sind Fassadenbegrünungen vorgesehen. Fassadenöffnungen (Fenster) sind in diesen Bereichen nur in geringfügigem Umfang vorgesehen. Diese sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen, ohne dass es einer ausdrücklichen Regelung in der textlichen Festsetzung hierzu bedarf.

Die Fassadenbegrünungen tragen zur Reduzierung der kleinklimatischen und lufthygienischen Belastungssituation und zur Erhöhung des Grünvolumens im Plangebiet bei.

Die Fassadenbegrünungen umfassen eine Wandfläche von insgesamt rund 1.000 m². Davon entfallen auf die Fassadenbegrünung zwischen den Punkten M und N (südliche Fassade des Gebäudes östlich des Hafenbeckens) ca. 200 m², zwischen den Punkten C und G (gegenüber dem Gleichrichterwerk), ca. 130 m² und zwischen den Punkten K und L (westlich der Zufahrtsrampe) ca. 670 m². Bei der Berechnung der Flächen wurde ein Anteil von rd. 10 % für Fassadenöffnungen in Abzug gebracht.

7.2.4 Dachbegrünung

Auf dem Dach des östlich des Hafenbeckens zulässigen Gebäudes (Flächen c und d) wird eine Dachbegrünung festgesetzt, die vergleichbar mit der Funktion der Fassadenbegrünung neben der kleinräumig wirksamen, lufthygienischen Ausgleichsfunktion auch eine Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet darstellt. Insgesamt müssen hier aufgrund der textlichen Festsetzungen mindestens 745 m² begrünt werden. Da die Verpflichtung zum Anpflanzen nicht für erforderliche Erschließungsflächen und technische Einrichtungen gilt, wurde bei der Fläche d ein Anteil von 15 % für diese Flächen in Abzug gebracht.

7.2.5 Nisthilfen / Quartiere für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine naturschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen. Aufgrund der Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatschG ergeben sich jedoch für die weitere Planumsetzung Anforderungen und Rechtsfolgen, die zur frühestmöglichen Herstellung von Planungs- und Rechtssicherheit des Vorhabenträgers berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche Befreiungen nach § 62 BNatschG wurden seitens der zuständigen Fachbehörde in Aussicht gestellt, wenn die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sichergestellt sind. Diese Eingriffe unterliegen damit nicht der Abwägung nach § 1a Abs. 4 BauGB. Sie werden auch nicht durch die "Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin" erfasst. Über den biotischen Kompensationsbedarf hinaus wurden daher durch unabhängige Gutachter⁵² Empfehlungen für den Ausgleich der verbleibenden Eingriffswirkungen bezüglich der Fauna, wie bspw. dem sanierungsbedingten Verlust von Niststätten von gebäudebrütenden Vögeln und Quartierstrukturen für Fledermäuse, gegeben. Diese sind im Folgenden aufgeführt.

Kompensation gebäudebrütende Vögel

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Sanierung des Lagergebäudes der überwiegende Teil der Niststätten bzw. potenziellen Niststätten verloren geht. Diese Strukturen sollen durch geeignete Nisthilfen kompensiert werden. Grundsätzlich bieten sich hierzu diverse Stellen am Lagergebäude an. Möglich ist eine Anordnung an bzw. in der Fassade, unter der Dachtraufe / im Traufprofil oder im Dachkastenbereich, wobei Lösungen unmittelbar in oder unter der Dachtraufe bevorzugt werden sollten.

In der folgenden Tabelle ist der Kompensationsvorschlag der Gutachter für Nisthilfen für Gebäudebrüter dargestellt:

Fassadenseite des Speichergebäudes	Künstliche Nisthilfen (Art / Anzahl)	
West	Hausperling	4
	Mauersegler	6
	Hausrotschwanz	1
	Bachstelze	1
Ost	Hausperling	3
	Mauersegler	8
	Hausrotschwanz	1
	Bachstelze	1
	Dohle	5
Süd	Hausperling	5
	Mauersegler	10
	Dohle	5
	Turmfalke	1
Nord	Hausperling	3
	Mauersegler	3
Summe	57	

Die entsprechenden Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

⁵² Untersuchung zu Vorkommen geschützter Vögel und zu Fledermausquartieren am Lagergebäude Hafen Tempelhof einschließlich Potenzialfassung, Natur & Text in Brandenburg GmbH

Kompensation Fledermausquartiere

Aus dem an den Fassaden vorgefundenen Potenzial an Fledermausquartieren und der Annahme, dass diese Strukturen mit der Sanierung des Gebäudes verloren gehen werden, resultiert ein entsprechender Kompensationsbedarf. Die Kompensation der potenziellen Fassadenquartiere kann nach Aussage der Gutachter durch den Einbau so genannter Fledermaussteine, Fassadenbretter oder adäquater Quartierstrukturen am Lagergebäude (z.B. an oder in der Fassade, unter der Dachtraufe/im Traufprofil oder im Dachkastenbereich) erfolgen. Quantitativ wird an den Fassaden von einem Bedarf von 30 ersatzweise zu schaffenden Quartiersstrukturen ausgegangen. Dabei sollten sowohl spalten- als auch kastenförmige Quartiere geschaffen werden. Aufgrund der Vielzahl möglicher Anbringungsorte stellen die nachfolgend aufgeführten Angaben erste Hinweise dar:

- 15 spaltenförmige Quartiere mit den Innenabmessungen (HxB) von ca. 100x30cm
- 15 kastenförmige Quartiere mit den Innenabmessungen (HxBxT) von ca. 50x25x10cm.

Eine Sicherung der genannten Maßnahmen erfolgt ebenfalls im Durchführungsvertrag. Eine zusätzliche Aufnahme in die textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich, zumal die erforderlichen Maßnahmen bereits aus Gründen des Artenschutzes durchgesetzt werden können.

In den Kellerräumen wurden keine Indizien gefunden, die auf ein Fledermausquartier hinweisen. Jedoch hätten sich insbesondere in dem südlichen Kellergang Indizien (Kotpellets am Boden) nicht erkennen lassen, da der Boden dieses Kellerganges weitgehend mit Sägespänen bedeckt war. Von den Gutachtern wird diesem Kellergang allerdings ein besonders hohes Potenzial als Fledermaus-Winterquartier eingeräumt. Ergänzend fand im Februar im Hinblick auf das potenzielle Fledermaus-Vorkommen eine weitere Begehung statt, die keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen ergab. Sollte sich trotz fehlender Indizien diese Vermutung bestätigen, sind Maßnahmen auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes durchzuführen.

8. Aussagen zur Eingriffsregelung

8.1 Prüfung der Eingriffsrelevanz des Vorhabens

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes sind:

"Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder der Veränderung des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können" (§ 18 Abs.1 BNatSchG 2002, § 14 NatSchGBIn 2004). Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Auf Grundlage des aktuellen Standes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit der Umsetzung der Planung grundsätzlich eine umfassende Veränderung der Bestandssituation im Plangebiet verbunden, die mit dem Verlust des vorhandenen Biotopbestandes verbunden ist. Bei der Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfes ist die Regelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die bisherige planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich im Wesentlichen nach den Darstellungen des Baunutzungsplans für Berlin vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den Regelungen der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BO 58) und den nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 förmlich festgestellten und übergeleiteten Bau- und Straßenfluchtlinien. Eine förmlich festgestellte Straßenfluchtlinie befindet sich an der Ordensmeisterstraße. Baufluchtlinien sind im Plangebiet nicht förmlich festgesetzt. Es ist daher möglich, Gebäude direkt an der Straßenfluchtlinie bzw. an der Straße zu errichten.

Der Baunutzungsplan stellt das gesamte Plangebiet als "beschränktes Arbeitsgebiet" dar. Es gilt die Baustufe IV/3. Zulässig ist im beschränkten Arbeitsgebiet dieser Baustufe eine Grundflächenzahl bis höchstens 0,5 bei und eine Baumassenzahl von 4,8.

Für eine Teilfläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan XIII-49-4 Straßenverkehrsfläche fest. Ein schmaler, als private Grünfläche festgesetzter Streifen entlang des Tempelhofer Damms ist mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Fläche darf nur mit leicht zu beseitigendem Pflaster oder flach wurzelnden Anpflanzungen versehen werden. Entlang der Ordensmeisterstraße und des Tempelhofer Damms sind Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ist für das geplante Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,74 vorgesehen. Die für das Plangebiet bisher zulässige Grundflächenzahl wird damit überschritten. Vor diesem Hintergrund ist zu konstatieren, dass mit der Umsetzung des Vorhabens ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist.

8.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 14a NatSchGBIn verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In Kapitel III.7, Seite 55 ff sind die in die Planung eingestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dargestellt. Im Rahmen einer vorhabenbezogenen erstellten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wird unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sowie auf Grundlage einer Ermittlung der vorhabenbedingten Veränderungen der Flächenanteile der Biotoptypen und Nutzungen im Plangebiet der erforderliche verbleibende Ausgleichsbedarf festgestellt.

Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz⁵³ sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

8.2.1 Methodische Vorgehensweise

Als Methodik zur Bilanzierung des Eingriffes wird das "Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten"⁵⁴ auch so genanntes "Einfaches Verfahren" (gem. Ausführung in "Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin", Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E) verwendet, das vor allem für die Anwendung bei kleinräumigen Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt wurde.

8.2.2 Zusammenfassung der Bilanzierung

Der Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde differenziert betrachtet, und zwar für

- die biotischen Komponenten (Vegetationsflächen),
- die abiotischen Komponenten (Neuversiegelung) und
- den Baumbestand.

⁵³ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE Hafen Tempelhof, Landschaft planen + bauen GmbH, Februar 2007

⁵⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E "Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin", 2003/2004

Begründung

Die vorhandenen Vegetationsflächen (biotische Komponenten) von rd. 5.600 m² umfassen ca. 18 % des Vorhabengrundstückes. Sie liegen überwiegend an der Ordensmeisterstraße und damit in einem Bereich, in dem eine Bebauung auch ohne Bebauungsplanverfahren wahrscheinlich ist. Daher kann davon ausgegangen werden, dass bereits aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation ein Großteil der Biotopflächen bebaut werden darf. Auch unter Zugrundelegung des theoretischen Falls, dass die künftige Bebauung über das Gebiet gleichmäßig verteilt sind, käme man bei einer Grundflächenzahl von 0,5 auf mindestens 50 %, bei üblichen versiegelten Nebenflächen in einem Gewerbegebiet eher in den Bereich von bis zu 90 % der zulässigen Beseitigung dieser Vegetationsflächen. Gleichzeitig ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Erhalt des historischen Pflasters aufgrund des Denkmalrechtes durchsetzbar wäre und zudem ein Biotopflächenfaktor von 0,3 sicherzustellen wäre. Im Ergebnis wird daher davon ausgegangen, dass 80 % der durch das Vorhaben beeinträchtigten Vegetationsflächen bereits aufgrund der Festsetzungen des Baunutzungsplans und des Bebauungsplans XIII-49-4 beseitigt werden könnten.

Insgesamt müssen im Zuge der Realisierung des Vorhabens auf dem Vorhabengrundstück 50 Bäume, die gem. Berliner Baumschutzverordnung unter Schutz stehen, gefällt werden. Aufgrund der Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung wurde davon ausgegangen, dass, unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Bebauung, der Eingriff in den Baumbestand in der Größenordnung der Baumschutzverordnung in die Abwägung einzustellen ist.

Aus der nach dem Baunutzungsplan zulässigen GRZ von 0,5 ergibt sich eine durch Gebäude überbaubare Fläche von 15.470 m² bei einer Grundstücksfläche von 30.941 m². Die zulässige Bebauung ist damit deutlich höher, als im Bestand (5.087 m²) vorhanden. Allerdings sind im Bestand weitere 5.996 m² auf dem Vorhabengrundstück vollständig versiegelt (Summe der Vollversiegelung: 11.083 m²), darüber hinaus sind weitere 13.663 m² teilversiegelt.

Nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung von 1968 i.V.m. dem Bebauungsplan XIII-A werden zudem die Grundflächen von Nebenanlagen, sowie Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die GRZ angerechnet. Nach den Darstellungen des Baunutzungsplans kann die versiegelte Fläche daher den Anteil von 50 % des Vorhabengrundstücks noch deutlich überschreiten. Darüber hinaus sind jedoch weitere Regelungen (Denkmalrecht, Landschaftsplan) zu berücksichtigen. Von der Zulässigkeit einer höheren Versiegelung als 50 % wird jedoch zur Ermittlung des Eingriffs nicht ausgegangen, da im Hinblick auf die Regelungen des Denkmalschutzes mit einem weitgehenden Erhalt des historischen Pflasters zu rechnen ist und in gewissem Umfang Realisierungsmöglichkeiten für den Biotopflächenfaktor von 0,3 gewährleistet bleiben müssen. Daher wird die aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen durch Gebäude über eine GRZ von 0,5 hinausgehende bebaubare Fläche als bisher nicht zulässiger Eingriff in die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts eingestuft.

Auf dieser Grundlage wurden nach der oben dargestellten Vorgehensweise so genannte Kostenäquivalente ermittelt. Das Kostenäquivalent für den erforderlichen Ausgleich ergibt sich aus der Addition der entsprechenden Teilkostenäquivalente der Biotoptypen, Bäume und der Neuversiegelung. Das Kostenäquivalent stellt den für den Eingriff erforderlichen Kompensationsumfang unter Berücksichtigung des bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes zulässigen Eingriffes dar. Dem werden die für das Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und zum Anpflanzen gegenübergestellt. Die Berechnung ergibt folgende Teilkostenäquivalente und folgendes Kostenäquivalent:

Komponenten des Naturhaushaltes	Verlustart	Ausgleichserfordernis	Ausgleich im Plangebiet
Biotische Komponenten des Naturhaushaltes	Biotopverlust	14.485,20 €	70.031,00 €
	Baumverlust	150.410,00 €	82.760,00 €
Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes	Neuersiegelung	92.807,00 €	entfällt
Bestand	Kostenäquivalent	256.662,20 €	152.791,00 €

Für das Vorhabengrundstück ergibt sich damit ein nicht im Plangebiet umsetzbares Ausgleichserfordernis im Umfang von 104.911,20 EUR.

Über die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen hinaus sind die Kompensationsmöglichkeiten für den Verlust der Biotope im Plangebiet weitgehend ausgeschöpft. Unter Umständen sind noch einzelne Baumpflanzungen möglich, die jedoch zu keiner vollständigen Kompensation führen. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft kann nur über zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft im öffentlichen Straßenland (Baumfällungen) wurde darüber hinaus ein im Plangebiet nicht ausgleichbarer Kompensationsbedarf im Wert von 19.852,00 EUR ermittelt. Ein Eingriff in die biotischen und abiotischen Komponenten erfolgt in diesem Bereich nicht.

Insgesamt ergibt sich damit ein nicht im Plangebiet umsetzbares Ausgleichserfordernis im Umfang von 124.763,20 EUR.

Der im Plangebiet nicht durchführbare Ausgleich erfolgt durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, und zwar durch Finanzierung eines Teilbeitrages zur Sanierung des Klarenses im Alten Park (Entschlammung, Herstellung naturnaher Ufer) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, der im Durchführungsvertrag gesichert ist. Diese außerhalb des Vertragsgebiets vorgesehenen Maßnahmen werden vom Bezirk durchgeführt. Nach der gegenwärtigen Projektplanung sind im Plangebiet mehr Baumpflanzungen vorgesehen, als durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei Realisierung dieser Planung reduziert sich der Umfang des Ausgleichs, der außerhalb des Plangebietes durchzuführen ist. Konkrete Regelungen hierzu enthält der Durchführungsvertrag.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist über diese Maßnahmen kompensiert.

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

9.1 Standortalternativen

Vorrangiges Planungsziel ist die Wiederbelebung des Standortes am Hafen Tempelhof, bereits aus diesem Grund scheiden andere Standorte als Alternative zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles aus. Zudem handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. der Vorhabenträger verfügt über diesen Standort, sodass aufgrund fehlender Verfügbarkeit anderer Grundstücke, auf denen der Vorhabenträger sein Projekt realisieren könnte, Standortalternativen ebenfalls nicht in Frage kommen.

Die Entwicklung zu einem Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums an diesem Standort entspricht darüber hinaus den übergeordneten Planungszielen und dem Interesse des Bezirksamtes, die Brachfläche einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

9.2 Bebauungsalternativen

Im Rahmen des Runden Tisches wurden verschiedene Möglichkeiten der Nachnutzung des Geländes erörtert (vgl. Kapitel II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Seite 17). Eine Realisierung dieser Nutzungskonzepte ist aus wirtschaftlichen Gründen gescheitert.

Die Entscheidung für eine modifizierte Nutzungsmischung mit einem höheren Anteil an Einzelhandelsflächen bei gleichzeitiger Beibehaltung des Zieles einer öffentlichen Zugänglichkeit des Areals (Außenflächen) ermöglicht eine Nutzung der Brache, die gleichzeitig der Stärkung des Stadtteilzentrums am Tempelhofer Damm dient und durch die Nutzung eines vorgezogenen Standortes zur Stärkung der Innenentwicklung beiträgt und damit dem Grundsatz der Nachhaltigkeit entspricht.

Bereits im Vorfeld der Antragstellung wurden zudem mögliche Bebauungsalternativen zwischen dem Bezirksamt und dem Vorhabenträger erörtert. Aufgrund der Lage des Vorhabengrundstückes im Denkmalsbereich ist die Variationsbreite einer möglichen Bebauung gering. Erhebliches Gewicht wurde einem Erhalt bzw. einer Wiederherstellung des Hafenbeckens in Anlehnung an die historische Kontur und einer weitestmöglichen Einsehbarkeit des Geländes und Erkennbarkeit des historischen Speichergebäudes vom Tempelhofer Damm aus eingeräumt. Dieses führte dazu, dass die Bebauung in diesen Bereichen nicht wesentlich über das Straßenniveau hinausragen darf. Auf einen ursprünglich an der Ecke Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße vorgesehenen Baukörper mit bis zu drei Geschossen wurde verzichtet. Gleichzeitig soll das Hafenbecken öffentlich zugänglich sein und auf den Molen parallel zum Teltowkanal aufgrund der übergeordneten Planung ein Grünzug entstehen, sodass eine umfangreiche Bebauung hier ausscheidet. Auf der östlichen Seite des Hafenbeckens ist eine höhere Bebauung als bisher mit bis zu 45,0 m über NHN aufgrund der Beeinträchtigung von Nachbarbelangen nicht möglich. Aus diesen Gründen verbleibt für den Schwerpunkt der Bebauung lediglich der Bereich an der Ordensmeisterstraße.

Für die Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens darüber hinaus ein Gutachterverfahren durchgeführt (vgl. Kapitel II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen, Seite 17). Die verschiedenen Konzepte waren Gegenstand der Abwägung.

Des Weiteren wurde geprüft, ob durch Beschränkung der Betriebszeiten des Parkhauses die Lärmbelastung der Nutzungen im Umfeld reduziert werden kann. Da in den Nachtstunden nur eine begrenzte Nutzung erfolgt (insbes. freizeitbezogene Nutzungen und Gastronomie) sind in den Nachtstunden weniger Stellplätze erforderlich, sodass das oberste Parkdeck ab 22.00 Uhr geschlossen werden muss. Eine entsprechende Regelung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

10. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

10.1 Bodenuntersuchungen

10.1.1 Bodenuntersuchung auf dem ehemaligen Schrottplatzgelände

Die DOR Metallhandel GmbH beauftragte im August 2001 die TRION Bröge Enßlin Hopf PartG mit einer orientierenden Altlastenuntersuchung des Bodens auf dem Grundstück Tempelhofer Damm 227-235, und zwar für den östlichen Teil des Grundstückes, der zum Zeitpunkt der Untersuchung als Schrottplatz genutzt wurde und die westliche Mole. Es wurden 8 Kernrammbohrungen mit Endtiefen zwischen 3 und 5 m abgeteuft und in Anlehnung an die BBodschV beprobt.

10.1.2 Bodenuntersuchung auf dem Hauptgrundstück

Im Auftrag der Teltower Kreiswerke GmbH untersuchte die Angtec Analysen – und Gerätetechnik GmbH im Dezember 2002 das Areal des Grundstückes Tempelhofer Damm 227-235 (überwiegender Teil des Vorhabengrundstückes mit Ausnahme des östlich gelegenen Schrottplatzgeländes) auf mögli-

che Schadstoffbelastungen des Bodens. Zur Untersuchung wurden 6 Mischproben (aus dem Horizont 0-10 cm) aus unterschiedlich genutzten Teilflächen des Hafengeländes gebracht und entsprechend den Prüfwerten für Industrie- und Gewerbegrundstücke der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf folgende Parameter geprüft: Arsen, Blei, Cadmium, Cyanide, Chrom, Nickel, Quecksilber, Benzo(a)pyren, Hexachlorbenzol, Hexachlorcyclohexan, PCP und PCB untersucht. Zusätzlich wurden die Probeentnahmen der Verkehrsflächen auf Mineralölkohlenwasserstoffe untersucht.

10.1.3 Altlastenuntersuchung Hafen Tempelhof

Ergänzend zu o.g. Bodengutachten wurde die Firma AIG Engineering Group beauftragt eine abschließende Bewertung der möglichen Gefahren für Schutzgüter entsprechend dem BBodSchG und WHG (Gefährdungsabschätzung) vorzunehmen. Die Feldarbeiten erfolgten vom Januar bis Mai 2003. Es wurden 10 Ramkernsondierungen und 3 Baggerschürfungen durchgeführt. Zusätzlich wurden 3 Grundwassermessstellen errichtet. Zur Beurteilung der Hafensedimente erfolgte die Sedimententnahme mittels 3 Rammkernsondierungen von einem Boot aus. Eine Inaugenscheinnahme der Bausubstanz hinsichtlich möglicher Schadstoffanteile erfolgte mittels Begehung und Untersuchung von Materialprobenahmen.

Die chemischen Untersuchungsparameter orientieren sich an den für die jeweiligen Medien (Boden, Sediment, Grundwasser) relevanten potenziellen Schadstoffen. Zusätzlich wurde eine repräsentative Auswahl von Bodenmaterialien einer vollständigen Analyse entsprechen der LAGA-Richtlinie 20 unterzogen.

10.2 Grundwasseruntersuchungen

Nach Durchsicht des zuvor genannten Gutachtens der Firma AIG Engineering durch das Umweltamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg wurde selbige Firma im August September 2003 nochmals beauftragt, eine ergänzende Grundwasserbeprobung aus zwei Messstellen auf dem Hauptgrundstück zu entnehmen und nach Schwermetallen zu untersuchen.

Im August 2005 wurde von der Firma BGC (Boden- und Grundwasser – Consulting GmbH), im Auftrag der Umweltverwaltung des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, aufbauend auf die zuvor genannten Gutachten ein ergänzendes Gutachten: "Quantifizierung des Schadstoffaustrages aus einem LCKW-Schaden⁵⁵ am Hafen Tempelhof in 12099 Berlin" für die Bodenbelastung im Bereich der östlichen Mole erstellt.

10.3 Verkehrsplanerische Studie

In einer verkehrsplanerischen Studie wurde die innere und äußere Erschließungssituation für den Kunden- und Lieferverkehr des geplanten Einkaufszentrums untersucht. Gegenstand der Untersuchung waren die Qualität des Verkehrsablaufs im öffentlichen Straßenraum, insbesondere im Hinblick auf die Knotenpunktbereiche Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße sowie Parkhausein- und -ausfahrt und den Bereich der Abfertigungsanlagen, sowie die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahl und des künftigen Verkehrsaufkommens für die Prognosezeitpunkte 2008 und 2015. Als schwierig erwies sich hierbei insbesondere die Prognose des Verkehrsaufkommens für den voraussichtlichen Zeitpunkt der Eröffnung des Vorhabens, da für das Jahr 2008 kein Netzmodell, die erforderliche Grundlage einer Prognose, vorlag.

10.4 Schalltechnisches Gutachten

Zur Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde unter Berücksichtigung der Daten der o.g. verkehrsplanerischen Studie für die frühzeitige Beteiligung ein schall-

⁵⁵ Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe, z.B. in Ölschlämmen enthalten. Untergruppe der LHKW - Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe

technisches Gutachten erstellt, das aufgrund der fortgeschrittenen Planung überarbeitet und insbesondere um Aussagen zum Nacht-Zeitraum ergänzt wurde. Hierbei wurde auch die im Außenraum beabsichtigte gastronomische Nutzung berücksichtigt.

10.5 Lufthygienisches Gutachten

Zur Ermittlung der lufthygienischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde ein Gutachten erstellt, in dem Schadstoffmissionen für die fünf Szenarien Istzustand, Nullfall 2008/2015 (Schadstoffbelastung in 2008/2015 ohne Realisierung des Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums) und Planfall 2008/2015 (Schadstoffbelastungen in 2008/2015 nach Realisierung des Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums) berechnet werden.

10.6 Eingriffs-/Ausgleichsgutachten einschließlich Einzelbaum- und Biotoptypenkartierung

Eine erste Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Kartierung der Einzelbäume, die gem. Berliner Baumschutzverordnung unter Baumschutz stehen, erfolgte im März 2006 am unbelaubten Gehölz. Eine ergänzende differenzierte Einschätzung der Vitalität der Bäume und der Bewertung der Biotoptypen erfolgte innerhalb der Vegetationsperiode im belaubten Zustand im Juli 2006. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach der aktuell gültigen Biotoptypenliste Berlins.⁵⁶

11. Monitoring

Durch die Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB und nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es war der ausdrückliche Wille des Gesetzgebers, keine Parallelstrukturen aufzubauen, sondern für das Monitoring bestehende Informationssysteme zur Umweltsituation hierfür zu nutzen und Doppelarbeit zu vermeiden. Die zuständigen Fachbehörden sollen dem Plangeber die im Rahmen ihrer Tätigkeit ermittelten relevanten Daten zur Verfügung stellen.

Das in Bezug auf das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren erforderliche Monitoring umfasst im Wesentlichen die Bodenbelastungen und die Lärmbelastung durch den motorisierten Verkehr auf den öffentlichen Straßen.

Die in Teilen des Plangebietes vorhandenen Bodenbelastungen sind auch künftig zu überwachen. Dieses ist Gegenstand der Tätigkeit des bezirklichen Umweltamtes. Die beabsichtigte Entsiegelung auf der östlichen Mole ist dem FB Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg anzuzeigen. Der FB Umwelt wird die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen, z. B. eine unterirdische Versiegelung der östlichen Mole, anordnen. Bereits angeordnet wurde der Erhalt von Grundwassermessstellen auf dem Vorhabengrundstück, die ebenfalls der Überwachung der Auswirkungen von potenziellen Bodenbelastungen dienen.

Belastete Böden sind den fachgesetzlichen Regelungen entsprechend fachgerecht zu entsorgen. Hierüber ist ein Nachweis gegenüber dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg zu erbringen.

Auswirkungen auf den Menschen können insbesondere durch die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Lärmbelastungen hervorgerufen werden, die aus dem Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen resultieren. Die entsprechende Umweltüberwachung erfolgt, aufgrund der komplexen Einflussfaktoren im Rahmen der üblichen Tätigkeit durch die Fachbehörde bei der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz. Ergänzend wird der Vorhabenträger im Durchfüh-

⁵⁶ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE Hafen Tempelhof, Landschaft planen + bauen GmbH, Februar 2007

rungsvertrag zu Lärmmessungen nach Fertigstellung des Vorhabens verpflichtet, um den Effekt von lärmmindernden Maßnahmen zu überprüfen. Die Verpflichtung umfasst eine Messung des Verkehrslärms ½ Jahr nach Inbetriebnahme des Vorhabens sowie ein weiteres Mal im Jahr 2015. Die Messpunkte und Messreihen sind mit dem FB Umwelt abzustimmen.

Zur Überwachung der Luftreinhaltung, die hier nicht als erheblich eingestuft wurde, besteht bereits ein Berlin weites Messnetz der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, das für Monitoringzwecke geeignet ist, zumal in diesem Gesamtzusammenhang auch der Anordnung des Messpunkte entsprechend den Regelungen der 22. BImSchV besser Rechnung getragen werden kann

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Zustandes der Umwelt im Untersuchungsraum, eine Ermittlung der zu erwartenden vorhabenbedingten Umweltauswirkungen für die Schutzgüter: Mensch Boden, Wasser, Klima, Pflanzen/Tiere, Ortsbild, Kultur und Sachgüter.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 4,8 ha.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Fläche des Hafens Tempelhof ein modernes Zentrum mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Freizeiteinrichtungen auf einer Geschossfläche von insgesamt 62.750 m² zu realisieren.

Das denkmalgeschützte Speichergebäude wird durch Neubauten an der Ordensmeisterstraße sowie entlang des Tempelhofer Dammes und an der Grundstücksgrenze im Osten ergänzt. Hier soll ein Einkaufszentrum mit kerngebietstypischen Nutzungen entstehen. Ergänzend zu Einzelhandelsbetrieben sollen weitere gewerblich genutzte Flächen (z.B. Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur-, Sport-, Fitness- und Freizeiteinrichtungen sowie Büronutzungen in begrenztem Umfang) realisiert werden.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-20VE Tempelhofer Hafen, sowie darüber hinaus gehende Bereiche, die im Hinblick auf zu erwartende bzw. mögliche Umweltauswirkungen im potenziellen Wirkraum des Vorhabens liegen. Diese Bereiche umfassen im Westen und Norden den Tempelhofer Damm und die Ordensmeisterstraße einschließlich der angrenzenden Wohnbebauung, im Osten die Randbereiche der angrenzenden Gewerbeflächen und im Süden den Teltowkanal.

Die Darstellung der Bewertung der aktuellen Bestandsituation der Schutzgüter sowie die Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Kartierungen und Fachgutachten.

Im Anschluss daran werden Hinweise zu deren Vermeidung, Verminderung und Kompensation sowie Ausgleichsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan benannt.

In Hinblick auf die geplante weitgehende Neugestaltung des Plangebietes bestehen nur in begrenztem Umfang Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen. Diese beinhalten die

- Erhaltung von Einzelbäumen, Neupflanzung von Bäumen und Neuanlage von Vegetationsfläche (Ausgleichs- und Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Pflanzen und Tiere)
 - Verwendung sickerfähiger Beläge (Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Boden und Wasser)
 - Dachbegrünung (Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Wasser, Klima / Lufthygiene, Pflanzen und Tiere)
 - Schutzmaßnahmen für gebäudebrütende Vögel (Ausgleich- und Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Tiere)
-

Begründung

- Maßnahmen zur Minderung der Lärmimmissionen (Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Mensch)
- Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Gefährdungen durch Bodenbelastung (Minderungsmaßnahme für das Schutzgut Mensch).

Der Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen differenziert betrachtet, und zwar für die Vegetationsflächen, die Neuversiegelung und den Baumbestand. Die Vegetationsflächen verringern sich im Vergleich zur vorhandenen Situation von rd. 5.500 auf rd. 2.500 m². Insbesondere die Flächen an der Ordensmeisterstraße entfallen; gleichzeitig werden neue Flächen im Molenbereich geschaffen. Der Umfang vollständig versiegelter Flächen steigt von rd. 11.000 m² auf kapp 23.000 m². Gleichzeitig sinkt der Umfang teilversiegelter Flächen von rd. 13.500 auf rd. 5.500 m². Insgesamt müssen im Zuge der Realisierung des Vorhabens zudem auf dem Vorhabengrundstück 50 Bäume, die gem. Berliner Baumschutzverordnung unter Schutz stehen, gefällt werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind 38 Neupflanzungen vorgesehen.

Nach den Regelungen des Baugesetzbuchs ist jedoch nur für die Eingriffe, die nicht bereits zulässig sind, ein Ausgleich erforderlich. Der Abgleich mit dem planungsrechtlich bereits aufgrund des Baunutzungsplans zulässigen Eingriff ergibt, dass der Eingriff in die Vegetationsflächen bereits weitgehend zulässig ist, und insofern nur eine geringfügige Ausgleichsverpflichtung besteht.

Für den Eingriff durch Neuversiegelung von Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da diese Eingriffe bisher nicht zulässig waren.

Der Baumverlust kann – bei monetärer Berechnung entsprechend der Baumschutzverordnung – durch Maßnahmen im Plangebiet etwa zur Hälfte ausgeglichen werden.

Aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können im Plangebiet bei Verwendung der monetären Werte als Vergleichsmaßstab etwa 60 % des Eingriffs ausgeglichen werden. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft im öffentlichen Straßenland (Baumfällungen) wurde darüber hinaus ein im Plangebiet nicht ausgleichbarer Kompensationsbedarf festgestellt. Insgesamt verbleibt in der Gesamtbilanzierung aller Aspekte ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt, der im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Für diesen im Plangebiet nicht durchführbaren Ausgleich werden Teilmaßnahmen zur Sanierung des Klarensees im Alten Park (Entschlammung, Herstellung naturnaher Ufer) außerhalb des Plangebietes durchgeführt, . Für diese Maßnahme wird ein Teilbetrag zur Verfügung gestellt. Der monetäre Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde im Zuge der Eingriffsbilanzierung nach dem Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten bilanziert und beträgt 124.763,20 Euro.

Sofern im Plangebiet mehr Bäume gepflanzt werden, als durch textliche Festsetzungen geregelt ist, verringert sich der externe Ausgleich entsprechend.

Insgesamt kann der Eingriff in den Naturhaushalt damit vollständig ausgeglichen werden.

Das Monitoring umfasst im Wesentlichen die Bodenbelastungen und die Lärmbelastung durch den motorisierten Verkehr auf den öffentlichen Straßen. Hinsichtlich der Bodenbelastungen, sowie der Luft- und Lärmbelastungen sind fachrechtliche Regelungen bzw. gesamtstädtische Überwachungsstrukturen vorhanden, die auch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens genutzt werden können.

Aufgrund des Einsatzes eines speziellen Asphalts ist eine darüber hinausgehende Überwachung der Wirksamkeit der Maßnahme erforderlich, die im Durchführungsvertrag gesichert wird.

IV. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Die Abwägung der einzelnen Festsetzungen erfolgt auf Grundlage der vorhergehenden grundsätzlichen Überlegungen. Im Folgenden wird die Abwägung bezogen auf die einzelnen Festsetzungen konkretisiert. Sie bezieht die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit ein.

1. Art der Nutzung

(zeichnerische Festsetzung)

Im Plangebiet wird entsprechend des beabsichtigten Gesamtvorhabens eine Mischung von Einzelhandel, kulturellen Nutzungen, Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen verschiedener Art ermöglicht. Gemäß den vorhergehend dargestellten Zielen und der Funktion des Gebietes wird als Art der Nutzung sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen und die notwendige Konfliktbewältigung zu gewährleisten.

Die Schwerpunkte der einzelnen Nutzungen sind unter Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen Situation räumlich ungleich verteilt. Während an der Ordensmeisterstraße und dem Tempelhofer Damm die Einzelhandelsnutzung dominiert, soll sie auf der östlichen Mole nur eine eingeschränkte Bedeutung haben. Hier, auf den begrünten Molen und im Hafenbecken liegt der Schwerpunkt bei freizeitbezogenen und gastronomischen sowie kulturellen Angeboten.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist auch notwendig, weil sich die angestrebte Nutzungsmischung in diesem Bereich von den Gebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO wesentlich unterscheidet. Insbesondere die zur angemessenen Beurteilung der Auswirkungen auf die gesamtstädtische Zentrenstruktur notwendige Begrenzung der Verkaufsfläche ist ein wesentlicher Aspekt für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes. Darüber hinaus werden im sonstigen Sondergebiet selbstständige Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zugelassen, sodass die Festsetzung eines Kerngebietes nicht möglich ist. Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum" ist eine Festsetzung im Sinne von § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO, da ergänzend zum Einkaufszentrum auch ein multifunktionaler Charakter durch die funktionelle Zusammenfassung bestimmter, aufeinander bezogener Anlagen, die im Zulässigkeitskatalog bestimmt sind, erfolgt. Ergänzend zu Einzelhandelsbetrieben sind im sonstigen Sondergebiet Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen der Gastronomie sowie bestimmte Vergnügungsstätten zulässig. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen, da diese dem Ziel der Aufwertung des Standortes widersprechen.

Das Hafenbecken soll in Anlehnung an seine historische Kontur rekonstruiert werden. Die westliche Mole wird hierzu wieder in Anlehnung an die historische Kontur, die noch anhand der ursprünglichen Flurstücksgrenze nachvollziehbar ist, hergestellt. Darüber hinaus wird die nachträglich erfolgte Erweiterung des Hafenbeckens im nordwestlichen Bereich wieder rückgängig gemacht.

Die Wasserfläche des Hafens wird in die künftige Nutzung integriert. Hier sind Stege, Pontons, Liegeplätze sowie Veranstaltungsschiffe (z. B. Restaurant-/ Gastronomieschiffe) und / oder Veranstaltungsbühnen (als Pontons oder Veranstaltungsschiff) möglich.

Tab. 1: Art und Umfang der Nutzung (Flächenbilanz)

Flächennutzung	Fläche in m ²	Anteil
Sonstiges Sondergebiet	30.329	63 %
Gleichrichterwerk (nachrichtliche Übernahme)	612	1 %
Private Wasserfläche (Hafenbecken)	13.520	28 %
Planfestgestellte Landfläche (WSA)	388	1 %
Planfestgestellte Wasserfläche (Hafeneinfahrt)	822	2 %
Verkehrsfläche	2.368	5 %
Gesamt	48.039	100 %

Bezugshöhe dieser Flächenbilanz ist das Geländeniveau des Hafens.

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum"

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 1.1)

Im sonstigen Sondergebiet soll ein Zentrum für Handel, Dienstleistung, Kultur und Freizeit, d.h. ein Einkaufszentrum mit großzügigen Mall-Flächen, Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Angeboten, die ergänzt werden durch kulturelle Nutzungen sowie Einrichtungen der Freizeit-, Sport- und Wellnessbranche, entstehen. Die einzelnen zulässigen Nutzungen werden entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers durch die textliche Festsetzung 1.1 bestimmt.

Einzelhandel in Kombination mit freizeitbezogenen Nutzungen gehört zu den typischen Nutzungsarten in städtischen Zentren. Einzelhandel hat eine erhebliche Bedeutung für die Attraktivitätssteigerung des Bereiches und bildet den Schwerpunkt der Nutzungen. Die zulässige Fläche für Einzelhandel im Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird jedoch dem beantragten Vorhaben entsprechend auf eine Verkaufsfläche von maximal 19.500 m² in Einzelhandelsbetrieben beschränkt. Dieser Umfang entspricht auch der aus gesamtstädtischen und städtebaulichen Erwägungen vertretbaren Obergrenze. Darüber hinaus wird dadurch eine einseitige Nutzung des Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums im besonderen Stadtteilzentrum am Tempelhofer Damm zu vermeiden.

Die Verkaufsfläche umfasst gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrages alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen der einzelnen Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum, einschließlich der innerhalb der Einzelhandelsbetriebe liegenden Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. Zur Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe zählen auch für den Kunden zugängliche Lagerflächen sowie Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, ferner der Kassenvorraum, einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie der Windfang. Freiflächen von Einzelhandelsbetrieben zählen zu den Verkaufsflächen, soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig (maximal 30 Tage im Jahr) für den Verkauf genutzt werden.

Nicht zu den Verkaufsflächen gehören die Verkehrsflächen der Mall (Ladenstraße), auch wenn diese temporär für wechselnde Verkaufsausstellungen auf nicht mehr als 500 m² genutzt werden, Flächen für die Gastronomie, Flächen für die Lebensmittelzubereitung, die von Kunden zwar einsehbar sind, die jedoch durch Glasscheiben und Türen vollständig von den Verkaufsräumen und Thekenbereichen abgegrenzt sind, Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Flucht-, Liefer- und Rettungswege, die nicht bzw. nur im Notfall für den Kunden zugänglich sind sowie die Platzflächen außerhalb des Einkaufszentrums, auch wenn dort Wochenmärkte (bis zu zweimal pro Woche) oder ähnliche temporäre Veranstaltungen (an bis zu 30 Tagen pro Jahr) stattfinden. Die Verkehrsflächen der Mall werden gegenüber den Flächen der Einzelhandelsbetriebe in der Regel durch bewegliche Türen, die nach Ge-

schäftsschluss geschlossen werden, abgegrenzt. Soweit jedoch Teilflächen der Mall vor den Einzelhandelsbetrieben dauerhaft (mehr als 30 Tage im Jahr) oder in einer Tiefe von mehr als 1,50 m für die Warenpräsentation der Mieter genutzt werden, gehören diese Teilflächen zu den Verkaufsflächen.

Die Platzflächen außerhalb des Einkaufszentrums gelten jedoch dann und insoweit als Verkaufsflächen, als dort dauerhaft Verkaufsstände für im Einkaufszentrum angesiedelte Einzelhandelsbetriebe eingerichtet und betrieben werden.

Eine differenzierte Regelung der Sortimente erfolgt – hier im besonderen Stadtteilzentrum – nicht. Eine Sortimentsbegrenzung als planerische Feinsteuerung käme insbesondere in Betracht, um aus städtebaulichen Gründen Standorte von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben vor Standorten am Stadtrand und in Gewerbebetrieben abzusichern, d.h. zum Schutz des besonderen Stadtteilzentrums vor negativen Beeinträchtigungen. Da es sich hier um einen Standort in Zentrumslage (vgl. Kapitel I.2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Seite 9) handelt, ist kein zwingendes Erfordernis für eine ergänzende Festsetzung herzuleiten. Durch den Vorhabenträger wurde zudem keine entsprechende Differenzierung beantragt.

Eine Zuweisung einzelner Sortimentsbereiche auf verschiedene Standorte innerhalb des besonderen Stadtteilzentrums entsprechend dem Differenzierungsgrad des im Jahr 2002 erstellten Gutachtens⁵⁷ entsprechende Zuweisung einzelner Sortimentsbereiche auf verschiedene Standorte innerhalb des besonderen Stadtteilzentrums erscheint städtebaulich eher problematisch. Derart differenzierte Festsetzungen setzen voraus, dass städtebauliche Gründe dafür angeführt werden können, dass innerhalb des besonderen Stadtteilzentrums an einem bestimmten Standort bestimmte Warengruppen der zentrenrelevanten Sortimente nicht angeboten werden dürfen, die einem anderen Teil des Stadtteilzentrums vorbehalten sind. Damit würde eine Überdifferenzierung geschaffen, die das Instrument der Bauleitplanung überfordert. Der Bebauungsplan würde innerhalb des Zentrums erheblich in das Marktgeschehen eingreifen und somit die Flexibilität, die innerhalb der zulässigen Nutzungen erforderlich ist, um auf neuere Entwicklungen in der Einzelhandelsbranche zu reagieren, erheblich einschränken. Dies wäre einer langfristigen Stärkung des gesamten Zentrums nicht dienlich. Vielmehr muss der in der Bauleitplanung vorgegebene Rahmen für die vorgesehenen Nutzungen auch bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen langfristig tragfähig sein. Auch soweit weitere Sortimentsbeschränkungen im Rahmen der Festsetzungen eines Sondergebiets zulässig sind, muss nicht von gegebenen Möglichkeiten vollständig Gebrauch gemacht werden. Der Plangeber bestimmt im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung des beantragten Vorhabens, welches Maß an Konkretisierung von Festsetzungen der jeweiligen Situation angemessen bzw. erforderlich ist. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die zulässigen Nutzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkreter bestimmt sein müssen als in einem "normalen" Bebauungsplan. Da sich das Vorhaben am Hafen Tempelhof innerhalb des besonderen Stadtteilzentrums befindet, ist eine weitere Differenzierung, welche Sortimente an diesem Standort angeboten werden dürfen, etwa um insoweit einen Wettbewerb zwischen verschiedenen Standorten zu verhindern, nicht vorgesehen. Die Verteilung der Warenangebote innerhalb des Zentrums wird deshalb nicht durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt.

Auf dem Vorplatz am Tempelhofer Damm sind temporäre Marktnutzungen wie Wochenmärkte oder Weihnachtsmärkte einschließlich der erforderlichen technischen Ausstattung der Vorplatzfläche möglich, die zur Belebung der Außenflächen beitragen. Die Belieferung soll vom Tempelhofer Damm aus erfolgen.

Dienstleistungsbetriebe zählen untrennbar zu den Nutzungen eines Einkaufszentrums. Vorrangig entsprechen publikums- und endverbraucherorientierte Dienstleistungen beispielsweise Reisebüros, Banken, Friseurbetriebe oder Reinigungen dem Charakter des sonstigen Sondergebietes.

⁵⁷ "Der Tempelhofer Damm im Berliner Zentrengewebe", Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg 2002

Gastronomische Angebote sind ein wichtiger Baustein des Konzeptes und mittlerweile etablierter Bestandteil vieler Einkaufszentren. Hierbei kann es sich beispielsweise um Restaurants mit Sitzplätzen oder Imbiss-ähnliche Betriebe handeln.

Neben dem ausschließlich der Versorgung dienenden Einkauf (Routineeinkäufe) hat sich in den vergangenen Jahren ein verändertes Verbraucherverhalten herausgebildet. Hierbei spielt die Verknüpfung von Einkaufen und Freizeiterlebnis eine wichtige Rolle. Daher zählen auch Einrichtungen der Kultur, Unterhaltungs- und Freizeitbranche sowie Vergnügungsstätten zu den zulässigen Nutzungen. Wichtige ergänzende Nutzungen sind Einrichtungen der Sport-, Fitness-, Gesundheits- und Wellnessbranche. Die im sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen müssen aufgrund ihrer Nutzungscharakteristika und der städtebaulichen Struktur nicht zwingend nur über das Einkaufszentrum erreichbar sein. Sie können auch über separate Zugänge verfügen, und sind damit unabhängig von den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums nutzbar. Insbesondere in den oberen Geschossen des Speichergebäudes und auf der östlichen Mole sind Nutzungen vorgesehen, die unabhängig vom eigentlichen Einkaufszentrum zugänglich sein werden. Hierbei handelt es sich um kulturelle und freizeitbezogene Nutzungen und / oder Einrichtungen der Gesundheits- und Wellnessbranche. Zulässig sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Selbstverständlich sind auch ergänzende Nutzungen, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen, zulässig. Hierzu zählen sowohl das Center-Management, als auch Büro- und Verwaltungsnutzungen, die für den Betrieb der einzelnen zulässigen Nutzungen erforderlich sind. Selbstständige Büronutzungen wurden nicht beantragt und sind daher nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im gesamten sonstigen Sondergebiet ausnahmsweise zulässig. Eine darüber hinausgehende Wohnnutzung wird im Hinblick auf den möglichen Störgrad durch die anderen zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

1.2 Einzelhandelsuntersuchung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine Einzelhandelsuntersuchung durchgeführt. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist demnach im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbsstandorten schwach positioniert; das Zentrum am Tempelhofer Damm, hat in den letzten Jahren an Stellenwert eingebüßt. "Insbesondere fehlt es dem Einkaufsbereich Tempelhofer Damm an qualifizierten Angeboten, die das vorhandene Angebotsspektrum, das – neben Karstadt – vor allem auf die Grundversorgung abzielt, im Fachmarkt-/Fachgeschäftsegment ergänzt.

Unter diesen Aspekten ist eine Stärkung des Einkaufsbereiches Tempelhofer Damm durch zeitgemäße Angebote nicht nur sinnvoll, sondern auch zwingend erforderlich, um im Bezirk adäquate Versorgungsstrukturen zur Verfügung zu stellen."⁵⁸

"Zentraler Bearbeitungspunkt des Gutachtens ist es aufzuzeigen, ob aufgrund der EKZ-Planung am Tempelhofer Hafen zentrale relevante Versorgungszentren im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie den angrenzenden Bezirken beeinträchtigt werden.

So wird ... zu den möglichen anzunehmenden ökonomischen Auswirkungen für den relevanten Einzelhandel (Stichwort: Umsatzumverteilungs- und -umlenkungsprozesse) in den relevanten Wettbewerbs- bzw. Betrachtungsstandorten in Form von Modell-Rechnungen sowie zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen (Stichwort: 'Umstrukturierung') als Folge von Betriebsaufgaben, induziert durch Umsatzumverteilungseffekte, gutachterlich Stellung genommen.

Untersuchungsrelevant sind vereinbarungsgemäß die folgenden zentralen Standorte:

- Tempelhofer Damm (Besonderes Stadtteilzentrum),
- Schloßstraße (Hauptzentrum),

⁵⁸ Einkaufszentrum "TEMPELHOFER HAFEN" BERLIN - Tempelhof-Schöneberg- Verträglichkeitsstudie / Wirkungsanalyse, GfK PRISMA INSTITUT für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Büro Hamburg, April 2006, Seite 19

- Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße (Stadtteilzentrum),
- Mehringdamm/Hallesches Tor (Stadtteilzentrum),
- Hermannplatz/Kottbusser Damm/Karl-Marx-Straße (bipolares Hauptzentrum),
- Johannisthaler Chaussee (Stadtteilzentrum) und
- Mariendorfer Damm (Ortsteilzentrum)."⁵⁹

"Unter Berücksichtigung der spezifischen Situation des Mikro-Standortes, der relevanten bestehenden und perspektivischen Wettbewerbssituation sowie der spezifischen generellen Leistungsfähigkeit der im Branchen- und Besatzmix des Einkaufszentrums 'Tempelhofer Hafen' vorgesehenen Einzelhandelsunternehmen (gemäß der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Aufstellung der Mietflächen vom 13. März 2006) haben die Gutachter für die geplante Centeranlage in Berlin-Tempelhof einen Brutto-Zielumsatz (inkl. MwSt.) geschätzt." Die zum Zeitpunkt der Untersuchung absehbaren Nutzungen, entsprechen einem typischen Branchenmix eines entsprechenden Einkaufszentrums.

Hinsichtlich dieser Umsatzannahme des Vorhabens im Plangebiet "sowie der hierauf aufbauenden Verträglichkeitsuntersuchung wurde seitens der Gutachter dabei ausdrücklich eine hohe 'Messlatte' im Sinne einer 'Worst-Case-Betrachtung' angesetzt, d.h. dass nach dem Prinzip der Vorsicht für die geplante Verkaufsfläche ein relativ hoher Umsatzwert als maximale Berechnungsgrundlage dient."⁶⁰

"Basierend auf dem für das geplante Einkaufszentrum 'Tempelhofer Hafen' angenommenen Brutto-Zielumsatzvolumen (inkl. Mehrwertsteuer) in Höhe von max. rd. 81,9 Mio. Euro p.a. stellt sich die anzunehmende Situation der Umsatzrekutierung für das Einzugsgebiet im Rahmen einer Modellrechnung wie folgt dar:

- Ein wesentlicher Umsatzposten, der im Hinblick auf mögliche Umsatzumverteilungen/-neuorientierungen zu benennen ist, besteht in diesem Fall aus der Rückgewinnung von derzeit aus dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg abfließender Kaufkraft. Dies ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass im Bezirksgebiet Tempelhof-Schöneberg eine Unterversorgung zu konstatieren ist, aus der erhebliche Kaufkraftabflüsse (u.a. zur Schloßstraße, zu den 'Gropius Passagen', in die City West und in das südliche Umland) resultieren dürften. Diese Kaufkraftabflüsse dürften hinsichtlich ihrer räumlichen Orientierung sehr weit über das Berliner Stadtgebiet und Umland streuen und hinsichtlich ihrer (teilweise möglichen) Rückgewinnung im Bezirksgebiet selbst umverteilungsneutral zu bewerten sein. Explizit werden diese anzunehmenden Umsatzumverteilungen für die vier folgenden Standortbereiche/Zentren untersucht und dargestellt:
 - Schloßstraße (Hauptzentrum),
 - Mehringdamm/Hallesches Tor (Stadtteilzentrum),
 - Hermannplatz/Kottbusser Damm/Karl-Marx-Straße (bipolares Hauptzentrum) und
 - Johannisthaler Chaussee (Stadtteilzentrum).
- Weitere Umsatzumverteilungen/-neuorientierungen sind im Bezirksgebiet selbst zu erwarten, die für die folgenden Standortbereiche/Zentren aufgezeigt werden
 - Tempelhofer Damm (Besonderes Stadtteilzentrum),
 - Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße (Stadtteilzentrum) und
 - Mariendorfer Damm (Ortsteilzentrum)."⁶¹

Im Ergebnis stellen die Gutachter die folgenden einzelnen Sachverhalte fest:

⁵⁹ Einkaufszentrum "TEMPELHOFER HAFEN" BERLIN - Tempelhof-Schöneberg- Verträglichkeitsstudie / Wirkungsanalyse, GfK PRISMA INSTITUT für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Büro Hamburg, April 2006, Seite 29

⁶⁰ Einkaufszentrum "TEMPELHOFER HAFEN" BERLIN - Tempelhof-Schöneberg- Verträglichkeitsstudie / Wirkungsanalyse, GfK PRISMA INSTITUT für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Büro Hamburg, April 2006, Seite 25

⁶¹ Einkaufszentrum "TEMPELHOFER HAFEN" BERLIN - Tempelhof-Schöneberg- Verträglichkeitsstudie / Wirkungsanalyse, GfK PRISMA INSTITUT für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Büro Hamburg, April 2006, Seite 30

Begründung

- "Nach den Modellrechnungen werden in den sieben untersuchungsrelevanten Zentren insgesamt rd. 44,7 bis 49,7 Mio. Euro umverteilt, was gemessen an dem dort insgesamt getätigten Umsatzvolumen von rd. 1,48 Mrd. Euro einer gesamten durchschnittlichen Umverteilungsquote von rd. 3,0 bis 3,4 % entspricht. Damit werden rd. 55 bis 61 % des prospektiven Zielumsatzes der geplanten Centeranlage in den untersuchungsrelevanten Zentren umverteilt, wobei die Auswirkungen auf diese Standortlagen in der Modellrechnung unter dem Aspekt einer Worst Case Betrachtung etwas übergewichtet werden. Mit anderen Worten: Hier wird der ungünstigste Fall dargestellt.
- Die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungen werden angesichts der räumlichen Nähe erwartungsgemäß für das besondere Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm selbst zu erwarten sein. Die absolute Umsatzumverteilung bewegt sich dort gemäß den Modellrechnungen in einer Spanne von rd. 11,2 bis 12,4 Mio. €, was – bezogen auf den derzeitigen Umsatz von rd. 122,2 Mio. € p.a. – einer Umverteilungsquote von rd. 9,1 bis 10,1 % entspricht. Warengruppenspezifisch werden dabei in der Worst-Case-Betrachtung Umverteilungsquoten von bis zu 16,7 % (Bekleidung, Textilien, Schuhe/Lederwaren) bzw. rd. 14,8 % (Technik) zu erwarten sein. Bei der Bewertung dieser Umverteilungsquoten ist aber darauf hinzuweisen, dass der gesamte Einkaufsbereich (einschließlich des Planvorhabens) seine Position trotz der Umverteilungen deutlich verbessern wird. Den Gesamtumsatz, der sich heute für den gesamten Einkaufsbereich auf rd. 122 Mio. € beläuft, wird durch das Projekt 'Tempelhofer Hafen' mit dem angenommenen Umsatz von rd. 82 Mio. € - selbst bei den zu erwartenden Umverteilungen von bis zu rd. 12,4 Mio. € - auf über 190 Mio. € steigern können; den Umsatzumverteilungen in Höhe von rd. 10,1 % im ungünstigsten Fall steht also eine Umsatzsteigerung von bis zu rd. 57 % gegenüber.
- Auch die zu erwartenden durchschnittlichen Raumleistungen des bestehenden Einzelhandels (unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen) von rd. 3.900 Euro/m² VKF zeigen, dass hier im Berliner Vergleich keinesfalls unübliche Werte erreicht werden und somit auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten keine 'kritischen' Werte erreicht werden. Damit wird die Position des Einkaufsstandortes Tempelhofer Damm eindeutig gestärkt und die Versorgungssituation im seit vielen Jahren erheblich unterversorgten 'Altbezirk' Tempelhof bzw. dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg erheblich verbessert. Dieses entspricht auch dem polyzentrischen Ansatz des Berliner Zentrenkonzeptes, in dessen Kontext der Tempelhofer Damm seiner zugewiesenen Funktion als 'besonderes Stadtteilzentrum' bisher nicht adäquat gerecht wird. Zudem werden Kaufkraftabflüsse in das Berliner Umland (die vor allem den Einkaufszentren entlang des Berliner Ringes zugute kommen) reduziert und damit auch der Einzelhandelsstandort Berlin insgesamt gestärkt.
- Auch die zu erwartenden Umverteilungsquoten für das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm (Umverteilungsquoten von insgesamt rd. 7,0 - 7,7 %) sind als recht hoch einzuschätzen, da der Mariendorfer Damm exakt die Achse markiert, die für das Einzugsgebiet des Einkaufsbereiches Tempelhofer Damm (zukünftig mit EKZ 'Tempelhofer Hafen') maßgeblich ist. Allerdings liegen die absoluten Werte der Umverteilung auf sehr niedrigem Niveau (insgesamt max. 1,2 Mio. € - das entspricht gerade einmal einem Drittel des Umsatzes eines üblichen Lebensmittel-Discounters), sodass trotz der warengruppenspezifischen Umverteilungsquoten von bis zu 15,4 % (in den textilen Sortimenten) keine Gefährdung der für ein Ortsteilzentrum maßgeblichen Nahversorgungssituation zu erwarten ist.
- In den übrigen untersuchungsrelevanten Zentren bewegen sich die zu erwartenden Umverteilungsquoten auf einem niedrigen einstelligen Niveau. Hierbei reicht die Spanne (jeweils Maximalwerte) von rd. 0,5 % (Mehringdamm / Hallesches Tor) bis rd. 2,9 % (Schloßstraße - warengruppenspezifisch bis max. 5,0 %) sodass auch hier nach geltenden Maßstäben keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind."⁶²

⁶² Einkaufszentrum "TEMPELHOFER HAFEN" BERLIN - Tempelhof-Schöneberg- Verträglichkeitsstudie / Wirkungsanalyse, GfK PRISMA INSTITUT für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Büro Hamburg, April 2006, Seite 31f.

- Die Gutachter kommen abschließend zu dem Gesamtergebnis, dass "mit den aufgezeigten rechnerischen Umsatz-Umverteilungsquoten in Folge der geplanten Etablierung eines rd. 19.500 m² VKF großen Einkaufszentrums der Schwellenwert von 10 %, ab denen mögliche städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind, nahezu in allen untersuchten Zentren deutlich unterschritten wird, zumal wenn man berücksichtigt, dass der angenommene Zielumsatz und die Modellrechnung ein 'Worst-Case-Szenario' darstellen."

Insgesamt stellen die Gutachter fest, dass die höchsten Umsatzeinbußen im Bereich Tempelhofer Damm - bis zu insgesamt rd. 10,1 % mit warengruppenspezifisch teilweise höheren Werten selbst (vgl. 2. Spiegelstrich auf S. 21) - zu erwarten sind, dieses aber durch den erheblichen Bedeutungsgewinn für das Zentrum insgesamt mehr als aufgewogen wird.

Eine wie auch immer geartete Gefährdung der bestehenden einzelhändlerischen und städtebaulichen Strukturen in den übrigen untersuchungsrelevanten Standortlagen / Zentren durch die Neuetablierung des geplanten Einkaufszentrums kann angesichts der teilweise sehr geringen absoluten Umverteilungsvolumina und der überwiegend sehr geringen Umverteilungsquoten ausgeschlossen werden."⁶³

Die Gutachter bestätigen damit die in der Abwägung vertretene Position des Plangebers. Durch das Vorhaben werden weder andere Zentren, noch das besondere Stadtteilzentrum am Tempelhofer Damm gefährdet, auch wenn es zu Umsatzverteilungen kommen wird. Der Stärkung des besonderen Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm insgesamt durch das Vorhaben wird im Rahmen der Abwägung dabei ein wesentlich stärkeres Gewicht beigemessen, als den dadurch hervorgerufenen Umsatzumverteilungen innerhalb des besonderen Stadtteilzentrums. An dem Rathaus-Standort, der durch dieses vorhabenbezogene Bauverfahren nicht grundsätzlich in Frage gestellt ist, wird unabhängig davon festgehalten.

1.3 Wasserfläche

(zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung 1.2)

Die – insbesondere freizeitbezogene und kulturelle – Nutzung der Wasserfläche ist ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Die Hafen- und Wasserfläche wird stärker einer öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht als im bisherigen Bestand. Zur Erarbeitung von Vorschlägen für potenzielle Nutzungen wurde im Sommer 2006 ein Gutachterverfahren zu den Außenanlagen durchgeführt, in dessen Rahmen auch Vorschläge für die wasserseitige Nutzung unterbreitet wurden.

Mit dem Entwurf des 1. Preisträgers, der Grundlage der weiteren Realisierungsplanung und der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bauverfahrens ist, wird das Konzept eines Stadthafens mit einem vielfältigen Angebot verfolgt. Es wurde vorgeschlagen, im Hafenbecken umlaufend hafentypische Anlegestege anzuordnen und die Nutzbarkeit der Wasserfläche über flexibel einsetzbare Pontons weiter zu erhöhen. Die Anforderungen des Denkmalschutzes wurden über einen deutlichen Abstand zwischen Stegen und bestehender Hafenkante umgesetzt. Liegeplätze und Veranstaltungsschiffe tragen zur Belebung des Hafenbeckens bei.

Dementsprechend sind innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Erholung und Kultur" wasserseitige Nutzungen zugelassen. Entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand handelt es sich um Steganlagen, Pontons, Liegeplätze für Sportboote sowie dauernd verankerte Gastronomie- und Veranstaltungsschiffe. Um eine Verbindung für Fußgänger zwischen den Molen zu ermöglichen, wird eine Handkurbelfähre zugelassen. Darüber hinaus ist es aus schiffahrtstechnischen Gründen erforderlich, die Liegestelle eines Arbeitsschiffes des Wasser- und Schifffahrtsamtes im Hafenbecken zuzulassen.

Die Sicherung eines Mindestumfangs an wasserseitigen Nutzungen auf 10 % der Wasserfläche erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages. Damit die Wasserfläche gleichzeitig als prägendes Element erkennbar bleibt, wird der Umfang dauerhafter Nutzungen im vorhabenbezogenen Bau-

⁶³ Einkaufszentrum "TEMPELHOFER HAFEN" BERLIN - Tempelhof-Schöneberg- Verträglichkeitsstudie / Wirkungsanalyse, GfK PRISMA INSTITUT für Handels-, Stadt- und Regionalforschung GmbH & Co. KG, Büro Hamburg, April 2006, Seite 36

ungsplan auf 25 % der privaten und planfestgestellten Wasserfläche begrenzt. Da die Wasserfläche auch durch die Liegestelle des Wasser- und Schifffahrtsamtes genutzt wird, ist es gerechtfertigt und erforderlich, auch die planfestgestellte Wasserfläche als Berechnungsgrundlage mit heranzuziehen, da ansonsten für die übrigen Nutzungen zu wenig Fläche verbleiben würde.

Für die Realisierung der einzelnen Nutzungen ist ergänzend eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

2. Maß der Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im sonstigen Sondergebiet Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum bauliche Anlagen durch die Ausweisung der Grundflächen mittels Baugrenzen unter Angabe der zulässigen Oberkanten als Höchstmaß sowie der zulässigen Geschossfläche (Baukörperausweisung) fest.

Geschossfläche

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.4)

Insgesamt sind im Plangebiet künftig 62.750 m² Geschossfläche zulässig. In dieser Fläche enthalten sind sowohl die Flächen für Stellplätze in Vollgeschossen (Geschosshöhe von bis zu 3,2 m und damit über der Grenze von 2,3 m), als auch die Flächen für gastronomische Nutzungen auf den Molen (zur Zusammensetzung der Geschossfläche vgl. Kapitel III.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Seite 24). Die Geschossflächenzahl liegt damit im sonstigen Sondergebiet bei 2,0. Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GFZ von 2,4 für sonstige Sondergebiete wird damit nicht überschritten.

Typisch für Einkaufszentren ist es, dass die Geschosshöhe in Teilbereichen, z.B. in den Mall-Flächen, eine Höhe von 3,5 m überschreitet. Diese Flächen gehen aufgrund der Tatsache, dass eine maximale Oberkante für die Gebäude festgesetzt wird, gemäß der Baunutzungsverordnung nur einfach, d.h. als ein Geschoss, in die Berechnung der Geschossfläche ein.

Aufgrund der Nutzungen im sonstigen Sondergebiet ist mit einem großen Umfang an Technik-Flächen zu rechnen (teilweise Vollklimatisierung mit einem damit verbundenen hohen Technik-Anteil). Der Umfang erforderlicher Technik-Flächen ist für das sonstige Sondergebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sicher prognostizierbar. Gleichzeitig soll das Erfordernis von Technikflächen nicht zu einer übermäßigen Reduktion der angestrebten Nutzflächen führen. Daher werden diese Flächen (Dachaufbauten gemäß der textlichen Festsetzung 2.4) nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet. Da die Technikgeschosse voraussichtlich als Staffelgeschosse im Sinne der Bauordnung für Berlin einzustufen sind, hat die Festsetzung im Wesentlichen klarstellenden Charakter.

Da es sich bei den potenziellen Nutzungen auf der Wasserfläche um spezielle Anlagen handelt, die sich nicht auf dem Baugrundstück befinden und deren Geschossfläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bestimmbar ist, sind etwaige Geschossflächen dieser Nutzungen nicht enthalten. Darüber hinaus ist für diese Nutzungen eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Grundfläche

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.7)

Städtebauliches Ziel ist es, das Hafengelände einer langfristig tragfähigen Nutzung zuzuführen, bei denen auch die öffentlichen Interessen angemessen berücksichtigt werden. Grundlage der neuen Nutzung ist ein städtebauliches Konzept, mit dem eine Bebauung von Teilflächen einhergeht. In die Abwägung der Festsetzung der überbaubaren Fläche ist auch der künftige Versiegelungsgrad im Plangebiet eingegangen, der wie in der gegenwärtigen Situation auch künftig hoch sein wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen als Baukörperfestsetzung, zum Teil als

erweiterte Baukörperfestsetzung festgesetzt, d.h., die überbaubare Grundstücksfläche entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der Nutzung und Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO; zudem legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Aus diesen Festsetzungen resultiert für das Vorhabengrundstück eine GRZ von 0,74. Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ von 0,8 wird damit eingehalten.

Darüber hinaus wird im Sondergebiet das historische Großsteinpflaster in einem Umfang von 4.890 m² gemäß Projektplanung erhalten bzw. wieder hergestellt. Da es sich hierbei nicht nur um erforderliche Zuwegungen und Wege im Rahmen einer gärtnerischen Gestaltung handelt, sind diese Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Berechnung der Grundflächenzahl einzubeziehen. Bei einer Fläche des Sondergebietes (nach grafischer Ermittlung) von 30.329 m² ergibt sich rechnerisch aufgrund der durch Großsteinpflaster bedeckten Flächen eine GRZ von rd. 0,16 gemäß § 19 (4) BauNVO. In der Summe ergibt sich durch Haupt- und Nebenanlagen damit eine GRZ von 0,9. Damit wird die nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Höchstgrenze von 0,8 überschritten. Diese Überschreitung wird durch die textliche Festsetzung (2.7) ermöglicht, die die erforderliche Grundflächenzahl zulässt.

Die Überschreitung ist erforderlich zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels, die historische Pflasterung im Außenraum soweit wie möglich zu erhalten, wieder herzustellen und der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Auch aus Gründen des Denkmalschutzes ist ein weitestmöglicher Erhalt der Pflasterung auf den nicht überbaubaren Flächen erforderlich.

Das besondere städtebauliche Ziel ist hier die Verknüpfung von Erhalt und Erlebbarkeit von Denkmälern im Zusammenspiel mit neuen Nutzungen, die es ermöglichen, derartige Grundstücke wieder nutzbar zu machen. Der größtmögliche Erhalt der Denkmalsubstanz ist dabei Voraussetzung.

Auch unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte und der Abwägung einer tragfähigen künftigen Nutzung gegenüber einer umfangreicheren Entsiegelung und Begrünung wurde eine Entscheidung zugunsten des vorgestellten Konzeptes getroffen. Zudem wird die öffentliche Zugänglichkeit gesichert, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben ist. Berücksichtigt wurde auch, dass die Wasserfläche des Hafens, die aus formellen Gründen nicht in die Berechnung der GRZ einbezogen werden kann (Die Wasserfläche zählt, obwohl sie Teil des privaten Grundstückes ist, nach der Baunutzungsverordnung nicht zum Bauland, das die Berechnungsgrundlage der Grundflächenzahl bildet), dazu beiträgt, dass nicht der Eindruck einer hochverdichteten Bebauung entsteht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden, dass das Pflaster teilweise die Versickerung von Regenwasser ermöglicht.

Anhaltspunkte dafür, dass durch die Überschreitung der Grundflächenzahl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden, liegen nicht vor. Auswirkungen auf die Bedürfnisse des Verkehrs sind mit der Überschreitung der Grundflächenzahl nicht verbunden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GRZ nicht entgegen.

Eine Überschreitung der Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO ist begründet.

Baugrenzen und Gebäudehöhen / Bauweise

(zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzungen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 und 3.5)

Die Baugrenzen und Gebäudehöhen orientieren sich an dem mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg abgestimmten städtebaulichen Konzept und den in Kapitel II.3.1 dargelegten städtebaulichen Zielen. Die Baugrenzen ermöglichen gegenüber dem konkreten Vorhaben in der Regel einen geringfügigen Spielraum von weniger als einem Meter. An städtebaulich bedeutenden Stellen, insbesondere der Eingangssituation an der Ecke Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße und am Westgiebel

Begründung

des Speichergebäudes wurde auf diesen Spielraum verzichtet. Für den Solitär zwischen Hafenbecken und Tempelhofer Damm erfolgt die Festsetzung eines Baufeldes, innerhalb dem ein skulpturaler Baukörper errichtet werden soll.

Die Oberkanten der Gebäude werden bezogen auf Meter über NHN festgelegt. Die Notwendigkeit einer Festsetzung in Metern über NHN ergibt sich aus den erheblichen Geländeunterschieden im Plangebiet.

An der Ordensmeisterstraße wird ein Baukörper mit einer Höhe von 55,0 m über NHN, dieses entspricht etwa einer Höhe von 12,5 bis 15 m über dem Gehwegniveau, zugelassen. Damit wird eine räumliche Schließung des Straßenraumes erreicht. Die Gestaltung der Fassade ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hierzu werden im Durchführungsvertrag Regelungen getroffen werden, die eine lang gestreckte monotone Fassadenstruktur verhindern.

Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen (z. B. Treppenhäuserkerne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungs- / Klimaanlage), sind im Gebäudeteil an der Ordensmeisterstraße unter bestimmten Voraussetzungen oberhalb der zulässigen Oberkante von 55,0 m über NHN zulässig.

Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Einrichtungen wie Lüftungs-/ Klimaanlage dürfen eine Höhe von 60,5 m über NHN nicht überschreiten und müssen im Bereich vor dem historischen Speichergebäude einen Abstand von mindestens 10,5 m von der dem öffentlichen Straßenland zugewandten Baugrenze sowie einen Abstand von mindestens 15 m vom denkmalgeschützten Speichergebäude haben, durch den eine mögliche Beeinträchtigung minimiert wird. Sie sind damit so angeordnet, dass sie von der Ordensmeisterstraße nicht erkennbar sind. Im neuen Gebäudeteil östlich des Speichergebäudes beträgt der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Ordensmeisterstraße 6,0 m. Um die Sichtbarkeit der Dachaufbauten vom Tempelhofer Damm aus zu minimieren, wird darüber hinaus ein Mindestabstand von der östlichen Straßenbegrenzungslinie des öffentlichen Straßenlandes festgelegt. Eine weitere Verschiebung ist aus technischen Gründen nicht möglich.

Treppenhäuser und Aufzüge sind aus technischen Gründen auch unmittelbar an den Baugrenzen bzw. Gebäudeaußenkanten erforderlich. Um eventuelle Beeinträchtigungen des Denkmals zu minimieren, wird ihre Höhe auf 58,0 m über NHN und ihre jeweilige Fläche auf 150 m² begrenzt.

Des Weiteren wird eine Überschreitung der zulässigen Oberkante um 1,0 m zur Herstellung von Brüstungen zugelassen.

Erforderliche Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen können auch oberhalb der jeweiligen Oberkanten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Der Umfang der gemäß der textlichen Festsetzung 2.4 zulässigen Dachaufbauten auf dem Gebäudeteil an der Ordensmeisterstraße (OK 55,0 m über NHN), die nicht auf die Geschossfläche anzurechnen sind, wird auf eine Fläche von 3.500 m² begrenzt. Dieses entspricht auch unter Berücksichtigung der 120 m² umfassenden Dachaufbauten auf dem Gebäude östlich des Hafenbeckens einem Anteil von rd. 16 % der gesamten überbaubaren Fläche im Plangebiet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wesentliche Teile des Vorhabens, insbesondere der neue Platz am Tempelhofer Damm, das historische Speichergebäude und die bis zu 43,6 m bzw. 45,0 m über NHN hohe Bebauung auf der östlichen Mole für Dachaufbauten nicht bzw. nur in sehr eingeschränktem Umfang in Frage kommen. Daher ist es erforderlich, die Dachaufbauten im Wesentlichen auf der Bebauung an der Ordensmeisterstraße zu konzentrieren.

Zum Speichergebäude schließen sich nach Norden die Verkehrsflächen des Einkaufszentrums an, deren Überdachung mindestens 5 m niedriger ist als der Hauptbaukörper an der Ordensmeisterstraße und damit auch baulich die Zäsur zum denkmalgeschützten Speichergebäude deutlich macht. Die Traufhöhe des denkmalgeschützten Speichergebäudes – die untere Traufhöhe liegt bei etwa 50,1 m über NHN – wird darüber hinaus durch die Festsetzung einer Oberkante von 49,6 m berücksichtigt. Hiermit wird erreicht, dass der Anschluss des Mall-Daches mindestens 0,5 m unterhalb der Traufhöhe des Speichergebäudes erfolgt.

Das denkmalgeschützte Speichergebäude wird durch Baugrenzen in seinem Bestand festgeschrieben. Aufgrund der Baugrenzen für das Einkaufszentrum ist der Westgiebel vollständig freigestellt und vom Tempelhofer Damm erkennbar. Auf Hafenniveau muss die neue Rampe vor dem Westgiebel des Speichergebäudes, mit der die Höhe zwischen dem Hafenniveau und dem Fußbodenniveau des Neubaus überbrückt wird (ca. 1 m), einen Abstand vom Speichergebäude einhalten, damit die Eingangstreppe entsprechend der historischen Situation erhalten werden kann. Festgesetzt werden darüber hinaus die Traufhöhe und die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes in den jeweiligen Gebäudeteilen. Zur Nutzung des Gebäudes und Wiederherstellung des historischen Charakters sind Gauben auch oberhalb einer Linie, die sich durch Verbindung von Trauf- und Firsthöhe ergibt, zulässig. Die denkmalrechtlichen Verpflichtungen bleiben von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unberührt.

Von der östlichen Grundstücksgrenze hält der Hauptbaukörper einen Abstand von 6,5 m ein. In diesem Bereich wird eine Zufahrtsrampe zum Hafengelände ermöglicht, die sowohl als Feuerwehrezufahrt, als auch zur Erschließung der Liegestelle am Teltowkanal und als Zugang für Fußgänger und Radfahrer dient. Diese Rampe – die zum Nachbargrundstück hin eine geschlossene Wand aufweist – beginnt auf dem Höhenniveau der Ordensmeisterstraße (42,7 m über NHN). Bei der Höhenfestsetzung wurde berücksichtigt, dass zur seitlichen Begrenzung zum Nachbargrundstück eine Stützwand erforderlich ist, die das Niveau des öffentlichen Straßenlandes um bis zu 1,4 m überschreitet. Unterhalb der Rampe wird ein Regenwasserkanal (vgl. Kapitel IV.5.2, Seite 88) untergebracht.

Zum Tempelhofer Damm wird planungsrechtlich eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze ermöglicht, die jedoch durch bestehende Leitungsrechte und notwendige Abstände für Instandhaltungsarbeiten an der Stubenrauchbrücke eingeschränkt ist. Die Lage der Baugrenze unmittelbar am Tempelhofer Damm ist dennoch erforderlich, um eine Deckelung dieser Bereiche zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass hier zwischen der öffentlichen Straße und dem Vorhaben eine Lücke entsteht. Im Eingangsbereich Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße werden Gebäudehöhen angestrebt, die der Höhenlage des östlichen Gehweges des Tempelhofer Damms entsprechen. Durch textliche Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass eine Überschreitung dieser Oberkante von 41,1 m über NHN durch Rampen, die der Verbindung mit den angrenzenden Flächen, die sich auf anderen Niveaus befinden, durch aus Sicherheitsgründen erforderliche Brüstungen und Attiken ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Die Höhe der Bebauung östlich des Tempelhofer Damms mit 42,1 m ü. NHN orientiert sich an dem höchstgelegenen Punkt des Tempelhofer Damms im Bereich der künftigen Bebauung. Hierdurch wird eine schräge Fläche vermieden, die die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt hätte. Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Realisierung einer ausreichenden Erdschicht für Baumpflanzungen. Der Höhenunterschied zwischen dem Gehweg Tempelhofer Damm und der entstehenden Platzfläche soll durch Treppen und Rampen überbrückt werden.

Die Oberkante der Bebauung von 42,1 m über NHN am Tempelhofer Damm kann durch Geländer, Attiken und Lichtkuppeln ausnahmsweise überschritten werden. Diese Einrichtungen können zur Beleuchtung der auf Hafenniveau gelegenen Nutzungen und aus Sicherheitsgründen erforderlich sein. Insbesondere Richtung Hafenbecken und Teltowkanal ist aufgrund des dort bestehenden Höhenunterschiedes von ca. 7 m eine bauliche Absicherung erforderlich.

Oberhalb des Niveaus von 42,1 m über NHN ist darüber hinaus ein Baukörper mit einer Höhe von 5 m am Tempelhofer Damm (47,1 m über NHN) und bis zu 8 m zum Hafengelände hin über Niveau des Platzes (50,1 m über NHN) zulässig, der den Ort definiert, gleichzeitig jedoch Sichtbezüge auf das Hafenbecken und das Speichergebäude ermöglicht. Seine westliche Grenze bildet das Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe. Zur Ermöglichung eines adäquaten und den technischen Vorschriften entsprechenden Einganges kann eine Überschreitung dieser Begrenzung auf einer Länge von bis zu 12 m um maximal 2 m zugelassen werden. Der Baukörper nimmt einen Eingang zum Einkaufszentrum, der gleichzeitig Zugang zum Hafengelände ist, und weitere Nutzungen (insbesondere Gastronomie), die zur Belegung des Bereiches beitragen sollen, auf.

Begründung

Nach Süden hält die künftige Bebauung einen Abstand von mehr als 5 m zum Gleichrichterwerk der U-Bahn. Hiermit wird den Anforderungen des Emissionsschutzes (elektromagnetische Felder) in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Nach den Empfehlungen der zuständigen Fachbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) für die planerische Praxis bei Anlagen, von denen elektromagnetische Felder ausgehen, ist dieser Abstand ausreichend, um im Normalfall am Rand der empfohlenen Abstände sicher unterhalb der kritischen Werte/Grenzwerte zu liegen. Die Vorgaben der 26. BImSchV werden damit eingehalten.

Östlich des Hafengebäudes wird ein Baukörper unmittelbar an der Grundstücksgrenze ermöglicht. Eine Bebauung an der Grundstücksgrenze ist erforderlich, da zwischen dieser und dem Hafengebäude nur eine begrenzte Grundstücksbreite zur Verfügung steht. Zum Teltowkanal hin wird die Bauwerkskante auf dem Nachbargrundstück aufgenommen, im Norden ein Abstand von mindestens 12 m von der Bebauung des Einkaufszentrums eingehalten. Die Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers orientiert sich an dem Gebäude auf dem benachbarten Grundstück. Bezug genommen wird hier auf die dort vorhandene Terrasse. In einem Abstand von mindestens 6 m darf die Bebauung 1,4 m höher sein, d.h. bis zu 45,0 m über NHN reichen. Brüstungen und andere Absturzsicherungen, die aufgrund der geplanten Nutzung der Dachfläche (Spielfläche) erforderlich sind, werden auf eine Höhe von 47,0 m über NHN, d.h. in der Regel maximal 2,0 m über der Oberkante begrenzt.

Zur Erschließung der Dachfläche des Gebäudes wird ermöglicht, dass die Oberkante auf einer Fläche von bis zu 100 m² um bis zu 4,0 m überschritten werden kann. Dieser Aufbau darf gleichzeitig als Spielgerät (Kletterturm) dienen. Oberhalb der Oberkante ist darüber hinaus das Aufstellen von Spielgeräten zulässig. Darüber hinaus kann ein zweiter Dachaufbau mit einer Grundfläche von 20 m² und einer Höhe von 3,5 m über der zulässigen Oberkante, der aus Gründen des Brandschutzes für einen zweiten baulichen Rettungsweg erforderlich ist, zugelassen werden.

Damit die Freifläche am Wasser auch außerhalb der Öffnungszeiten vom Tempelhofer Damm aus zugänglich ist, wird westlich des Speichergebäudes eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 4 m zur Errichtung einer Treppenanlage, die denkmalrechtlichen Anforderungen genügen muss, ausnahmsweise zugelassen. Eine weitere Überschreitung zur Herstellung einer Treppenanlage wird im Bereich des weiter südlich gelegenen Solitärs ermöglicht. Es können beide Treppenanlagen realisiert werden.

Des Weiteren kann östlich des Speichergebäudes in Verlängerung des vorgesehenen Einganges an der Ordensmeisterstraße ein Vortreten vor die Baugrenze durch eine Treppenanlage zugelassen werden, um die Einbindung der Außenanlagen am Hafen in das Quartier zu verbessern. Eine behindertengerechte Zugangsmöglichkeit besteht an dieser Stelle über Aufzüge im Gebäude.

Darüber hinaus treten einzelne Bauteile auf dem Baugrundstück, insbesondere Drehtüren, voraussichtlich bis zu ca. 3 m vor die Baugrenze. Dieses betrifft nicht die am öffentlichen Straßenland liegenden Baugrenzen. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Insofern wurde davon abgesehen, hier spezielle Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffen.

Zur Belebung des Hafengebäudes auch außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums wird auf den Molen jeweils ein Gebäude zur Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Die Zulässigkeit wird textlich geregelt, um in begrenztem Umfang eine Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Anlagen auf den Molen zu ermöglichen. Um die Funktion der Freifläche nicht zu stark zu beeinträchtigen, wird die Grundfläche jedes Gebäudes auf 250 m² begrenzt. Die Höhe der Gebäude darf höchstens 41,0 m über NHN betragen und liegt damit unter dem Niveau des Tempelhofer Damms / der Stubenrauchbrücke auf Höhe der Molen. Durch die Geschossflächen der jeweiligen Gebäude darf die insgesamt im Plangebiet zulässige Geschossfläche von 62.750 m² nicht überschritten werden.

Einschränkung der Abstandsflächen

(zeichnerische Festsetzung, textliche Festsetzung 2.2)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung für Berlin. In § 6 BauOBl sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bisherigen Regelungen des Baunutzungsplans, die eine geschlossene Bauweise, d.h. eine zwingende Bebauung an allen Grundstücksgrenzen vorsahen, außer Kraft treten, ist eine Auseinandersetzung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Für sonstige Sondergebiete enthält die Bauordnung für Berlin keine besonderen Regelungen zu Abstandsflächen, sodass von einer Abstandsfläche von 0,4 H auszugehen ist. Der Gesetzgeber hat auf eine besondere Regelung verzichtet, da den Besonderheiten von Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung und ggf. durch Abweichungen nach § 68 BauOBl hinreichend Rechnung getragen werden kann. Unter Berücksichtigung der tatsächlich angrenzenden Nutzungen, wird zum Tempelhofer Damm und zur Ordensmeisterstraße von einer Abstandsfläche von 0,4 H ausgegangen, d.h. hier wird nicht von der nach der Bauordnung für Berlin gegebenen Möglichkeit zur Festsetzung geringerer Abstandsflächen (§ 6 Abs. 8 BauOBl) Gebrauch gemacht. Zur östlichen Grundstücksgrenze (beschränktes Arbeitsgebiet) wird eine geringere Abstandsfläche festgesetzt. Zur Ordensmeisterstraße beträgt die maximale Gebäudehöhe 55,0 m über NHN, im Bereich der Treppenhäuser können 58,0 m über NHN erreicht werden. Die zulässigen Dachaufbauten können unberücksichtigt bleiben, da sie so weit von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurücktreten, dass sie keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen. Das Geländeniveau der Ordensmeisterstraße liegt bei ca. 40,2 bis 42,6 m über NHN. Ausgehend von der ungünstigsten Geländehöhe (40,2 m über NHN) liegt die relevante Gebäudehöhe bei ca. 18 m über Gelände. Bei einer erforderlichen Abstandsfläche von 0,4 H ergibt sich ein Abstand von 7,2 m – im ungünstigsten Fall. Bis zur Straßenmitte sind es an der schmalsten Stelle mindestens 10 m. Zur Ordensmeisterstraße ist daher auch bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Baugrenzen und Gebäudehöhen keine Überschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche gegeben.

Die Breite des Tempelhofer Damms beträgt an der ungünstigsten Stelle ca. 35 m, d.h. 17,5 m bis zur Straßenmitte. Gebäude könnten unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften demnach eine Höhe von bis zu 43,75 m über Gelände haben. Diese Höhe wird durch den maximal 8 m hohen Baukörper bei weitem nicht erreicht.

Aufgrund der Breite des Teltowkanals von ca. 38 m und des Abstandes der Gebäude im Plangebiet vom Ufer ist diese Situation offensichtlich abstandsflächenrechtlich unproblematisch.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände, seit Inkraft-Treten der novellierten Bauordnung für Berlin am 1. Februar 2006 keine städtebauliche Komponente mehr haben, sondern allein sicherheitsrelevante Aspekte berücksichtigen. Aus städtebaulichen Gründen sind die Abstände daher ggf. größer zu fassen als die Mindestabstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin. Da der tatsächliche Abstand der Gebäude zu den genannten Straßen und zum Teltowkanal deutlich größer ist als nach der Bauordnung für Berlin erforderlich und dieses z. B. für die Bebauung nördlich der Ordensmeisterstraße durch einen Bebauungsplan gesichert ist, ist eine Verringerung der Gebäudehöhen im Plangebiet nicht erforderlich und die nachbarrechtlichen Belange sind ausreichend gewürdigt.

Genauer zu betrachten ist lediglich die östliche Grundstücksgrenze, an die unmittelbar angebaut werden kann.

Als Feuerwehrezufahrt sowie zur Erschließung der Liegestelle am Teltowkanal und der Nutzungen am Hafen ist aufgrund der Höhenunterschiede zwischen dem Straßenniveau und dem Hafengelände eine Zufahrtsrampe erforderlich. Eine Einordnung in den städtebaulich prominenten, und für Fußgänger attraktiven Bereichen am Tempelhofer Damm und im Bereich der Einmündung der Ordensmeister-

Begründung

straße ist weder aus städtebaulichen Gründen vertretbar, noch aus verkehrlichen Gründen möglich. Durch eine Anordnung an der östlichen Grundstücksgrenze wird zudem eine Unterbrechung des Gebäudes an der Ordensmeisterstraße vermieden. Aufgrund der Höhenunterschiede wird zur Realisierung der Zufahrtsrampe eine Stützwand an der östlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Da sich auf dem benachbarten Grundstück eine Böschung befindet, entsteht unmittelbar an der Grundstücksgrenze eine ca. 8 m hohe Wand. Auch eine Überschreitung des Geländeniveaus auf dem benachbarten Grundstück um bis zu 1,5 m ist aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig. Hinsichtlich der Abstandsflächen ist dieses unproblematisch, da eine Bebauung auf dem Nachbargrundstück aufgrund der Regelungen des Baunutzungsplans ohnehin nur bei geschlossener Bebauung möglich ist. Der erforderliche Brandschutzabstand von mindestens 5,0 m wird durch das Hauptgebäude – oberhalb des Straßenniveaus – auf dem Vorhabengrundstück gewährleistet. Die dort zulässige Wand löst zwar formell eine (aufgrund des ansteigenden Geländeniveaus schräge) Abstandsfläche von bis zu 8 m aus, da das Geländeniveau des Hafengeländes zugrunde zu legen ist. Bezogen auf das Straßenniveau (42 m über NHN) würde die Abstandsfläche lediglich 5,2 m betragen und vollständig auf dem Vorhabengrundstück liegen. Aus diesen Gründen ist die Einschränkung der nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsfläche vertretbar.

Die gesunden Arbeitsverhältnisse bezogen auf das Vorhaben selber bleiben auch im Bereich der Zufahrtsrampe gewahrt, da nach der Projektplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag ist, in den unteren Geschossen Verkaufsflächen geplant sind. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist auch dann nicht gegeben, wenn auf dem Nachbargrundstück in offener Bauweise neu gebaut werden würde, da ein Abstand von 0,2 H eingehalten wird entsprechend des bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstands im benachbarten Gewerbegebiet.

Östlich des Hafenbeckens soll ebenfalls eine Bebauung direkt an die Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Überwiegend steht hier auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude (ehemaliger Bunker), das auf die Grundstücksgrenze gebaut wurde, sodass hier ein Anbau städtebaulich geradezu zwingend ist. Allerdings befinden sich in der Grenzwall einzelne Öffnungen (insbes. Entlüftung). Zur Sicherstellung der Funktion dieser Öffnungen in der Nachbarbebauung zum Vorhabengrundstück erfolgt eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Nachbareigentümer. Die Belange des Nachbarn werden damit durch die Zulässigkeit einer Bebauung an der Grundstücksgrenze nicht beeinträchtigt.

In dem Bereich, in dem kein Gebäude auf dem Nachbargrundstück angrenzt, wird unmittelbar an der Grundstücksgrenze die Höhe der Terrasse, des angrenzenden Gebäudes nicht überschritten. In einem Abstand von mindestens 6 m kann die Bebauung um 1,5 m höher sein. Hiermit wird Rücksicht auf die bestehende Nutzung genommen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen entlang der östlichen Grundstücksgrenze werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstände von Gebäuden im Plangebiet bewusst unterschritten. Eine entsprechende Zulässigkeit war bereits aufgrund des zuvor geltenden Baunutzungsplans gegeben. Da auch auf dem Nachbargrundstück weiterhin gemäß Baunutzungsplan die geschlossene Bauweise gilt, d.h. an die Nachbargrenze gebaut werden muss, werden auch hierdurch die Belange des Nachbarn nicht beeinträchtigt.

Der Vorrang des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächentiefe ist nur bei "ausdrücklicher" planerischer Ausweisung gegeben. Die zeichnerischen Festsetzungen, die eine Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze ermöglichen, setzen sich aufgrund der Festsetzung des Baukörpers gem. § 6 Abs. 8 BauOBln ausdrücklich über die Abstandsflächenregelungen des § 6 BauOBln hinweg.

Dass in der Wand an der Grundstücksgrenze auf dem Vorhabengrundstück weder Fenster, Türen, noch sonstige Öffnungen sein dürfen und die Wand als Brandwand ausgebildet sein muss, ergibt sich bereits aus anderen Rechtsvorschriften, sodass hierzu keine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist.

3. Technische Infrastruktur

Bedingt durch die Lage des Plangebietes sind die wichtigsten Medien vorhanden. Nach Aussage der zuständigen Versorgungsunternehmen sind die bestehenden technischen Anlagen und Netzkapazitäten für eine Versorgung der künftigen Bebauung im Plangebiet grundsätzlich ausreichend. Ein Erfordernis, weitere Standorte der technischen Infrastruktur innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen, besteht nicht. Für zwei erforderliche Regenwasserkanäle und eine Elektroleitung zum Gleichrichterwerk werden die Leitungsrechte gesichert (vgl. Kapitel IV.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Seite 87).

4. Verkehrserschließung

4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr und die Anlieferung erfolgen über die Ordensmeisterstraße. Hier befinden sich die Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den drei vorgesehenen Parkdecks für Kunden- und Besucherstellplätze. Ein Rückstau auf die Ordensmeisterstraße bei Einfahrt wird verhindert, in dem die Schranken erst nach der Einfahrt in das Gebäude im 1. Parkdeck angeordnet werden.

Mindestens 49 m entfernt von der Grundstücksgrenze am Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße beginnt der Anlieferbereich für Kleintransporter (bis 7,5 t), die im Gebäude auf Straßenniveau halten und nach dem Be- und Entladen in Richtung Osten das Gebäude wieder verlassen.

Der Anlieferhof für größere Fahrzeuge im Parkgeschoss 1 ist über eine Zufahrt von der Ordensmeisterstraße aus über eine Rampe zu erreichen, die auf Höhe der Wenckebachstraße ca. 7 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt liegt. Er bietet Platz für 6 Lkw und mehrere Kleinlieferwagen. Durch organisatorische Maßnahmen soll gewährleistet werden, dass eine zügige Abwicklung des Lieferverkehrs erfolgt und Wartezeiten im öffentlichen Straßenland vermieden werden.

Die Feuerwehrezufahrt zum Hafengelände erfolgt von der Ordensmeisterstraße an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Neigung der Rampe ist gemäß der Berliner Ausführungsvorschriften für Feuerwehrlflächen mit höchstens 10 % vorgeschrieben. Die Rampe erreicht so ein Zwischenpodest, das um die hafenseitige Gebäudeecke herumführt.

In einer verkehrsplanerischen Studie wurden die innere und äußere Erschließungssituation für den Kunden- und Lieferverkehr des geplanten Einkaufszentrums und die Auswirkungen auf das öffentliche Straßenland untersucht.⁶⁴ Gegenstand der Untersuchung waren die Qualität des Verkehrsablaufs im öffentlichen Straßenraum, insbesondere im Hinblick auf die Knotenpunktbereiche Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße sowie Parkhausein- und -ausfahrt und den Bereich der Abfertigungsanlagen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mindestens 600 Stellplätze für den Kunden- und Besucherverkehr realisiert werden sollten, wenngleich sich rechnerisch eine erforderliche Stellplatzzahl von maximal 666 ergibt. Mit erhöhtem Parkplatzsuchverkehr in den angrenzenden Wohngebieten ist dennoch nicht zu rechnen. In der Ordensmeisterstraße ergibt sich aufgrund der künftigen Nutzung werktags eine zusätzliche Belastung von 3.500 Kfz/24h. Dieses entspricht einem DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 3.300 Kfz/24h. Unabhängig davon steigt die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung in der Ordensmeisterstraße von gegenwärtig 12.300 Kfz/24h auf ca. 15.000 Kfz/24h im Jahr 2008 und auf ca. 15.300 Kfz/24h im Jahr 2015. Ohne Realisierung des Vorhabens wäre die Belastung östlich des Vorhabens mit ca. 11.700 Fahrzeugen im Eröffnungsjahr 2008 (Prognose-Nullfall) und ca. 13.170 Fahrzeugen im Jahr 2015 (Prognose-Nullfall) geringer. Die nur geringe Zunahme in der Ordensmeisterstraße zwischen 2008 und 2015 resultiert daraus, dass durch den Ziel- und Quellverkehr vom/zum Vorhaben sich der Durchgangsverkehr auf anderen Routen verlagert. Die Tatsache, dass die tägliche Belastung in der Ordensmeisterstraße nicht um 3.300 Kfz/24h steigt, ist ebenfalls auf diesen Effekt zurückzuführen.

⁶⁴ Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007

Die Verkehrsstärke auf dem Tempelhofer Damm wird, auch aufgrund längerfristiger Tendenzen insgesamt sinken. Während gegenwärtig 44.100 Kfz/24h gezählt werden (Tempelhofer Damm Nord, DTV 2005), wird diese Zahl auf 40.700 Kfz/24h (2008) und 38.700 Kfz/24h (2015) sinken. Die für 2015 prognostizierte Belastung von 41.500 Kfz/24h für den Tempelhofer Damm Süd wird aufgrund längerfristiger Tendenzen deutlich unter dem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen von 50.800 Kfz/24h und auch unter dem des Eröffnungsjahres 2008 von 47.000 Kfz/24h liegen (vgl. Kapitel III.5.1.3 Verkehrsbelastung und Einteilung der Straßenverkehrsfläche, Seite 42). Der Unterschied zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall liegt für das Eröffnungsjahr zwischen 1.000 (Tempelhofer Damm Nord) und 1.300 Kfz/24h (Tempelhofer Damm Süd), im Prognosejahr 2015 zwischen 200 (Tempelhofer Damm Nord) und 700 Kfz/24h (Tempelhofer Damm Süd).

In der Friedrich-Karl-Straße steigt das Verkehrsaufkommen von gegenwärtig 14.400 Kfz/24h auf 14.700 Kfz/24h im Jahr 2008 und auf 20.500 im Jahr 2015. Der Unterschied zwischen Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall im Eröffnungsjahr 2008 liegt bei 1.300 Fahrzeugen. Für das Jahr 2015 wird eine nahezu identische Belastung bei Nullfall und Planfall prognostiziert.⁶⁵

Hinsichtlich der funktionellen Aufteilung des öffentlichen Straßenlandes werden durch die Gutachter folgende Maßnahmen empfohlen bzw. als erforderlich angesehen:

"Die Ein- und Ausfahrt auf die Ordensmeisterstraße befindet sich schräg gegenüber der Einmündung Wenckebachstraße. Zur deutlichen Trennung der Abbiegevorgänge Einmündung / Zufahrt wird auf der Ostseite der Wenckebachstraße eine Gehwegvorstreckung eingeordnet."⁶⁶

"Durch die Verschwenkung der beiden bestehenden westlichen Geradeausspuren im T-Damm ist die Realisierung einer zusätzlichen Linksabbiegespur möglich. In diesem Bereich würden die seitlichen Parkflächen in Längsaufstellung am westlichen Fahrbahnrand entfallen ... Die in diesem Bereich vorhandene Nachtbushaltestelle sollte auf die südliche Seite des Knotenpunktes verlegt werden.

Um das Linksabbiegen von Norden in die Ordensmeisterstraße zu ermöglichen, müssen die Mittelinseln in der Ordensmeisterstraße und dem Tempelhofer Damm den Schleppkurven angepasst werden. Darüber hinaus sind Ummarkierungsmaßnahmen sowie eine Anpassung der Signalsteuerung der Lichtsignalanlage erforderlich.

Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße muss in der Friedrich-Karl-Straße der Rechtsabbieger einen eigenen Fahrstreifen mit einer Länge von ca. 30 m im Prognosejahr 2015 bzw. ca. 36 m im Eröffnungsjahr 2008 erhalten. Das derzeit zeitbegrenzte Halteverbot muss somit in ein ganztägiges Halteverbot umgewandelt werden."⁶⁷ Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass "davon auszugehen (ist), dass die Einrichtung einer zusätzlichen Abbiegemöglichkeit auf dem Tempelhofer Damm von Norden in die Ordensmeisterstraße auch positive Wirkungen auf das Wohngebiet nördlich der Ordensmeisterstraße hat. Durch die bisher fehlenden Abbiegemöglichkeiten vom Tempelhofer Damm sind Schleichverkehre durch das Wohngebiet zu erwarten, die nun besser auf die Hauptverkehrsstraße gebündelt werden konnten."⁶⁸

Für den Bau des Gebäudes wird ein Teil der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Einmündung der Ordensmeisterstraße in den Tempelhofer Damm in Anspruch genommen. Der Kreuzungsbereich wird angepasst, um den verringerten Verkehrsraum entsprechend der Anforderungen nutzen zu können.

Der genaue Umfang der Umbauten und die Finanzierung der Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden im Durchführungsvertrag geregelt.

⁶⁵ Der rechnerisch ermittelte Unterschied von 200 Fahrzeugen bewegt sich im Rahmen der erreichbaren Genauigkeit innerhalb der mathematischen Modellrechnung.

⁶⁶ Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2007, Seite 11

⁶⁷ Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2006, Seite 21

⁶⁸ Verkehrsplanerische Studie, SEIB Ingenieur-Consult, Februar 2006, Seite 20

4.2 Ein- und Ausfahrten

(zeichnerische Festsetzung)

Um den Verkehrsfluss, insbesondere auf dem Tempelhofer Damm nicht durch den Erschließungsverkehr vom/zum Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum zu beeinträchtigen und zur Berücksichtigung der erforderlichen Bushaltestelle Ordensmeisterstraße / Tempelhofer Damm, werden Einfahrtsbereiche, d.h. Bereiche für Ein- und Ausfahrten in der Ordensmeisterstraße festgesetzt. Diese müssen einen Abstand von mindestens 49 m von der westlichen Grundstücksgrenze (Einmündung der Ordensmeisterstraße in den Tempelhofer Damm) haben und dürfen nicht gegenüber der Einmündung der Wenckebackstraße liegen. Die Festsetzung betrifft jedoch nicht die konkrete Ausgestaltung von Gehwegüberfahrten. Unabhängig davon wurden Anforderungen, die sich aus dem Berliner Straßengesetz, insbesondere aus den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege), ergeben, bei der Bemessung der Breiten für die Ein- und Ausfahrten berücksichtigt. Die Zulässigkeit von Gehwegüberfahrten für die temporäre Nutzung des Vorplatzes am Tempelhofer Damm (Fläche a) richtet sich nach dem Straßenverkehrsrecht sowie nach dem Berliner Straßengesetz und seinen Ausführungsvorschriften.

4.3 Festsetzung der Zahl der Stellplätze

(textliche Festsetzung 4.1)

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können das Volumen des Durchgangsverkehrs nicht und das Volumen des Ziel- und Quellverkehrs nur mittelbar beeinflussen. Daher ist es erforderlich, um übermäßige Verkehrsbelastungen insgesamt zu vermeiden, auf den Ziel- und Quellverkehr entweder durch eine Anpassung der Nutzungsmaße und / oder durch eine Beschränkung des Parkraumes einzuwirken. Unter der Prämisse, dass das geplante Bauvolumen sowie die geplante Nutzungsstruktur zum Tragen kommen sollen, besteht nur die Möglichkeit, die Zahl der zulässigen Stellplätze zu beschränken.

In einer gutachterlichen Untersuchung wurde ein Aufkommen (Summe Quell- und Zielverkehr) von 7.000 Kfz-Fahrten/Werktag ermittelt. Dieses Aufkommen ermöglicht eine adäquate Erschließung des Vorhabens und kann gleichzeitig durch das vorhandene Straßennetz – unter Berücksichtigung der im Plangebiet beabsichtigten Änderungen – bewältigt werden. Damit werden sowohl die privaten wie auch die öffentlichen Belange berücksichtigt.

Die Stellplatzermittlung erfolgte auf Grundlage des zu erwartenden Tagesziel- und -quellverkehrsaufkommens zu und vom geplanten Einkaufszentrum nach Nachfragegruppen (z. B. Kunden, Besucher, Beschäftigte) getrennt. Berücksichtigung finden darüber hinaus der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr und der Umschlaggrad. Berücksichtigt wurden darüber hinaus so genannte Verbundeffekte, mit denen berücksichtigt wird, dass auf dem Areal mehrere Einrichtungen vorhanden sind, die ein relevantes Kundenverkehrsaufkommen aufweisen und Kunden mehrere der auf dem Grundstück angebotenen Nutzungen wahrnehmen, ohne es zu verlassen. Des Weiteren wurden Mitnahmeeffekte (wer heute schon durch die Ordensmeisterstraße fährt macht einen Abstecher zum Einkaufszentrum) berücksichtigt, die etwa 10 % des Ziel- und Quellverkehrs ausmachen.

Aufgrund der bestehenden ÖPNV-Anbindung und der längeren Verweildauer der Besucher und Kunden im Einkaufszentrum, den Freizeit- und Erholungsangeboten sowie der Gastronomie, sind für diese Nutzungen nach Angaben der Verkehrsgutachter 666 Pkw-Stellplätze erforderlich. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, eine Zahl von 600 Stellplätzen jedoch nicht zu unterschreiten.

Die Zahl der im Plangebiet zulässigen Stellplätze wird auf Basis des Gutachtens gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auf insgesamt 600 begrenzt. Der gutachterlich ermittelte Bedarf berücksichtigt nicht den saisonal unterschiedlichen Bedarf der gastronomischen Nutzungen im Außenbereich und die Tatsache, dass die schwerpunktmäßige Nutzung der Gastronomiebetriebe (Biergärten) eher in den Abendstunden zu erwarten ist. Hinzu kommt, dass die verlängerten Ladenöffnungszeiten eine zusätzliche Verteilung und damit eine Verringerung der in der Spitzenstunde erforderlichen Stellplätze erwarten lassen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Reduzierung der Stellplatzanzahl auf 600

Stellplätze eine erhebliche Verknappung der regulären Parkplätze im öffentlichen Straßenland zur Folge haben und ein Parksuchverkehr im Umfeld entstehen wird. Die Zulässigkeit weiterer Stellplätze im Plangebiet würde entweder ein höheres Gebäude an der Ordensmeisterstraße, eine größere überbaubare Fläche oder einen Eingriff in das Grundwasser durch eine Tiefgarage erfordern. Dieses ist im Hinblick auf Belange des Denkmalschutzes und des Umweltschutzes nicht vertretbar, zumal damit nur eine Spitzenbelastung abgedeckt würde. Die Begrenzung auf 600 Stellplätze kann zwar dazu führen, dass insbesondere in Spitzenzeiten der Anteil der ÖPNV-Nutzer über dem von den Gutachtern angesetzten Ansatz von 55 % liegt. Dieser kann jedoch durch die vorhandenen Verkehrsmittel bewältigt werden. Unmittelbar westlich des Vorhabens befindet sich der U-Bahnhof Ullsteinstraße. Bis zum Bahnhof Friedrichstraße sind es mit der U-Bahn 15 Minuten. Zum S-Bahnhof Tempelhof, von dem aus die Weiterfahrt mit verschiedenen Linien der Ringbahn möglich ist, sind es 4 Minuten. Von der Ordensmeisterstraße schafft die tagsüber im 10-Minuten-Takt fahrende Buslinie 170 eine direkte Verbindung zum Rathaus Steglitz im Westen und zur Baumschulenstraße (Bezirk Treptow-Köpenick) im Osten.

Zwar ist das oberste Parkgeschoss aus Gründen des Lärmschutzes in den Nachtstunden geschlossen, allerdings ist der Stellplatzbedarf in dieser Zeit auch geringer als tagsüber, sodass hieraus keine Probleme für die Parkplatzbelegung im Umfeld des Plangebietes resultieren.

Zur Umsetzung des Ziels einer stadtverträglichen Einordnung des Vorhabens ist die Begrenzung der Zahl der Stellplätze daher erforderlich und vertretbar.

Die Abstellmöglichkeiten für Lieferfahrzeuge sind in dieser Anzahl nicht enthalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nicht zulässig, um die Nutzung der Außenanlagen nicht zu beeinträchtigen.

4.4 Einteilung der Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien

(textliche Festsetzungen 4.2 und 4.3)

Die bestehende Einteilung der Straßen (Gehwege / Fahrbahn) ist in der Planunterlage dargestellt und nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die erforderliche Veränderung in Teilbereichen ist beabsichtigt (vgl. Kapitel IV.4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen, Seite 84) aber nicht dargestellt, da diese im Durchführungsvertrag geregelt wird.

Die Geltungsbereichsgrenze im Westen des Plangebietes ist gleichzeitig die östliche Straßenbegrenzungslinie des Tempelhofer Damms. Da dieses nicht zeichnerisch dargestellt werden kann, erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung, dass zwischen den Punkten ABCD entlang der Flurstücksgrenze eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird.

4.5 Öffentlicher Personenverkehr

Dem schienengebundenen öffentlichen Verkehr kommt für die Erreichbarkeit des Plangebietes eine wichtige Rolle zu. Ein direkter Zugang vom Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum zum U-Bahnhof ist aufgrund technischer Restriktionen (Höhenlage der U-Bahn, Regenwasserkanal) nicht möglich. Dennoch ist eine attraktive Anbindung über den nordöstlichen U-Bahn-Ausgang gegeben. Von dort kann über das Vorhaben auch das Hafengelände erreicht werden. Darüber hinaus finanziert der Vorhabenträger den Einbau eines Fahrstuhls in den U-Bahnhof, damit dieser künftig auch von mobilitätseingeschränkten Menschen problemlos genutzt werden kann.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aufgrund der Lage des Vorhabengrundstückes am Teltowkanal und auf dem Grundstück befindlicher und zu erhaltender Nutzungen sind verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich, die planungsrechtlich vorbereitet werden.

5.1 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.1)

Um für die an das Vorhaben grenzende Stubenrauchbrücke die erforderliche Bauwerksprüfung und ggf. erforderliche Wartungsarbeiten zu gewährleisten, ist eine Erreichbarkeit eines Streifens parallel zur Stubenrauchbrücke für Wartungspersonal- und -fahrzeuge erforderlich. Der Bereich parallel zur Stubenrauchbrücke ist daher mit einem entsprechenden Recht zu belasten. Erreichen kann der Träger der Straßenbaulast die Flächen über die Zufahrt von der Ordensmeisterstraße (Fläche b) und die Fläche l am Hafen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird hierzu ein Gestattungsvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Das Fahrrecht umfasst auch die Nutzung einer erforderlichen Wendemöglichkeit.

5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Wasserentsorgung

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.2)

Die beiden im Plangebiet befindlichen Regenwasserkanäle sind auch künftig erforderlich. Der Regenwasserkanal am Tempelhofer Damm, teilweise auf dem Vorhabengrundstück verlaufende Kanal, wird in seiner vorhandenen Lage gesichert (Flächen n und o).

Der im östlichen Teil des Grundstückes vorhandene Regenwasserkanal kann in der gegenwärtigen Lage nicht erhalten werden. Er wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens an die östliche Grundstücksgrenze (Fläche b) verlegt und verläuft unterhalb der künftigen Zufahrtsrampe zum Hafen. Hierzu ist die entsprechende Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Wasserentsorgung zu belasten. Am Hafenbecken, in das das Regenwasser wie bisher eingeleitet werden soll, ist eine Aufweitung des Leitungsrechtes zur Anlage erforderlicher technischer Einrichtungen (Sandfang) erforderlich.

Die Leitungsrechte umfassen auch die zur Wartung und Instandhaltung der Leitung erforderlichen Flächen.

Die Zulässigkeit der Zufahrtsrampe (textliche Festsetzung 2.3) bleibt von dem Leitungsrecht unberührt. Über sie führt auch das Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers, das erforderlich ist, um diesen Kanal und weiterführend über die Fläche l am Hafen den parallel zur Stubenrauchbrücke / Tempelhofer Damm verlaufenden Kanal mit Wartungspersonal und -fahrzeugen zu erreichen.

Das Fahrrecht umfasst auch die Nutzung einer erforderlichen Wendemöglichkeit.

5.3 Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.3)

Um die Trafos des im südwestlichen Teil des Vorhabengrundstücks gelegenen Gleichrichterwerks austauschen zu können, wird ein Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn vorbereitet. Dieses führt über die Rampe an der Ordensmeisterstraße (Fläche b) weiter vor dem Speichergebäude am Hafenbecken entlang (Flächen l und n) zum Gleichrichterwerk. Das Fahrrecht umfasst auch die Nutzung einer erforderlichen Wendemöglichkeit.

Eine Zugänglichkeit durch Einzelpersonen ist über eine Treppe innerhalb der nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Fläche möglich. Darüber hinaus können die der Allgemeinheit zur Verfügung stehenden Zugänge vom Vorplatz zum Hafengelände (vgl. Kapitel IV.5.5 Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, Seite 89) ebenfalls genutzt werden, sodass die Einräumung eines Gehrechtes nicht erforderlich ist.

5.4 Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Elektroversorgung

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.4)

Parallel zur Stubenrauchbrücke befindet sich eine Elektroleitung, die der Versorgung des planfestgestellten Gleichrichterwerkes dient und auch künftig erforderlich ist. Die Fläche ist mit einem entsprechenden Leitungsrecht zu belasten.

5.5 Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.5)

Gemäß Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Teltowkanals ist ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen dem Teltowkanal und der Ordensmeisterstraße einzuräumen. Da dieses – aufgrund der Bestandssituation zum Zeitpunkt des Planfeststellungsbeschlusses – über die parallel zur Ordensmeisterstraße verlaufende Zufahrtsrampe zum Hafengelände geführt wurde, ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eine Konkretisierung erforderlich. Das Geh- und Radfahrrecht soll unverändert vom Teltowkanal (östliche Mole) Richtung Norden zur Ordensmeisterstraße geführt werden. Die Anbindung an die Ordensmeisterstraße erfolgt an der östlichen Grundstücksgrenze über die neue Zufahrtsrampe. Hiermit wird, ergänzend zur Möglichkeit, das Hafengelände während der Öffnungszeiten durch das neue Gebäude zu erreichen, zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, das Hafengelände zeitlich uneingeschränkt in Nord-Süd-Richtung zu durchqueren und den im Norden gelegenen Franckepark zu erreichen.

Um entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans darüber hinaus parallel zum Teltowkanal eine öffentliche Zugänglichkeit zu sichern, sollen die beiden Molenköpfe (Flächen k und m) mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet werden. Durch eine Handkurbelfähre, deren Realisierung im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert wird, werden die beiden Molenköpfe direkt verbunden. Da die Hafeneinfahrt durch die Fähre nicht verschmälert werden darf, werden die Geh- und Radfahrrechte zur Innenseite der Molen geführt. Für die Fähre muss zudem eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde und dem Wasser- und Schifffahrtsamt haben stattgefunden, sodass eine Machbarkeit grundsätzlich als gegeben angesehen werden kann. Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Die Sicherung der Finanzierung erfolgt ebenfalls mit dem Durchführungsvertrag. Eine langfristig vorgesehene Fortsetzung des Weges Richtung Westen wird durch entsprechende Geh- und Radfahrrechte vorbereitet (Flächen l und n).

Um eine Zugänglichkeit des gesamten Hafensareals für die Öffentlichkeit auch außerhalb der Öffnungszeiten zu gewährleisten und eine Alternative zur Verbindung über die Handkurbelfähre anzubieten, ist auch die Fläche l mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Über Treppenanlagen, die das Hafengelände mit dem Vorplatz verbinden, wird die öffentliche Erreichbarkeit vom Tempelhofer Damm aus gewährleistet. Im geplanten Solitär wird ein von außen zugänglicher Aufzug errichtet, der einen behindertengerechten Zugang zum Hafengelände, ebenfalls außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrums ermöglicht.

Das Geh- und Radfahrrecht darf sich mit den Rechten zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung einschließlich der Nutzer der Liegestelle sowie zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn (vgl. Kapitel IV.5.3 Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn, Seite 88), überlagern, da hier von einer vergleichsweise geringen Nutzung ausgegangen werden kann, die das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf derselben Fläche nicht beeinträchtigen. Beim Geh- und Radfahrrecht ist ggf. durch geeignete Markierungen dafür Sorge zu tragen, dass Konflikte zwischen den Nutzergruppen vermieden werden. Eine Überlagerung der Geh- und Fahrrechte mit den Leitungsrechten (vgl. Kapitel IV.5.2, Seite 88) ist unproblematisch, da letztgenannte unterirdisch verlaufen und die Geh- und Fahrrechte nicht beschränken.

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Fläche p soll die Situation an der Ecke Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße für Fußgänger verbessern. Eine Festsetzung als öffentliches

Straßenland erfolgt nicht, da eine Unterbauung ermöglicht werden soll, sofern die Fläche nicht durch Leitungsrechte in Anspruch genommen wird.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und der Nutzer der Liegestelle am Teltowkanal

(zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 7.6)

Auf der östlichen Mole im südöstlichen Teil des Plangebietes am Teltowkanal endet eine Liegestelle für die Berufsschifffahrt (vgl. Kapitel 1.2.4.9, Seite 6), die im Plangebiet nachrichtlich übernommen wird. Zur Ver- und Entsorgung ist eine Erreichbarkeit über das Vorhabengrundstück erforderlich. Daher ist zwischen der Ordensmeisterstraße und dem Teltowkanal (Flächen b und j) ein Streifen in einer Breite von 4,5 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes und der Nutzer der Liegestelle zu belasten. Die Festsetzung entspricht inhaltlich dem Planfeststellungsbeschluss für den Teltowkanal. Die Nennung sowohl der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung, als auch der Nutzer der Liegestelle ist erforderlich, da es sich um unterschiedliche Nutzerkreise handelt. Während die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung die entsprechenden Rechte zu Wartungsarbeiten und der technischen Versorgung der Liegestelle benötigt, ist die Fläche für die Nutzer der Liegestelle erforderlich, um diese erreichen oder verlassen zu können und eine oberirdische Anbindung für die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten.

Die planungsrechtliche Vorbereitung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes zur westlichen Seite des Hafenbeckens (Fläche l) ist erforderlich, um die Erreichbarkeit der Liegestelle eines Arbeitsschiffes im Hafenbecken zu gewährleisten.

Die Fahrrechte umfassen auch die Nutzung erforderlicher Wendemöglichkeiten.

Eine weitergehende Sicherung der Zugänglichkeit des Teltowkanal-Ufers für erforderliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Diese erfolgt im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Entsprechendes gilt für Spundwandverankerungen im gesamten Uferbereich des Teltowkanals und der Hafeneinfahrt, die als Grunddienstbarkeit eingetragen werden.

6. Grünfestsetzungen

Es ist das planerische Ziel, die künftig der Öffentlichkeit zugänglichen Außenanlagen attraktiv zu gestalten. Darüber hinaus soll das Ziel des Flächennutzungsplanes, eines uferbegleitenden Grünzuges planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus erfolgt durch das Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft, der soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll.

Für die Gestaltung der Freiflächen wurde im Sommer 2006 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Die planungsrechtliche Ausgangssituation (Darstellungen des Flächennutzungsplans, Landschaftsplan u.a.) war dabei von den Gutachtern zu berücksichtigen. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens sind in die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen.

Aufgrund der Festsetzung eines Sondergebietes, statt eines Gewerbegebietes läuft die Festsetzung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 durch den Landschaftsplan ins Leere. Mithin war der Landschaftsplan aus Gründen der Rechtsklarheit aufzuheben, nämlich zur Vermeidung des aufgrund seiner formalen Geltung auch für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehenden Eindrucks seiner inhaltlichen Maßgeblichkeit.

Unabhängig davon ist, in Anlehnung an die Ziele der Landschaftsplanung, der ursprünglich festgesetzten Biotopflächenfaktor von 0,3 in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis des Umweltberichtes wurde festgestellt, der Biotopflächenfaktor, der sich aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen ergibt, bei 0,16 liegt und damit unter dem im Landschaftsplan festgesetzten Biotopflächenfaktor. Eine weitere Erhöhung ist nicht möglich. Die Ausschöpfung weiterer naturhaushaltwirksamer Flächenpotenziale ist aufgrund der städtebaulichen Ziele und der Anforderungen des Denkmalschutzes (z.B. Erhalt des historischen Pflasters im Hafenbereich) nicht gegeben.

Bereits in Nr. 7 der Verordnung zum Landschaftsplan heißt es zudem:

"Minderung bei Baudenkmälern

Bei Grundstücken mit Baudenkmälern kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist."

Belange des Denkmalschutzes, die weiteren Begrünungsmaßnahmen entgegenstehen sind insbesondere:

- der Erhalt des vorhandenen und die Ergänzung des historischen Großsteinpflasters, das in die BFF-Berechnung mit einem Faktor von 0,3 eingeht,
- Fassadenbegrünungen sind aus Gründen des Denkmalschutzes nur in begrenztem Umfang möglich.

Darüber hinaus führen Gründe des Bodenschutzes zur Verringerung des BFF. Die östliche Mole kann aufgrund einer unterirdischen Versiegelung (Kompromisslösung aus Gründen des Bodenschutzes, um zumindest eine oberirdische Begrünung zu erreichen) nur mit einem Faktor von 0,7 angerechnet werden.

Die angestrebte Belebung des Hafens erfordert die Anlage von Wegen entlang des Teltowkanals (zur geplanten Handkurbelfähre) und eine begrenzte gastronomische Nutzung auf den Molen.

Die Dachfläche des Kinderlandes soll sich überwiegend begrünt darstellen. Um eine freizeitbezogene Nutzung der Dachfläche im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung zu ermöglichen, wurde nur die Teilfläche des Daches in die Berechnung einbezogen, die als begrünt und ohne intensive Nutzung eingestuft werden kann.

Weitere Dachflächenbegrünungen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung oder aufgrund technischer Aufbauten nicht möglich.

Allerdings erfolgen Baumpflanzungen auf den Molen und auf dem Vorplatz zum Tempelhofer Damm, die nicht in die Berechnung des BFF eingehen. Weitere Pflanzungen auf dem Vorhabengrundstück sowie weitere Fassadenbegrünungen sind aus Gründen des Denkmalschutzes und der beabsichtigten Fassadengestaltung nicht möglich.

Aus den dargestellten Gründen wäre ein Biotopflächenfaktor von 0,3 nur bei Zurückstellung der Belange des Denkmalschutzes und mit deutlichen Änderungen der städtebaulichen Ziele und des Konzeptes erreichbar. Einer entsprechenden Änderung steht aber entgegen, dass ein besonderes städtebauliches Interesse an der beabsichtigten Struktur und Gestaltung besteht.

6.1 Flächen zum Anpflanzen

(textliche Festsetzung 6.1)

Zur Umsetzung des Zieles des Flächennutzungsplans, am Teltowkanal einen durchgehenden Grünzug zu sichern und als Ausgleich für die Bebauung auf den weiteren Grundstücksteilen wird auf den Molen (Flächen g und h) eine Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen festgesetzt. Die Festsetzung dient gleichzeitig dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Innerhalb dieser Flächen sind insgesamt 20 Bäume neu zu pflanzen. Die Baumpflanzungen gleichen zu einem Teil die aufgrund der Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baumfällungen aus. Eine Aufteilung der Baumpflanzungen auf die jeweilige Mole erfolgt nicht, da aufgrund der aus Gründen des Bodenschutzes erforderlichen unterirdischen Versiegelung der östlichen Mole hier unter Umständen die Möglichkeit zu Baumpflanzungen, insbesondere mit dem festgesetzten Stammumfang nur eingeschränkt möglich sein kann.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind öffentliche Wege zulässig, die in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüber hinaus sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen bauliche Anlagen für gastronomische Nutzungen im Umfang von 250 m² je Mole zulässig.

Für die Böschungsf Flächen westlich und östlich des Hafenbeckens erfolgten keine Begrünungsfestsetzungen, da hier auch Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind. Unabhängig davon ist eine Begrünung der Böschungsf Flächen nach den beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich.

6.2 Baumpflanzungen auf dem Vorplatz zum Tempelhofer Damm

(textliche Festsetzung 6.2)

Der um bis zu ca. einen Meter (Erdaufschüttung) gegenüber dem Tempelhofer Damm erhöhte Vorplatz soll mit großen Granitplatten befestigt und mit einem Baumhain versehen werden. Hierzu wird die Pflanzung von mindestens 18 Bäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 0,25 m festgesetzt. Die Bäume, die zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität am stark befahrenen Tempelhofer Damm beitragen, mindern auch den Eingriff in Natur und Landschaft. Die Erdschicht muss mindestens 0,8 m betragen, damit die Bäume sich angemessen entwickeln können.

6.3 Dachbegrünung

(textliche Festsetzung 6.3)

Auf der Dachfläche des Gebäudes westlich des Hafenbeckens (Flächen c und d) sollen freizeitbezogene Nutzungen erfolgen. Diesen Nutzungen steht eine teilweise Begrünung der Dachflächen nicht entgegen. Es erfolgt daher die Festsetzung, dass ein Anteil von 25 % der überbaubaren Fläche mit einer Oberkante von 45,0 m über NHN zu begrünen ist (Dachbegrünung). Der 6,0 m breite Streifen zum Nachbargebäude (OK 43,6 m über NHN) ist, bis auf in geringem Umfang erforderliche Erschließungsflächen und technische Einrichtungen vollständig zu begrünen. Für eine ausreichende Wirksamkeit der Begrünung ist eine Erdschicht von mindestens 0,6 m erforderlich.

Die Dachbegrünung trägt zur optischen Aufwertung für die Nutzer der Gebäude auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück bei und hat in gewissem Umfang lokalklimatisch positive Auswirkungen (z. B. Staubbindung). Zudem wird die Verdunstung begünstigt und überschüssiges Niederschlagswasser zeitlich verzögert dem Wasserkreislauf zugeführt. Die begrüneten Flächen sind darüber hinaus Lebensraum von Kleintieren und von Vögeln. Aufgrund der Mächtigkeit der Substratschicht von mindestens 0,6 m wirkt die Dachbegrünung kaltauftbildend. Die Maßnahme gleicht damit einen Teil des Eingriffes in Natur und Landschaft aus.

Einer gesonderten Festsetzung der Dachneigung zur Sicherung der Dachbegrünung bedarf es nicht, da durch den Bezug auf die überbaubare Fläche der zu begrünende Anteil eindeutig bestimmbar ist. Die Dachfläche ist zudem so auszubilden, dass die zu begrünende Fläche auch realisierbar ist.

Weitere, über den festgesetzten Umfang hinausgehende Dachbegrünungen wurden geprüft, sind jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich. Das Speichergebäude muss aus Gründen des Denkmalschutzes seine historische Dacheindeckung behalten. Die Bebauung westlich des Hafenbeckens soll als Vorplatz gestaltet werden. Die Dachaufbauten entlang der Ordensmeisterstraße können aus technischen Gründen nicht begrünt werden.

6.4 Befestigung von Wegen und Zufahrten

(textliche Festsetzung 6.4)

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen im Bereich um das Hafenbecken soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und dem Grundwasser zugeführt wird. Damit wird ein Teil der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelung ausgeglichen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen werden daher nicht zugelassen. Gleichzeitig sind die Ansprüche aus den künftigen Nutzungen und Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Ein Großteil der Flächen wird daher im historisch vorhandenen Großsteinpflaster mit Splitunterbau ausgeführt. Dieses genügt den Anforderungen der

textlichen Festsetzung. Im Handbuch des Landes Berlin zum Biotopflächenfaktor wird hierzu ausgeführt: "Teilversiegelte Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, Betonverbundsteine oder Platten (mit Fuge auf Sand-/Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (zum Beispiel Stellplätze, Zufahrten) ... haben den Anrechnungsfaktor 0,3."

6.5 Fassadenbegrünung

(textliche Festsetzung 6.5)

Durch die Begrünung von Fassaden kann der Grünanteil im Plangebiet erhöht werden. Fassadenbegrünung trägt darüber hinaus zur Staubbindung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Aufgrund der Belange des Denkmalschutzes und der daraus resultierenden baulichen Gestaltung der Neubauten ist eine Begrünung von Fassaden, die dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dienen, nur in begrenztem Umfang möglich. Insbesondere große Fassadenabschnitte, die weder über Schaufenster, noch Ein- und Ausgänge verfügen, sind hierfür geeignet. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Flächen:

- östliche, parallel zur Zufahrtsrampe liegende Fassade,
- südliche Fassade gegenüber dem Gleichrichterwerk,
- südliche, zum Teltowkanal ausgerichtete Fassade des Gebäudes auf der östlichen Hafenseite.

Fassadenöffnungen (z.B. Fenster) sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen. Es ist davon auszugehen, dass diese einen Anteil von rd. 10 % nicht überschreiten. Um angemessene Wuchsbedingungen für die Pflanzen zu gewährleisten, wird ein maximaler Pflanzabstand von 0,8 m in einem mindestens 1 m² großen Pflanzbeet empfohlen.

7. Festsetzungen zu Umwelt- und Naturschutzbelangen

7.1 Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe

(textliche Festsetzung 5.1)

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung gemäß dem Flächennutzungsplan. Die Festsetzung zum Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe dient dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Daher wird allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, die den Emissionswerten von Heizöl EL entsprechen, nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberührt.

7.2 Werbeanlagen

Im sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen grundsätzlich zulässig. Dieses gilt allerdings nicht, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (Rücksichtnahmegebot). Hiermit und durch die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (§ 3 Abs. 1 BauOBl) gibt es eine Handhabe, Werbeanlagen, die die Nutzungsqualität der gegenüber dem Vorhaben liegenden Wohnnutzung belästigen oder stören, zu unterbinden. Darüber hinaus sind die Bestimmungen des Denkmalschutz-

gesetzes zu beachten. Ergänzend werden im Durchführungsvertrag Regelungen zu Art, Umfang und Anordnung von Werbeanlagen getroffen, mit denen neben gestalterischen Aspekten auch Belange der Nachbarn berücksichtigt werden.

7.3 Erfordernis weiterer Regelungen zur Lärminderung

Im Umweltbericht wurde für die Straßen im Umfeld des Plangebietes festgestellt, dass aufgrund des Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen mit Lärmimmissionen zu rechnen ist, die im Prognose-Planfall (mit Vorhaben) in der Regel über denen des Prognose-Nullfalls (ohne Vorhaben) liegen. Im Rahmen der Abwägung ist daher das Erfordernis von Maßnahmen zur Lärminderung und ggf. erforderlicher textlicher Festsetzungen und weiterer Regelungen zu prüfen.

7.3.1 In der Abwägung zu berücksichtigende Rechtsvorschriften

Die durch das geplante Vorhaben zu erwartende Lärmbelastung ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei sind die im Kapitel III.3.1.2 Umwelt- und Naturschutzrecht (Seite 26) auch bezüglich des Lärmschutzes dargestellten gesetzlichen Regelungen, Richtlinien und Normen berücksichtigen.

Die Vorschriften des § 41 Abs. 1 BImSchG i.V.m. § 1 der 16. BImSchV finden für das vorliegende Vorhaben keine Anwendung. Diese Vorschriften sind nur dann anzuwenden, wenn Gegenstand der Planung wesentliche Änderung öffentlicher Straßen aufgrund eines erheblichen baulichen Eingriffs oder einer Erweiterung ist. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan keinen erheblichen baulichen Eingriff in eine Straße zum Gegenstand hat.

Damit gelten weder die strikten Grenzwerte der 16. BImSchV noch die Regelung, dass oberhalb der eine mögliche Gesundheitsgefährdung markierenden Grenzen von 70 dB(A) (tags) / 60 dB(A) (nachts) in jedem Fall bei einer wesentlichen Änderung der Straße eine Lärmsanierungsmaßnahme durchzuführen ist. Im Rahmen der Abwägung kommt den Grenzwerten der 16. BImSchV jedoch eine Orientierungsfunktion hinsichtlich der hinzunehmenden Lärmbelastung zu. Darüber hinaus werden Lärmwerte im Bereich der Gesundheitsgefährdung im Rahmen der Abwägung besonders berücksichtigt.

7.3.2 Zurechenbarkeit von Verkehrslärmerhöhungen außerhalb des Plangebiets

Zu den bei der Ausweisung von größeren Baugebieten zu bewältigenden Problemen gehört auch die außerhalb des Plangebiets zu erwartende Zunahme des Verkehrs, soweit sie in einem adäquat kausalen Zusammenhang mit der Planung steht und mehr als nur geringfügig ist.

In dem Zusammenhang ist zu prüfen, inwieweit die für das Vorhaben im Plangebiet prognostizierten Erhöhungen der Lärmimmissionen in den anliegenden Straßen dem Vorhaben zugeordnet werden können und mehr als geringfügig sind. Die Frage stellt sich insbesondere, weil die Lärmerhöhungen an Immissionsorten, die nicht unmittelbar an dem Vorhaben liegen, nur sehr geringfügig ansteigen, und zwar weit unter dem Bereich, der für das menschliche Ohr noch wahrnehmbar ist (bis ca. 2,0 dB(A)).

Dabei ist zunächst zu prüfen, ob eine Zunahme des Verkehrslärms durch die Planung überhaupt zum notwendigen Abwägungsmaterial gehört und schutzwürdige Interessen der Anlieger betrifft, denn gewisse – geringfügige – Veränderungen der Verkehrssituation müssen nach der Rechtsprechung hingenommen werden, ohne dass dies zum Gegenstand der Abwägung gemacht werden muss. Dies gilt zumal für stark befahrene Verkehrsstraßen, deren Belastung von zahlreichen Faktoren in der näheren und ferneren Umgebung abhängig ist.

Darüber hinaus ist die Frage, welche Erhöhungen des Dauerschallpegels die Abwägungserheblichkeit begründen, zu klären. Eine eindeutige abschließende Rechtsprechung liegt hierzu nicht vor. Das Bundesverwaltungsgericht hat festgestellt, dass keine Regelung dahingehend aufgestellt werden könne, dass bereits die Erhöhung des Dauerschallpegels um 1,5 dB(A) oder das Erreichen der in § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV genannten Schallpegel eine Abwägungserheblichkeit begründe. Allerdings ist hierbei jeweils zu berücksichtigen, dass in jedem Fall eine Abwägung des Einzelfalls zu erfolgen hat. Das

OVG Rheinland-Pfalz hat in einem anderen Einzelfall entschieden, dass bereits eine Erhöhung des Lärmpegels um 0,3 bis 0,5 dB(A) abwägungsbeachtlich sei, weil es sich um eine Lärmzunahme handle, die zu einer bereits vorhandenen hohen Lärmbelastung noch hinzu trete, sodass die Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts entstünden. Diese Entscheidung betraf allerdings Wohnbereiche an einer Straße, die zu einem neuen Baugebiet führt.

Führt man die beiden Grundgedanken der Rechtsprechung, nämlich dass die Abwägungsrelevanz sowohl ein schutzwürdiges Interesse in den Fortbestand einer bestimmten Verkehrslage erfordert als auch dass abwägungserheblich nur Lärmerhöhungen sind, die tatsächlich zu einer nicht unerheblichen Verschlechterung der Situation führen, so kann daraus gefolgert werden, dass Lärmerhöhungen, die an Immissionsorten zwar gerade noch berechenbar sind, die jedoch in keiner Weise mehr tatsächlich auf die Situation der Bewohner Einfluss nehmen, nicht mehr abwägungsrelevant sind, selbst wenn an den Immissionsorten bereits die Sanierungswerte überschritten sind.

Wo die anzunehmende Grenze liegt, hängt von verschiedenen Umständen ab. Verkehrslärmerhöhungen von über 0,5 dB(A) könnten unter Umständen von der Rechtsprechung als beachtlich angesehen werden. Auf der sicheren Seite wird eine Beurteilung liegen, wonach in der konkreten Situation am Tempelhofer Damm jedenfalls die auf Modellberechnungen beruhenden erwarteten Lärmerhöhungen unter diesem Wert liegen. In diesen Minimalbereichen kommt es nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Situation. Darüber hinaus können in diesem Minimalbereich bereits geringste Veränderungen von modelltheoretischen Parametern und Rundungsvorgaben zu Abweichungen führen, die keinen Bezug zu einer Veränderung der tatsächlichen Belastung haben. Ein schutzwürdiges Vertrauen auf den Fortbestand der vorgegebenen Situation kann insoweit nicht angenommen werden.

7.3.3 Abwägungsrelevante Aspekte

Im Rahmen der Abwägung ist einerseits zu berücksichtigen, dass Lärmerhöhungen, die nicht nur geringfügig sind, in Bereichen, in denen bereits derzeit die Grenze der möglichen Gesundheitsgefahren erreicht oder überschritten wird, einer Kompensation bedürfen. Andererseits sind auch folgende Aspekte ebenfalls in die Abwägung einzustellen:

Für die überwiegende Zahl der Immissionsorte, bei denen eine Differenz zwischen Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall festgestellt wurde, verringert sich die absolute Verkehrs- und Lärmbelastung im Untersuchungszeitraum, weil den geringfügigen Erhöhungen des Verkehrs durch das Vorhaben zu erwartende Reduzierungen der Verkehrsbelastung und der Lärmimmissionen durch überörtliche Entwicklungen gegenüberstehen. Hierbei ist insbesondere die Entlastung des Tempelhofer Damms durch die Fertigstellung der Autobahnverbindung zum Flughafen BBI zu nennen. Für diese entlastende Straßenbaumaßnahme besteht Planungsrecht und die Finanzierung ist in die öffentlichen Haushalte eingestellt.

Weiterhin ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass für mehrere Immissionsorte für den Planfall 2015 errechnet wurde, dass das Hinzukommen des geplanten Vorhabens nicht zu einer Erhöhung der Lärmwerte führen wird. Dies hängt mit den zu erwartenden Änderungen der Umverteilung von Verkehrsströmen zusammen. Soweit für dieselben Immissionsorte für den Planfall 2008 eine Steigerung von Lärmimmissionen berechnet wurde, ist dies nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass für den Planfall 2008 ein anderes Berechnungsmodell verwandt wurde, bei dem Änderungen der Umverteilung der Verkehrsströme nicht berücksichtigt sind. Es wird jedoch in der Abwägung berücksichtigt, dass für die betreffenden Immissionsorte mittelfristig keine Lärmerhöhung durch das Vorhaben zu erwarten ist.

In die Abwägung eingestellt wird auch, dass das Vorhaben auf einer Fläche verwirklicht wird, die planungsrechtlich bisher als Gewerbegebiet ('beschränktes Arbeitsgebiet gem. Baunutzungsplan') ausgewiesen ist. Jede Nutzung, die gewerbetypisch ist, wäre derzeit auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans genehmigungsfähig. Dazu gehören auch verkehrslärmintensive Vorhaben, wie z.B. Speditionen oder Briefverteilzentren. Auch durch diese Vorhaben würde es im Vergleich zur Ist-Situation zu einer Erhöhung der Lärmimmissionen kommen. Insoweit führt die Aufstellung des vorhaben-

bezogenen Bebauungsplans im Vergleich zur jetzigen planungsrechtlichen Situation nicht zu einer wesentlich unterschiedlichen rechtlichen Zulässigkeit verkehrslärmerhöhender Nutzungen.

7.3.4 Abwägungsergebnis und Maßnahmen

In der **Ordensmeisterstraße** unmittelbar nördlich des Vorhabens wurden durch die Gutachter mit teilweise über 2,0 dB(A) die höchsten Differenzen zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall festgestellt. Gleichzeitig steigt die absolute Lärmbelastung sowohl tags, als auch nachts an. Die Werte von 70 bzw. 60 dB(A) werden in diesem Block, der durch Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt ist, nicht erreicht. De facto befindet sich jedoch im nördlich angrenzenden Gebäude oberhalb des 1. Vollgeschosses nahezu ausschließlich Wohnnutzung. Zudem sind die Steigerungen in einem Umfang zu verzeichnen, der für das menschliche Ohr bereits wahrnehmbar ist. Aufgrund dessen werden hier Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen als erforderlich angesehen. Darüber hinaus werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete, die in der Ist-Situation zumindest tagsüber eingehalten werden, künftig sowohl tags, als auch nachts überschritten. Eine Ausnahme bilden lediglich die Werte für die Tagesbelastung oberhalb des 7. Obergeschosses der Bebauung am Tempelhofer Damm (nördlich der Ordensmeisterstraße, vom Tempelhofer Damm abgewandte Seite). Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass auf dem Vorhabengrundstück bereits aufgrund des bisherigen Planungsrechtes Nutzungen zulässig sind, die Einfluss auf das Verkehrsaufkommen haben können. Dennoch besteht aufgrund der aus dem Vorhaben resultierenden Zusatzbelastung Handlungsbedarf zur Minderung der Lärmbelastung.

Westlich des Vorhabens, d.h. zwischen der Wenckebachstraße und dem Lorenzweg liegen die Differenzen zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall bei bis zu 1,3 dB(A) tags und 1,9 dB(A) nachts. Nördlich der Ordensmeisterstraße grenzt in diesem Bereich Wohnnutzung an, südlich davon handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Die absolute Belastung tags sinkt aufgrund des geplanten Umbaus der Ampel in eine reine Bedarfsampel für Fußgänger künftig deutlich, trotz der Realisierung des Vorhabens. Der Umbau der Lichtsignalanlage am Lorenzweg ist durch das Land Berlin in Abstimmung mit der BVG bereits für das Jahr 2007 vorgesehen und kann als finanziell gesichert eingestuft werden. Die absoluten Werte bleiben jedoch über den Orientierungswerten der DIN 18005. Aufgrund der Tagesbelastung wären in diesem Bereich dennoch keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da sich die Situation insgesamt deutlich verbessert, auch wenn diese Maßnahme unmittelbar an der Einmündung der Wenckebachstraße kaum noch Auswirkungen hat. Im Einmündungsbereich wirken sich allerdings die östlich angrenzenden erforderlichen Maßnahmen lärmindernd aus.

Auf die Nachtwerte hat der Umbau der Ampel allerdings keine Auswirkungen, da die Ampel nachts bereits gegenwärtig abgeschaltet ist. Die absoluten Werte der nächtlichen Lärmbelastung steigen. Sie erreichen zwar nur am östlichsten Immissionsort auf Höhe des Lorenzweges – wie bereits in der Ist-Situation - einen Wert von über 60 dB(A), liegen aber deutlich über dem Orientierungswert der DIN 18005 für Wohngebiete und selbst über dem für Kerngebiete. Unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden empfindlichen Nutzung, des Umfangs der absoluten Lärmsteigerung, des erreichten Lärmniveaus und der signifikanten Unterschiede zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall sind auch in diesem Bereich Maßnahmen erforderlich. Da Richtung Osten bis zur Colditzstraße keine wesentlichen Straßen queren, ist davon auszugehen, dass sich die Situation bis zur Colditzstraße nicht wesentlich ändert und Maßnahmen bis hier erforderlich sind.

In der **Friedrich-Karl-Straße** sind für das Jahr 2015 nach der Prognose keine Unterschiede zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall zu erwarten. Allerdings liegt die Differenz zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall 2008 bei bis zu 0,5 dB(A) und insbesondere nachts wird der Grenzwert von 60 dB(A) überschritten. Gleichzeitig steigt die Lärmbelastung gegenüber der Ist-Situation um bis zu 1,5 dB(A). Auch wenn 2015 die Belastungen im Prognose-Nullfall und Prognosefall nahezu identisch sind, ist zumindest ein Teil des bis dahin erheblich steigenden Verkehrsaufkommens auf das Vorhaben zurückzuführen. Die Friedrich-Karl-Straße ist darüber hinaus – mit Ausnahme des Einmündungsbereiches zum Tempelhofer Damm – als Wohngebiet einzustufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden, wie bereits in der Ist-Situation, deutlich überschritten. Aus diesen

Gründen ist es erforderlich und angemessen, auch in der Friedrich-Karl-Straße lärmindernde Maßnahmen durchzuführen, auch wenn der überwiegende Teil der langfristigen zusätzlichen Lärmbelastung auf gesamtstädtische Entwicklungen zurückzuführen ist. Die Entwicklung des Verkehrsaufkommens westlich der Kreuzung mit der Werderstraße kann kaum noch eindeutig dem Vorhaben zugeordnet werden. Spätestens ab dem Ende der beidseitigen Blockrandbebauung auf Höhe der Friedrich-Franz-Straße sind keine signifikanten Erhöhungen mehr zu erwarten.

Am **Tempelhofer Damm** konzentrieren sich die Auswirkungen des Vorhabens auf einen begrenzten Bereich im Umfeld des Knotens nordwestlich des Vorhabens. Die Unterschiede zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall liegen hier bei bis zu 0,4 dB(A), wobei die höheren Differenzen für den Bereich südlich der Friedrich-Karl-Straße prognostiziert werden. Gleichzeitig sinkt hier trotz der Realisierung des Vorhabens die absolute Lärmbelastung, bleibt jedoch deutlich oberhalb von 70 dB(A) und damit auch über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Kerngebiete. Unmittelbar nördlich der Friedrich-Karl-Straße am Tempelhofer Damm liegt der Unterschied zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall 2015 bei maximal 0,1 dB(A) (2008: 0,3 dB(A)). Im Vergleich zur Ist-Situation bleibt die Lärmbelastung 2015 jedoch konstant bzw. steigt um bis zu 0,2 dB(A) im Erdgeschoss. Auch wenn es sich um einen Knotenpunkt einer Hauptverkehrsstraße handelt, bei dem die Anwohner aufgrund seiner gesamtstädtischen Funktion in gewissem Umfang mit einer Steigerung der Lärmbelastung rechnen müssen, ist zu konstatieren, dass sich die Lärmsituation nicht verbessert. Obwohl die Differenzen von 0,3 dB(A) an der Grenze zu einer relevanten Lärmveränderung liegen und nur 2008 auftreten, werden auch hier Maßnahmen zur Lärminderung als erforderlich angesehen, da sich die Reflektionen der künftigen Gebäude im Plangebiet hier auswirken.

Am nächstgelegenen Immissionsort am Tempelhofer Damm Richtung Norden (auf Höhe der Friedrich-Wilhelm-Straße) liegen die Unterschiede zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall im Jahr 2015 tagsüber im Erdgeschoss und im 3. Obergeschoss bei 0,1 dB(A). In den anderen Geschossen und nachts werden keine Unterschiede prognostiziert. In der Prognose für das Jahr 2008 liegen die Unterschiede bei 0,1 bis 0,2 dB(A). Die absolute Lärmbelastung sinkt im Vergleich zum Ist-Zustand sowohl tagsüber, als auch nachts um mindestens 0,5 dB(A) bis 2015. Die absoluten Werte liegen dennoch deutlich über 70 dB(A) und über dem Orientierungswert der DIN 18005 für Kerngebiete. Aufgrund des insgesamt geringfügigen Einflusses durch das Vorhaben und der Tatsache, dass es aufgrund der Gesamtentwicklung insgesamt zu einer Verringerung kommt, besteht kein Erfordernis, nördlich dieses Immissionsortes Maßnahmen zur Lärminderung durchzuführen. Die Ausführungen gelten entsprechend Richtung Süden für den Abschnitt zwischen der Friedrich-Wilhelm-Straße und der Burgemeisterstraße. Für diesen Abschnitt kann davon ausgegangen werden, dass die Belastungen aufgrund der identischen Verkehrsbelastung und vergleichbarer Bebauungsstruktur nicht höher sind als am Immissionsort auf Höhe der Friedrich-Wilhelm-Straße. Südlich der Burgemeisterstraße kann sich der Einfluss des Knotens Tempelhofer Damm / Friedrich-Karl-Straße / Ordensmeisterstraße auswirken, sodass maximal bis hier – wie am Knoten direkt – vom Erfordernis lärmindernder Maßnahmen ausgegangen wird.

Für den Immissionsort am Tempelhofer Damm auf Höhe der Viktoriastraße (südlich des Knotens) werden sowohl für das Jahr 2008, als auch für das Jahr 2015 Unterschiede zwischen dem Prognose-Nullfall und dem Prognose-Planfall von 0,1 dB(A) prognostiziert. Im Jahr 2015 werden für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall sogar identische Belastungen prognostiziert. Die absolute Belastung sinkt gleichzeitig bis 2015 um 1,0 dB(A) tags und 0,9 dB(A) nachts. Gleichwohl bleibt die nächtliche Belastung 2015 über 60 dB(A). Da der Einfluss des Vorhabens sehr gering ist – sich letztlich im Rahmen von Rundungsgenauigkeiten befindet – und die Belastung im Nachtzeitraum im Planfall 2015 nicht höher ist als im entsprechenden Prognose-Nullfall, sind südlich der Viktoriastraße keine dem Vorhaben zuzurechnenden lärmindernden Maßnahmen erforderlich. Zudem schließt unmittelbar südlich des Immissionsortes keine Wohnnutzung an. Nördlich der Viktoriastraße können sich jedoch die Verkehrsbelastungen am Knoten Tempelhofer Damm / Ordensmeisterstraße sowie u. U. Reflektionen des Vorhabens auswirken. Daher besteht hier in gewissem Umfang ein Erfordernis für lärmindernde Maßnahmen.

Am **Mariendorfer Damm** sind sowohl die vorhandenen, als auch die prognostizierten Belastungen erheblich. Bereits gegenwärtig werden teilweise 75,0 dB(A) tags überschritten, nachts werden nahezu 70 dB(A) erreicht. Für das Jahr 2015 wird ein weiteres Ansteigen der Lärmbelastung prognostiziert. Differenzen zwischen Nullfall und Planfall treten im Jahr 2015 jedoch nicht auf, d.h. das Vorhaben hat keinen Einfluss auf die mittelfristige Entwicklung der Lärmbelastung in diesem Bereich. Lediglich im Jahr 2008 liegt die prognostizierte Belastung im Prognose-Planfall 0,1 dB(A) höher als im Prognose-Nullfall. Angesichts der Tatsache, dass es sich hierbei um eine Betrachtung des ungünstigsten Falles handelt, ist es nicht angemessen, hier den Vorhabenträger zu Maßnahmen zu verpflichten, zumal 0,1 dB(A) als unerheblich einzustufen sind.

Im **Ergebnis** sind daher aufgrund des Vorhabens maximal in folgenden Bereichen Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich:

- Ordensmeisterstraße zwischen Tempelhofer Damm und Colditzstraße (östliches Ende der Wohnbebauung),
- Friedrich-Karl-Straße zwischen Tempelhofer Damm und Friedrich-Franz-Straße (westliches Ende der beidseitigen Blockrand-Wohnbebauung) sowie
- Tempelhofer Damm zwischen Burgemeisterstraße und Viktoriastraße.

Maßnahmen zur Lärminderung

In der Abwägung der verschiedenen in Frage kommenden Maßnahmen (s. Kapitel III.7.1.5 Maßnahmen zur Minderung von Lärmimmissionen, Seite 57) wird aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang gegenüber passiven Maßnahmen gegeben, da diese sich umfassender positiv auf die Verringerung der Lärmbelastung auswirken.

Im Ergebnis der Abwägung wird für den Straßenzug Ordensmeisterstraße – Friedrich-Karl-Straße vorrangig die Anordnung von Tempo 30 angestrebt. Für die genannten Straßen wurde durch das Bezirksamt die Einführung von Tempo 30 beantragt. Diese Maßnahme führt zu einer Verringerung der Lärmbelastung, kann jedoch nicht im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich und abschließend gesichert werden. Zudem können negative Auswirkungen auf die Belastung mit Luftschadstoffen nicht ausgeschlossen werden, insbesondere wenn nur auf kurzen Abschnitten die Geschwindigkeit reduziert wird. Diese müssen im Rahmen der Abwägung gegenüber den deutlichen Verbesserungen der Lärmsituation zurücktreten. Die Geschwindigkeitsbegrenzung muss mindestens in den o.g. Straßenabschnitten umgesetzt werden.

Für den Fall, dass für die Ordensmeisterstraße und Friedrich-Karl-Straße bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens Tempo 30 angeordnet wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die erforderliche Beschilderung einrichten zu lassen. Falls die Anordnung von Tempo 30 nicht bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens erfolgt, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung einer lärmindernden Deckschicht, und zwar DSH-V-Asphalt (dünne Schichten im Heißeinbau auf Versiegelung) auf den genannten Straßenabschnitten, da hiermit voraussichtlich eine effektive Lärminderung sowohl tags, als auch nachts erreicht wird. Für den Umfang der möglichen Lärminderung liegen auf Basis von Untersuchungen⁶⁹ Einschätzungen von Gutachtern und Angaben von Herstellern vor, die dieses erwarten lassen. Gegenüber einem ungeriffelten Gussasphalt ist eine Geräuschminderung von mindestens 3 dB(A) zu erwarten. Gegenüber der heutigen Situation mit schlechtem Straßenzustand wird die Geräuschminderung diese 3 dB(A) noch übersteigen. Im Rahmen des Monitorings ist die Wirksamkeit durch Lärmmessungen zu prüfen. Zur Wirksamkeit ist darüber hinaus eine intakte Binderschicht erforderlich. Es wird im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt, dass eine fachgerechte Ausführung erfolgt und die Binderschicht im Rahmen der Maßnahme im erforderlichen Umfang saniert wird.

Aufgrund der Verkehrsbedeutung des Tempelhofer Damms kann hier aufgrund von Vorgesprächen kaum davon ausgegangen werden, dass einem Antrag auf Anordnung von Tempo 30 stattgegeben

⁶⁹ Schalltechnische Untersuchung eines Asphalts in der Ausführung "dünne Schicht im Heißeinbau (auf Versiegelung) 05", acouplan, März 2007, Seite 9

wird. Daher wurde für den Abschnitt des Tempelhofer Damms zwischen Burgemeisterstraße und Viktoriastraße mit dem Vorhabenträger ein Austausch der Asphalt-Deckschicht sowie eine Sanierung der Binderschicht im erforderlichen Umfang im Durchführungsvertrag vereinbart.

Darüber hinaus wurde der Einsatz von Lärmschutzfenster zur Konfliktbewältigung geprüft. Schallschutzfenster stellen nach genauer Prüfung jedoch keine Alternative dar, da

- aktive Schallschutzmaßnahmen möglich sind,
- Schallschutzfenster nur auf Innenräume und nur selektiv wirken,
- die Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zur Erhöhung der Lärmbelastung stehen.

Dieser Lösungsweg wurde daher als vorrangige Maßnahme für alle Bereiche nicht weiter verfolgt. Sofern sich allerdings aufgrund der Schallmessungen, zu denen der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet wird, ergibt, dass trotz Güteüberwachung die erwartete Wirksamkeit (Reduzierung der Schallemissionen um mindestens 2,7 db(A) nicht erreicht werden kann, verpflichtet sich der Vorhabenträger, im rechtlich erforderlichen Umfang eine Teilfinanzierung passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Immissionsorten anzubieten, an denen der Belag nicht geeignet ist, die Differenz zwischen Prognose-Planfall und Prognose-Nullfall auszugleichen.

Aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände kommt in diesem innerstädtischen Bereich aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes und aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht und wurde daher nicht näher untersucht.

Da der Lärmkonflikt durch die dargestellten Maßnahmen in ausreichendem Umfang bewältigt werden kann, sind keine weiteren Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

7.4 Erfordernis weiterer Regelungen zur Verringerung der Belastung mit Luftschadstoffen

Hinsichtlich der künftigen Schadstoffbelastung der Luft stellt sich die Situation wie folgt dar.

Insgesamt verringert sich die Belastung mit Luftschadstoffen bis 2015 kontinuierlich. Der Jahresmittelwert für NO₂ wird lediglich in den Planfällen 2008 und 2015 am Tempelhofer Damm und auf der Südseite der Ordensmeisterstraße überschritten. Der Einfluss des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens auf die Luftbelastung am Tempelhofer Damm ist dabei insgesamt nur marginal. Die Überschreitung in der Ordensmeisterstraße betrifft einen räumlich eng begrenzten Bereich.

Die Überschreitung der zulässigen PM₁₀-Immissionswerte (Tagesmittelwerte) tritt ebenfalls nur an den o.g. Immissionsorten auf. Im eng begrenzten Bereich südlich der Ordensmeisterstraße betrifft dieses 4 Tage mehr als zulässig. Der Einfluss des Vorhabens auf den Tempelhofer Damm ist marginal. Aufgrund der gesamtstädtisch bedingten Luftbelastung am Tempelhofer Damm sind im Fall einer Überschreitung der zulässigen Werte darüber hinaus Maßnahmen auf Grundlage des im August 2005 vom Senat verabschiedeten "Luftreinhalte- und Aktionsplans Berlin 2005-2010" zu erwarten. Mit dem Luftreinhalte- und Aktionsplan des Landes Berlin steht ein adäquates Instrument zur Verringerung der Grenzwertüberschreitung auf gesamtstädtischer Ebene zur Konfliktbewältigung zur Verfügung. Der "Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2005-2010" geht für das Jahr 2010 von einem Rückgang der Feinstaub- und NO₂-Vorbelastung um 7% - 10% aus. Dieses führt dazu, dass selbst am Tempelhofer Damm südlich der Ordensmeisterstraße die Anzahl der Überschreitungen des Tagesmittelwertes bei der Feinstaubbelastung grenzwertkonform wäre. Insofern besteht kein Handlungsbedarf im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für weitere Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Luftschadstoffen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Denkmalbereich

Der Denkmalbereich Tempelhofer Damm 227 / 235 (vgl. Kapitel I.2.4.10) wird nachrichtlich übernommen. Im Bereich der westlichen Mole weicht die Darstellung in der Denkmalkarte vom vorhandenen Bestand ab. Weder die 1962 erfolgte Erweiterung der Hafeneinfahrt, noch der Einschnitt im nord-westlichen Bereich des Hafenbeckens sind berücksichtigt. Unabhängig von der Darstellung in der Denkmalkarte wird die Abgrenzung des Denkmalbereiches im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezogen auf die vorhandenen Landflächen dargestellt, da sich der Denkmalschutz nicht mehr auf Anlagen beziehen kann, die bereits vor längerer Zeit beseitigt wurden. Dessen ungeachtet bleibt eine Wiederherstellung des Hafenbeckens in Anlehnung an die historische Situation Ziel der Bebauungsplanung. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind in die Abwägung eingeflossen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist unabhängig davon erforderlich.

8.2 Planfestgestellte Anlagen

Nachrichtlich übernommen werden die vorhandenen planfestgestellten Anlagen der U-Bahn (Gleichrichterwerk) und die planfestgestellte Fläche des Teltowkanals im Bereich der Hafeneinfahrt und ein Teil der Liegestelle am Teltowkanal.

V. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Bestehende bauliche Anlagen und Nutzungen

Das denkmalgeschützte Speichergebäude bleibt erhalten und wird in die künftige Bebauung integriert. Im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens erfolgt darüber hinaus eine Instandsetzung. Die auf dem Grundstück vorhandenen Baracken werden beräumt, die Nutzung als Schrottplatz wurde bereits aufgegeben. Aufgrund der Planung entfallen im Plangebiet einzelne Arbeitsplätze. Gleichzeitig entsteht im Plangebiet eine Vielzahl neuer Arbeitsstätten.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die umweltschützenden Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt.

Um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend konkret ermitteln und darüber hinaus die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmen zu können, wurde ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse sind in die Abwägung eingeflossen. Auch nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleiben nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft. Da im Plangebiet keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, eine Minderung des Eingriffs zu einer nicht vertretbaren Änderung des städtebaulichen Konzeptes führen würde, sich die bauliche Dichte knapp unter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO befindet, hat sich der Plangeber entschieden, weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vertraglich mit dem Vorgabenträger zu vereinbaren, die unter monetärer Betrachtungsweise zu einer Vollkompensation der Eingriffe in den Baum- und sonstigen Vegetationsbestand führen.

3. Finanzielle Auswirkungen

Dem Land Berlin entstehen durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren keine Kosten. Durch den Verkauf des Flurstückes 258 werden Einnahmen erzielt. Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten, einschließlich der Kosten für die erforderlichen Anpassungen im öffentlichen Straßenland und der Erweiterung der westlichen Mole sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Sämtliche Maßnahmen die Kosten verursachen, werden im Durchführungsvertrag geregelt. Da das Vorhabengrundstück im Privateigentum verbleibt, werden auch etwaige Folgekosten, z.B. für die Pflege der öffentlich zugänglichen Außenanlagen, den Betrieb der Handkurbelfähre etc. vom Vorhabenträger übernommen.

Ein Planungsschaden entsteht nicht. Die entsprechenden Regelungen sind gem. § 12 Abs. 3 BauGB bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anwendbar. Entsprechendes gilt für hoheitliche bodenordnende Maßnahmen.

VI. Verfahren

1. Antrag

Die Grundstücksgesellschaft Objekt Tempelhofer Hafen mbH & Co. KG hat am 9. Dezember 2005 für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 01. März 2006 teilte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, für das Gelände am Hafen Tempelhof, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erklärte mit Schreiben vom 28.03.2006, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines Zentrums für Handel, Kultur und Freizeit auf dem Grundstück Tempelhofer Damm 227/235 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Einer Verkaufsfläche von 19.500 m² als maximal möglicher Verkaufsfläche für das gesamte Plangebiet wurde zugestimmt. Die Verkaufsfläche sowie die Nutzungsmischung im Plangebiet sollten vertraglich geregelt werden.

Aufgrund der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins (Zentrenstruktur, übergeordnete und örtliche Straßenverbindungen, wichtige Radwegeverbindung am Teltowkanal) ist das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchzuführen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 27. März 2006 mitgeteilt, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Ziel 1.0.1 des LEP eV sowie das Ziel aus § 3 Abs. 3 LEPro und Ziel 1.1 des Flächennutzungsplans Berlin unterstützt. Darüber hinaus unterstütze es § 17 Abs. 5 LEPro und stehe im Einklang mit dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro, wenn sichergestellt wird, dass sich das Zentrum am Hafen als Bestandteil der Einkaufsstraße Tempelhofer Damm darstellt.

3. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 11. April 2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-20VE beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 (S. 1940) am 2. Juni 2006 öffentlich bekannt gemacht.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 21.06.2006 wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 14 bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt 25 schriftliche Stellungnahmen ein:

- 3 äußerten Bedenken bzw. baten um eine Modifikation der Planung,
- 7 gaben ergänzende Hinweise, die überwiegend die Umsetzung der Planung betrafen,
- 15 teilten mit, dass ihrerseits keine Hinweise zur Planung gegeben werden.

Die gewünschten Änderungen betrafen

- Definition der Verkaufsflächen (vgl. Kapitel IV.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum", Seite 71)
-

Begründung

- erforderliche Breiten für Leitungsrechte der Berliner-Wasserbetriebe (vgl. Kapitel IV.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Wasserentsorgung, Seite 88)
- eine Elektroleitung parallel zur Stubenrauchbrücke bis zum Gleichrichterwerk (vgl. Kapitel IV.5.4 Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Elektroversorgung, Seite 89)
- Die weiteren Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betrafen im Einzelnen
- die Berücksichtigung der Regelungen zum Artenschutz (vgl. Kapitel III.3.1 Fachgesetzliche Regelungen, Seite 25),
- die Bitte um erneute Prüfung der Entwidmungsbedürftigkeit der im Hafen liegenden Eisenbahnanlagen (vgl. Kapitel I.2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen, Seite 7),
- das Erfordernis einer Zufahrt zum Hafengelände zur Stubenrauchbrücke sowie erforderliche Regelungen im Durchführungsvertrag zur Brückenwartung (vgl. Kapitel IV.5.1 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast, Seite 88),
- den Umfang und die Art der Nutzungen auf der Wasserfläche und das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung für diese Nutzungen (vgl. Kapitel IV.1.3 Wasserfläche, Seite 76),
- eine vorhandene Gasleitung im südlichen Gehweg der Ordensmeisterstraße (vgl. Kapitel 2.3.3 Technische Infrastruktur / Erschließung, Seite 8),
- die erforderliche Sicherung einer Zuwegung zum planfestgestellten Gleichrichterwerk (vgl. Kapitel IV.5.3 Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn, Seite 88),
- Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung im Hinblick auf das dauerhafte Erfordernis einer Liegestelle im Hafenbecken (vgl. Kapitel I.2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen, Seite 7 und IV.1.3 Wasserfläche, Seite 76),
- Notwendigkeit der Vermeidung eines künstlich initiierten Kaufkraftabflusses aus anderen Zentren (vgl. IV.1.2 Einzelhandelsuntersuchung, Seite 73).

Bei den bezirklichen Dienststellen ergibt sich folgendes Bild:

- 1 Dienststelle bat um Änderungen,
- 2 gaben Hinweise,
- 4 teilten mit, dass sie keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf haben,
- 7 äußerten sich nicht.

Die geäußerten Änderungswünsche betrafen

- die Verbindung der Uferbereiche am Teltowkanal mit dem Franckepark (vgl. Kapitel IV.5.5 Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit, Seite 89),
- die Berücksichtigung der Festsetzungen des Landschaftsplans (vgl. Kapitel III.3.2.2 Landschaftsplanung, Seite 31 und Kapitel IV.6 Grünfestsetzungen, Seite 90),
- das Erfordernis der Erfassung der Bäume, deren Vitalität und die Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen sowie einer Untersuchung von Gebäudebrütern und sonstiger besonders geschützter Arten (vgl. Kapitel III.4.2.1 Vegetationsbestand und Biotoptypen, Seite 33 und Kapitel III.4.2.2 Tiere, Seite 34),
- das Erfordernis weiterer textlicher Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. Kapitel IV.6 Grünfestsetzungen, Seite 90).

Die Hinweise betrafen

- das Erfordernis einer erneuten Prüfung der planungsrechtlichen Einstufung der Gleise der Hafenbahn (vgl. Kapitel I.2.3.1 Bauliche Anlagen und Nutzungen, Seite 7),
-

- die Lage und Breite der Zufahrten in der Ordensmeisterstraße und den erforderlichen Abstand zur Einmündung in den Tempelhofer Damm (vgl. Kapitel IV.4.2 Ein- und Ausfahrten, Seite 86),
- Ein- und Ausfahrten am Tempelhofer Damm (vgl. Kapitel IV.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum" Seite 71 f),
- die Auswirkungen vorhandener Bodenbelastungen auf eine mögliche Begrünung der östlichen Mole (vgl. Kapitel III.7.1.6 Vermeidung möglicher Gefährdungen durch Bodenbelastungen, Seite 58),
- erforderliche Untersuchungen zur nächtlichen Lärmbelastung (vgl. Kapitel III.5.1.4 Lärmimmissionen, Seite 45),
- Prognoseberechnungen (Lärm- und Lufthygiene) für den Zeitpunkt der Inbetriebnahme (vgl. Kapitel III.4.1.5 Lärmimmissionen, Seite 33 und Kapitel III.5.4.2 Lufthygienische Situation, Seite 50).

5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zeitgleich zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 19. Juni 2006 bis einschließlich 19. Juli 2006 öffentlich ausgelegt.

Hierzu erfolgten Veröffentlichungen in den Tageszeitungen "Der Tagesspiegel" und "Berliner Morgenpost". Darüber hinaus wurde eine Hauswurfsendung an etwa 1.000 Anwohner und Gewerbetreibende verteilt, mit der über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung informiert wurde. Parallel zur Auslegung der Unterlagen im Bezirksamt konnten Plan und Begründung im Internet eingesehen werden. Die Abgabe von Stellungnahmen über ein bereitgestelltes Formular war ergänzend möglich.

Insgesamt gingen drei Stellungnahmen ein. Eine weitere Stellungnahme wurde vom Eigentümer eines Nachbargrundstücks angekündigt, wurde jedoch nicht abgegeben.

In einer Stellungnahme wurde auf den notwendigen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft verwiesen, der nach Möglichkeit im Plangebiet ausgeglichen werden sollte und eine Einhaltung des Biotopflächenfaktors und eine Freihaltung der Außenanlagen von Stellplätzen eingefordert.

Eine weitere Stellungnahme befasste sich mit möglichen Auswirkungen auf ein außerhalb des Plangebiets gelegenes Grundstück. Es ist allerdings nicht erkennbar, dass die Festsetzungen negative Rückwirkungen auf das Grundstück haben.

Die dritte Stellungnahme thematisiert den Bebauungsplanentwurf und die Festsetzungen in allen Einzelheiten. Schwerpunktmäßig geht es um

- eine ausführliche Berücksichtigung des Planungsvorlaufs,
 - Zweifel an den Fachgutachten zur Einzelhandelsentwicklung und zur Verkehrsprognose,
 - Bedenken gegenüber der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan,
 - die Befürchtung, dass Verkaufsflächen zu Lasten anderer Nutzungen weiter ausgedehnt werden,
 - den Eindruck, dass die angestrebte Aufenthaltsqualität des Freiraums in den Hintergrund getreten sei,
 - der Umfang der Dachaufbauten, der zu hoch sei und im Hinblick auf das Denkmal nicht zu einem überzeugenden Ergebnis führe,
 - das Erfordernis eines Gutachtens zur Lufthygiene,
 - die erforderliche Bewertung des Gewerbelärms,
 - die nicht ausreichende Bewältigung der Lärmproblematik.
-

6. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus den Stellungnahmen, die vollständig in die Überarbeitung des Bebauungsplans eingeflossen sind, keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans resultieren, aber zu Modifikationen in mehreren Details führten. Die meisten Stellungnahmen betrafen die Begründung zum Bebauungsplan, die unter Berücksichtigung der Stellungnahmen überarbeitet wurde. Darüber hinaus wurden die Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Lärm und Lufthygiene und der Umweltbericht im Hinblick auf die Stellungnahmen ergänzt und zusätzliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen, z. B. zur Sicherung einer Mindestfläche für kulturelle Nutzungen und für Gastronomie, Freizeit, Dienstleistungen.

Im Hinblick auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan führten die Stellungnahmen insbesondere zu folgenden Änderungen der Festsetzungen:

- Aufnahme von Festsetzungen zur Begrünung,
- Modifizierung der Ein- und Ausfahrten an der Ordensmeisterstraße,
- Aufnahme eines Leitungsrechtes für die Elektroversorgung parallel zur Stubenrauchbrücke,
- Konkretisierung der Lage von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Verringerung des Umfangs an Dachaufbauten und Vergrößerung des Abstandes der Dachaufbauten vom Tempelhofer Damm und der Ordensmeisterstraße.

Weitere der gegebenen Hinweise, zum Beispiel zum konkreten Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen, können erst im Zuge der Realisierung des Vorhabens berücksichtigt werden.

Das Bezirksamt hat die Auswertung dieses Verfahrensschrittes in seiner Sitzung am 5. Dezember 2006 beschlossen.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7.1 Verfahren und Verlauf

Mit Schreiben vom 02.03.2007 wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuchs sowie bezirkliche Dienststellen um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt 25 schriftliche Stellungnahmen ein, von denen 10 Hinweise gaben. Die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass sie keine Bedenken haben bzw. das Vorhaben unterstützen. Darüber hinaus wurden 7 Fachbereiche des Bezirksamtes beteiligt, die vollständig antworteten. Zwei Fachbereiche gaben Hinweise. Es wurden Stellungnahmen berücksichtigt, die über die gesetzte Frist hinaus bis zum 25.04.07 eingingen.

7.2 Stellungnahmen und Abwägung

Die relevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betrafen im Einzelnen folgende Aspekte:

Das IT-Dienstleistungszentrum wies auf möglicherweise im Plangebiet liegende Leitungen, die NBB (GASAG) auf geplante Leitungsbaumaßnahmen hin. Eine Überprüfung der Lage der Leitungen ergab, dass sich diese nicht im Plangebiet befinden bzw. im Zuge der Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Leitungsträger (GASAG) verlegt werden.

Hinweise auf mögliche Schwächen des Gutachtens zur Lufthygiene hinsichtlich der zugrunde gelegten Daten wurden von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vorgetra-

gen. Die Annahmen des Lufthygiene-Gutachtens wurden nochmals intensiv – auch in Abstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt – überprüft. Insgesamt ergab sich, dass die Gutachter mit einer insgesamt konservativen Methode herangegangen sind. Die Gutachter legten darüber hinaus Nachweise für die Repräsentativität ihrer Annahmen vor. In einer Abstimmung zwischen dem Bezirksamt (FB Umwelt) und der Behörde wurde festgestellt, dass sich aus den gemachten Hinweisen zu den Ansätzen des Gutachtens keine durchgreifenden Bedenken ergeben. Dem Ansatz des Gutachtens kann also gefolgt werden.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilten mit, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist und mit den Zielen der Landesplanung in Einklang steht.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt wies auf seine Belange hin. Hinsichtlich der Zweckbestimmung wurde angemerkt, dass der Hafen auch der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung als Liegestelle dient. Diese Funktion war in den textlichen Festsetzungen bereits berücksichtigt. Zur textlichen Festsetzung 6.1 wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nutzung der Westmole als temporäre Baustelleneinrichtungsfläche keine Baumpflanzungen auf der Fläche g vorgenommen werden können. Im Bereich der Uferböschung des Hafenbeckens sind jedoch Pflanzungen möglich. Dieses widerspricht nicht der textlichen Festsetzung. Darüber hinaus wurde geltend gemacht, dass die Zufahrt zum Hafenbecken ausreichend bemessen sein muss, d.h. für Hafeneinfahrt eine Breite von 35 m erforderlich ist. Der Anregung wurde entsprochen. Weitere Hinweise betrafen temporäre Nutzungen, für die darüber hinaus teilweise noch ein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist. Diese wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt.

Das Tiefbauamt wies auf notwendige Aktualisierungen der Begründung hin, die aus der parallel zur Beteiligung abschließend abgestimmten Lösung des Lärmkonfliktes gefunden wurden. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Der FB Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg teilte mit, dass die Prüfung der Umweltauswirkungen des Vorhabens ergab, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen ordnungsgemäß errichtet und betrieben werden kann.

Die Planung des Vorhabens erfülle den rechtlichen Rahmen der TA-Lärm, die gebietsbezogenen Lärm-Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft werden eingehalten. Die anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf dem Straßenland sind – entsprechend der Darstellung in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – gemäß TA-Lärm nicht als Anlagengeräusch zu berücksichtigen weil die entsprechenden Bedingungen nicht erfüllt sind. Die Anforderungen der 16. BImSchV werden damit nicht wirksam.

Auch die untersuchten Immissionswerte zur Lufthygiene (Feinstaub und Stickstoffdioxid) geben nach Auffassung des FB Umwelt zu keinen durchgreifenden Zweifeln gegen den Betrieb des Vorhabens Anlass. Im Wesentlichen werden die Immissionsgrenzwerte der 22. BImSchV eingehalten.

Zum anderen wirke das Vorhaben in seinem Umfeld einer gewachsenen städtebaulichen Situation, die hinsichtlich des Verkehrslärmschutzes als stark vorbelastet einzustufen ist. Insbesondere die derzeitige Situation am Tempelhofer und Mariendorfer Damm aber auch in der Friedrich-Karl-Straße sei als problematisch einzustufen, weil die Grenzen, über denen ein gesundes Wohnen nicht mehr gesichert erscheint, bereits heute erheblich überschritten sind. Auch in der Prognose 2015 sind hier hohe Belastungen zu erwarten.

Im Bebauungsplan-Verfahren seien diesbezüglich Lösungsmöglichkeiten zu prüfen und soweit möglich eine Verschlechterung der Situation durch Maßnahmen zu verhindern. Für die Verwendung eines lärmindernden Fahrbahnbelags ist dessen akustische Wirksamkeit nachzuweisen und aufrechtzuerhalten. Alternativ sollten Schallschutzfenster sinngemäß nach 24. BImSchV vorgesehen werden.

Darüber hinaus wurde zu Details Stellung genommen, die im Einzelnen geprüft wurden und in die Überarbeitung der Begründung eingeflossen sind.

8. Öffentlichkeitsbeteiligung

8.1 Verfahren

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-20VE wurde nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin, Nr. 8 vom 23. Februar 2007, Seite 438, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 5. März bis 5. April 2007 im Rathaus Tempelhof öffentlich ausgelegt. Neben der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan (einschließlich Umweltbericht) wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Fachgutachten zum Eingriff in Natur und Landschaft, zum Vorkommen geschützter Vögel und zu Fledermausquartieren, zur Lufthygiene, zu Lärmemissionen, zum Verkehrsaufkommen und zu Bodenbelastungen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ergänzend wurden die Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen und die Begründung als Zusatzangebot auf den Internet-Seiten des Bezirksamtes präsentiert. Über ein Formular bestand die Möglichkeit zu schriftlichen Äußerungen. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde auf das Zusatzangebot hingewiesen.

Darüber hinaus erfolgten Veröffentlichungen in den Tageszeitungen "Der Tagesspiegel" und "Berliner Morgenpost", mit denen über die öffentliche Auslegung informiert wurde. Im Umfeld des Vorhabens wurde eine Hauswurfsendung verteilt, in der auf die Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen wurde.

In den Veröffentlichungen wurden die Bürger darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und gemäß § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ein Antrag unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Insgesamt nahmen 118 Bürgerinnen und Bürger Einsicht in die Planunterlagen oder erhielten auf telefonische Nachfrage Auskunft zu den geplanten Festsetzungen. Es gingen 24 schriftliche Stellungnahmen ein, von denen keine verspätet war. Zwei in einer Stellungnahme angekündigte Gutachten gingen 20 Tage bzw. mehr als einen Monat nach dem Ende der Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Während ein Gutachten noch im Rahmen der schriftlich der BVV vorgelegten Entwurfs der Abwägung berücksichtigt werden konnte, wurden die Inhalte des zweiten Gutachtens mündlich erläutert.

8.2 Stellungnahmen und Abwägung

Den Schwerpunkt der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Themen bildeten die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Vorhabens. Es wurde die Befürchtung geäußert, dass insbesondere die nördlich angrenzenden Straßen durch das aus dem Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen zusätzlich belastet werden. Es wurde vorgeschlagen, verkehrslenkende Maßnahmen (Straßensperrungen) vorzunehmen, um diese zu vermeiden. Darüber hinaus wurde – bedingt durch das Vorhaben – eine extreme Verknappung der Parkplätze im öffentlichen Straßenland befürchtet und die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung gefordert und darauf hingewiesen, dass die Aussagen zum Verkehr an keiner Stelle Wechselwirkungen zwischen den Standorten am Hafen und am Rathaus berücksichtigten.

Die Befürchtungen einer zusätzlichen Belastung der Anliegerstraßen werden nicht geteilt. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung der angrenzenden Wohnstraßen als "Abkürzung" aufgrund der geplanten und im Rahmen des Durchführungsvertrag gesicherten zusätzlichen Linksabbiegespur vom Tempelhofer Damm in die Ordensmeisterstraße nicht zunehmen, sondern abnehmen wird. Das derzeitige Umgehen des Linksabbiegeverbots in die Ordensmeisterstraße durch die Nutzung der Kaiserin-Augusta-Straße und der Wenckebachstraße ist aufgrund dessen nicht mehr erforderlich. Das Befahren der Wenckebachstraße und Friedrich-Wilhelm-Straße Richtung Norden wird darüber hinaus nicht als "Abkürzung" betrachtet. Beim Durchfahren der Wohnstraßen ist zudem mit einer geringeren Reisegeschwindigkeit und zusätzlichen Behinderungen wie beispielsweise Müllfahrzeugen zu rechnen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Wechselwirkungen, insbesondere die Auswirkungen auf Knoten- / Einmündungsbereiche sind aufgrund der Entfernung, des teilweise anderen Einzugsbereiches und der jeweils vorgesehenen Ein- und Ausfahrtsbereiche keine verkehrlichen Konflikte zu erwarten. Auch hinsichtlich der möglichen Kumulation der Auswirkungen beider Vorhaben sind unter Berücksichtigung der Begrenzung der Zahl der Stellplätze keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten.

Für das Vorhaben am Tempelhofer Damm werden auf dem Vorhabengrundstück in ausreichendem Umfang Stellplätze zur Verfügung stehen. Bei vorhandenen Einkaufszentren ist zudem zu beobachten, dass aufgrund der kurzen Wege die Parkhäuser gut angenommen werden. Mit erhöhtem Parkplatzsuchverkehr in den Wohngebieten ist daher nicht zu rechnen, sodass sich hieraus keine Verschärfung der Parkplatz-Situation ergibt. Ein Erfordernis zur Einführung einer Parkraumbewirtschaftung besteht aufgrund der bisherigen Kenntnisse nicht. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass ein Erfordernis der Parkraumbewirtschaftung mit Anwohnerparken besteht, ist dieses unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan umsetzbar.

Zur Minderung der Lärm- und Schadstoffbelastung wurde in mehreren Stellungnahmen die Einführung von Tempo 30-Regelungen vorgeschlagen, für die man sich unabhängig von dem Vorhaben bereits längere Zeit einsetze. Diese Anregungen betrafen insbesondere die Ordensmeisterstraße und die Friedrich-Karl-Straße. In diesem Zusammenhang wurde in der Einwendung darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung in der Ordensmeisterstraße nicht nur zwischen Tempelhofer Damm und Lorenzweg auftrete, sondern bis zur Friedrich-Wilhelm-Straße Maßnahmen erforderlich seien.

Zur Lärminderung in der Friedrich-Karl-Straße und in der Ordensmeisterstraße wird die Anordnung von Tempo 30 angestrebt. Falls die Anordnung von Tempo 30 nicht bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens erfolgt, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung einer lärmindernden Deckschicht in der Ordensmeisterstraße zwischen dem Tempelhofer Damm und der Colditzstraße (östliches Ende der Wohnbebauung) und in der Friedrich-Karl-Straße zwischen dem Tempelhofer Damm und der Friedrich-Franz-Straße (westliches Ende der beidseitigen Blockrand-Wohnbebauung). Der Bereich, in dem Lärmschutzmaßnahmen in der Ordensmeisterstraße durchzuführen sind, wurde entsprechend der Anregung erweitert (vgl. Kapitel IV.7.3.4 Abwägungsergebnis und Maßnahmen, Seite 96 ff).

Zur Sicherung einer multifunktionalen Nutzungsstruktur wurde vorgeschlagen, den Investor dazu zu bewegen und zu verpflichten, tatsächlich genügend attraktive Fläche an kulturelle Einrichtungen und andere, nicht dem Einkaufen dienende Nutzungen zu verwenden. Konkret wurde vorgeschlagen, ein Kino einzuordnen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, mindestens 7.000 m² Geschossfläche für Nutzungen der Gastronomie (einschl. der Flächen im Hafenbecken und auf der Mole), Freizeit, Dienstleistungen oder Kultur anzubieten und nicht für Einzelhandel oder Büros zu nutzen. Davon sind für den Bereich Kultur (z. B. Ausstellungen, Galerien, Ateliers, Proberäume, Musik, Tanzschulen, Theater, Kinos) mindestens 1.000 m² Geschossfläche anzubieten. Mit diesen Regelungen wird der Anregung entsprochen.

Im Hinblick auf die künftige Bebauung wurde darauf hingewiesen, dass sich diese nach Norden abschotte und die bestehende Sichtachse der Wenckebachstraße auf das Hafengelände und das Ullsteingebäude gänzlich zerstört werde. Es wurde vorgeschlagen, den neuen Gebäudekomplex zu unterbrechen oder zumindest den Haustechnik-Komplex aus der Sichtachse herauszunehmen. Auch die Gestaltung der Nordseite des Vorhabens wurde in diesem Zusammenhang kritisiert. Die "Hinwendung zum öffentlichen Raum" erfolge ausschließlich in Richtung Süden und Westen, in keiner Weise jedoch in Richtung Norden, obwohl gerade auf dieser Seite ein Wohnquartier angrenzt, das zum Zentrum Tempelhofs gehört. Es wäre daher dringend geboten, über die Fassaden / Gebäudegestaltung der Nordseite im Sinne einer "Hinwendung zum öffentlichen Raum" noch einmal nachzudenken.

Die künftig bebaubaren Flächen wurden unter verschiedenen Aspekten abgewogen. Hierbei wurde auch die Schaffung einer Verbindung zwischen Wenckebachstraße und dem Hafengelände mit in die Abwägung einbezogen. Eine Unterbrechung des künftigen Gebäudes ist zwar aus funktionalen Grün-

Begründung

den nicht möglich, allerdings befindet sich in Verlängerung der Wenckebachstraße ein Zugang zum künftigen Gebäude. Die Flächen für die Haustechnik wurden so angeordnet, dass sie einen Mindestabstand vom denkmalgeschützten Speichergebäude einhalten, durch den eine mögliche Beeinträchtigung minimiert wird. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung eines Mindestabstandes vom Straßenland, durch den die Dachaufbauten für Haustechnik nicht bzw. in möglichst geringem Umfang von den öffentlichen Straßen aus erkennbar sind. Eine weitere Verschiebung ist aus technischen Gründen nicht möglich.

Dem Bezug zum öffentlichen Raum auf der Westseite (zum Tempelhofer Damm) und der Südseite (zum Hafenbecken) wird eine Priorität eingeräumt, gleichwohl wird auch die Nordseite berücksichtigt. Das bisher öffentlich nicht zugängliche Hafengelände wird erstmals der Öffentlichkeit allgemein zugänglich gemacht. Das geplante Einkaufszentrum erhält an der Nordwestecke einen prägnanten, gestalterisch betonten Eingangsbereich zum Tempelhofer Damm, durch den die Anbindung nach Norden, also in Richtung des Karstadt-Kaufhauses gegeben ist. In diesem Bereich ist auch mit der größeren Fußgängerfrequenz zu rechnen als Richtung Nord-Osten, zu dem abseits der Einzelhandelnutzungen liegenden Wenckebach-Krankenhaus. Für die Anordnung der Erschließung verbleibt damit nur noch die Nordseite. In dem Interesse, sowohl entlang des Tempelhofer Damms als auch entlang der Ordensmeisterstraße sowie im Bereich des Hafenbeckens eine lang gestreckte, monotone Fassadenstruktur zu vermeiden, wurde durch das Bezirksamt mit dem Vorhabenträger die künftige Fassadenstruktur abgestimmt und im Durchführungsvertrag gesichert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die Gestaltung ist nicht angemessen.

In zwei Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Aussagen des Stadtentwicklungsplans abweichen würden. Nahezu das gesamte Verkaufsflächenpotenzial des Tempelhofer Damms werde ausschließlich außerhalb des bestehenden Kerngebiets in einer externen Neuentwicklung realisiert. Da auch bei einer Verkaufsfläche von 15.000 m² für das Vorhaben am Hafen Tempelhof mit schweren Strukturschäden im Kerngebiet Tempelhofer Damm gerechnet werden müsse, sei eine darüber hinausgehende Festsetzung von Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-20VE auszuschließen. Berücksichtige man beide Standorte, die vor 2010 den vollen Betrieb aufnehmen sollen, steige die Verkaufsfläche am Tempelhofer Damm bereits auf 61.000 m². Damit werde der Zielwert des Stadtentwicklungsplans Zentren von 50.000 m² für 2020 bereits im Jahr 2010 um mehr als 20 Prozent übertroffen.

Die Rückschlüsse der Einwender aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren im Hinblick auf die Abgrenzung des besonderen Stadtteilzentrums am Tempelhofer Damm sind nicht nachvollziehbar. Dem Stadtentwicklungsplan ist zu entnehmen, dass sich der Bereich des Hafens Tempelhof für einen weiteren Magneten am Endpunkt des Tempelhofer Damms eignet. Die speziellen gutachterlichen Untersuchungen zu dem Standort am Hafen kommen zu dem Ergebnis, dass ein attraktives Zentrum für den Bereich mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturnutzungen die ihm zugedachte Magnetfunktion nur dann erreichen kann, wenn die notwendigen Verkaufsflächen für die gewünschte Attraktivität bereitgestellt werden. Für die 2002 als 'ausreichend' bezeichnete kritische Masse von 15.000 m² Verkaufsfläche gibt es in Berlin inzwischen verschiedene Beispiele von Einrichtungen dieser Dimensionierung, die die Erwartungen eher nicht erfüllt haben. Deshalb ist die zulässige Verkaufsfläche auf 19.500 m² erweitert worden. Hieran wird festgehalten.

Die auf 2020 projizierten Verkaufsflächenausstattungen des Stadtentwicklungsplans Zentren verstehen sich zudem eindeutig als Orientierungswerte und nicht als verbindliche Festschreibungen. Bereits in der durch das Bezirksamt beauftragten und 2002 fertiggestellten Markt- und Standortanalyse wurde dargelegt (Seite 42 der Untersuchung "Der Tempelhofer Damm im Berliner Zentrengefüge" des Büros Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH), dass es aus Gutachtersicht wünschenswert und auch notwendig sei, für das besondere Stadtteilzentrum eine leichte Überschreitung (bis 55.000 m²) zuzulassen. Seit 2002 hat sich die Wettbewerbssituation im Hinblick auf die Entwicklung der Verkaufsflächen in anderen Zentrumsstandorten weiter verschärft, so dass sowohl von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, als auch von der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Hinderungsgründe bezüglich der Verkaufsflä-

chenerweiterung am Tempelhofer Damm (Hafen Tempelhof und Rathaus-Galerie) gesehen wurden. Darüber hinaus zeigt sich – unberührt von den teilweise sehr schwierigen marktseitigen Rahmenbedingungen in einigen Einzelhandelsbranchen – in den letzten Jahren eine enorme Flächennachfrage durch den Einzelhandel, die vor allem auf moderne Mietflächen zielt und aus dem Bestand nur selten zu befriedigen ist. Unter diesen Aspekten ist es vertretbar, den im StEP Zentren genannten Maximalwert um rd. 20 % zu überschreiten.

In einer Stellungnahme wurde, ergänzt durch ein Gutachten, der formelle Aspekt der Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan angezweifelt. Dieses wurde – abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans – damit begründet, dass das Plangebiet nicht Teil des besonderen Stadtteilzentrums am Tempelhofer Damm sei. Es wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das Symbol der Einzelhandelskonzentration vor dem Plangebiet endet. Auch die historische Entwicklung spreche für diese Interpretation. Wenn im Hafengebiet künftig zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden sollten, sei eine Erweiterung der Einzelhandelskonzentrationsfläche im Flächennutzungsplan hierfür eine unabdingbare Voraussetzung.

Die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan wurde erneut geprüft. Im Ergebnis kann daran festgehalten werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Tatsache, dass im Flächennutzungsplan die Darstellung "Einzelhandelskonzentration" am Tempelhofer Damm nördlich der Ordensmeisterstraße endet, führt nicht dazu, dass die vorgesehene Einzelhandelsnutzung südlich der Ordensmeisterstraße dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan bestimmt lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Seine zeichnerischen Darstellungen sind deshalb regelmäßig nicht parzellenscharf und sie enthalten keine exakte Grenzziehung. Auch die historische Entwicklung des Bereichs und die tatsächliche stadtstrukturelle Situation sagen noch nichts darüber aus, welche städtebaulichen Ziele vom Flächennutzungsplan verfolgt werden. Da der Standort innerhalb der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Einzelhandelskonzentration liegt bedarf es keineswegs der Beschränkung auf nicht zentrenschädliche Sortimente.

Unter Bezugnahme auf ein Gutachten aus dem Jahr 2002 ("Der Tempelhofer Damm im Berliner Zentrengefüge", Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH) wird eine differenzierte Festlegung einzelner Sortimente gefordert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gutachter eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 11.000 bis 13.000 m² gefordert hätten. Des Weiteren betone das Gutachten, dass alles daran gesetzt werden müsse, einen in etwa zeitgleichen Entwicklungs- und Realisierungshorizont für die Standorte am Rathaus und am Hafen zu erreichen.

Aufgrund der Stellungnahme hat sich der Plangeber erneut mit dem Thema auseinandergesetzt. Eine dem im Gutachten dargestellten Differenzierungsgrad entsprechende Zuweisung einzelner Sortimentsbereiche auf verschiedene Standorte innerhalb des besonderen Stadtteilzentrums erscheint städtebaulich problematisch. Derart differenzierte Festsetzungen setzen voraus, dass städtebauliche Gründe dafür angeführt werden können, dass innerhalb des besonderen Stadtteilzentrums an einem bestimmten Standort bestimmte Warengruppen der zentrenrelevanten Sortimente nicht angeboten werden dürfen, die einem anderen Teil des besonderen Stadtteilzentrums vorbehalten sind. Damit würde eine Überdifferenzierung geschaffen, die das Instrument der Bauleitplanung überfordert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan würde innerhalb des Zentrums erheblich in das Marktgeschehen eingreifen und somit die Flexibilität, die innerhalb der zulässigen Nutzungen erforderlich ist, um auf neuere Entwicklung in der Einzelhandelsbranche zu reagieren, erheblich einschränken.

Um zur Positionierung des Tempelhofer Damms im gesamtstädtischen Gefüge ein attraktives – auch über den bisherigen Zielkorridoren liegendes – Angebot durch ein multifunktionales Zentrum zu schaffen, ist der Standort am Hafen besonders geeignet. Dieses wird unterstützt durch die Verkaufsfläche von 19.500 m², zumal im Ergebnis einer Plausibilitätsuntersuchung (GfK-Prisma, Februar 2004) von der GfK festgestellt wurde, dass die in der Einwendung auf Basis des Gutachtens von 2002 benannte 'kritische Masse' von 15.000 m² Verkaufsfläche bezogen auf den Standort am Hafen Tempelhof nicht ausreichend ist, um das Ziel eines attraktiven und funktionierenden Zentrum zu erreichen. Der Standort am Rathaus wird damit nicht in Frage gestellt.

Begründung

Nach den gegenwärtigen Zeitplänen für die jeweiligen Projekte soll jedoch das Vorhaben am Hafen Tempelhof im Herbst 2008, die Rathaus-Galerie im Frühjahr 2009 in Betrieb gehen. Dieses ist im Wesentlichen als zeitgleich anzusehen.

Zur dargestellten Einzelhandels-Thematik wurde ergänzend (verspätet) ein Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner nachgereicht. Die Hinweise der Gutachter betreffen im Wesentlichen die oben bereits behandelten Aspekte. Die Gutachter stellen zudem fest, dass sich der bereits 2002 absehbare Trading-down-Prozess am Tempelhofer Damm weiter verstärkt hat. Im Hinblick auf das Projekt am Hafen wird dargelegt, dass dieses nicht mit den ursprünglichen Entwicklungsüberlegungen des Gutachtens des Büros Lademann & Partner von 2002 übereinstimme. Die Überschneidung der Branchen- und Sortimentsstruktur des Vorhabens am Rathaus und am Hafen berge die Gefahr, dass das Projekt am Rathaus nicht mehr realisierbar sei. Dieses Projekt am Rathaus sei jedoch nach Überzeugung der Gutachter zur Zentrenstärkung 'aus der Mitte heraus' erforderlich.

Die GfK-Prisma kommt im Gegensatz dazu zu dem Schluss, dass durch die Etablierung beider Einkaufszentren, die jeweils kein vollständiges Angebotsspektrum abbilden können auch Standortverbund- und Synergieeffekte zum Tragen kommen. Diese können demnach auch zu einer Verbesserung der Position der Anbieter im Einkaufsbereich Tempelhofer Damm führen. Für den Einkaufsbereich Tempelhofer Damm ist damit ein so genanntes 'Knochenprinzip' möglich. Hierbei erfüllt die Lage des Karstadt Warenhauses eine wichtige Funktion im Spannungsfeld zwischen den beiden Polen. Aus Sicht der Gutachter besteht mit der Realisierung beider Vorhaben eindeutig die Chance, den gesamten Einkaufsbereich Tempelhofer Damm zu stärken.

An dem Rathaus-Standort, der durch dieses vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren nicht in Frage gestellt ist, wird seitens des Bezirksamtes unverändert festgehalten. Der Hinweis auf die sich weiter fortsetzende Abwärtsentwicklung macht den dringenden Handlungsbedarf für eine zukunftsorientierte Entwicklung am Tempelhofer Damm deutlich.

In einem zweiten Gutachten wurde erneut insbesondere die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan thematisiert. Es wurde vorgetragen, dass die Festsetzung der Einzelhandelskonzentrationsfläche detailgenau und nicht generalisierend ist. Die Entwicklung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO halte sich nicht mehr im Rahmen der zulässigen Abweichungen vom Flächennutzungsplan. Bereits aus den textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen folge, dass ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit einer Größe, die 3 ha übersteigt, nicht aus einer gemischten Baufläche (M2) entwickelt werden kann. Das betreffende Plangebiet umfasse allerdings eine Fläche von 4,8 ha. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 und 3 für Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel aufweist, weiche er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans und seiner Grundkonzeption ab.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren ist nach Darstellung der Gutachter ein informeller städtebaulicher Plan, der in der Abwägung als öffentlicher Belang zu berücksichtigen ist. Er stelle aber keine Konkretisierung des Flächennutzungsplans dar.

Durch das fehlerhafte Gutachten der GfK-Prisma, auf das die Planbegründung verweist, ohne dass eigenständige Erwägungen des Plangebers erkennbar sind, entstehe zudem ein Abwägungsdefizit, das zu einer Abwägungsdisproportionalität führt

Die in der Stellungnahme dargelegten Auffassung kann seitens des Plangebers nicht gefolgt werden. Nach Nr. 4.1 der AV-FNP vom 8.9.2006 soll die Darstellung der Einzelhandelskonzentration in Verbindung mit der Darstellung der jeweils zugehörigen Baufläche das polyzentrale Gefüge der Stadt veranschaulichen. In den Haupt- und Stadtteilzentren sind die Einzelhandelskonzentrationen demnach generalisiert für den Bereich ihrer vorhandenen bzw. geplanten Ausdehnung dargestellt. Mit den Formulierungen "veranschaulichen" und "generalisiert" ist die Interpretation, dass es sich um eine grundstücksscharfe Darstellung handele, nicht vereinbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zudem nicht, wie in der Stellungnahme ausführt, ein Sondergebiet "Einkaufszentrum/großflächiger Einzelhandel" fest, sondern sichert ein konkretes Vorhaben mit einem spezifischen Nutzungsmix,

In Bezug auf die genannte Flächengröße ist zu berücksichtigen, dass nicht die Größe des Plangebiets maßgeblich ist, sondern die Größe des Sondergebiets. Das Sondergebiet überschreitet mit einer Größe von 3,03 ha die 3-ha-Grenze nur geringfügig; bei Abzug der Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von ca. 3.500 m² liegt es sogar deutlich unter 3 ha.

Insgesamt liegen die Voraussetzungen für eine Einzelfallprüfung (Ziffer 6.5 in Verbindung mit Ziffer 5.2.1 der AV-FNP) vor. Mindestvoraussetzungen für die Einhaltung des Entwicklungsgebots sind die Zentrenverträglichkeit, das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung (vgl. Ziffer 6.5 der AV-FNP). Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Die Entwickelbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-20 VE aus dem FNP ist somit gegeben.

Der StEP Zentren beinhaltet als Leitvorstellung eine Einzelhandelskonzentration am Tempelhofer Hafen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-20 VE ist mit den Zielen des StEP Zentren 2020 vereinbar. Der StEP Zentren 2020 präzisiert allerdings nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Tempelhofer Damm, sondern ergänzt sie. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Der Plangeber hat sich in verschiedenen Phasen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit der Einzelhandelsthematik befasst und hierzu abwägende Entscheidungen getroffen. Die Plausibilität des Gutachtens der GfK-Prisma wurde in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geprüft. Zuletzt erfolgte eine ausführliche Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägung der öffentlichen Auslegung. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf dieser Basis ergänzt. Ein Abwägungsdefizit ist daher nicht erkennbar.

Aufgrund der Einwendungen wurden die Kapitel I.2.4.1 Flächennutzungsplan / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Seite 9, I.2.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren, Seite 11 und IV.1.1, Sonstiges Sondergebiet "Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum", Seite 71 ergänzt.

In zwei Stellungnahmen wurden weitere umweltbezogene Themen angesprochen.

Unter Bezug auf den gesetzlichen Artenschutz wurde auf die Notwendigkeit einer Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren hingewiesen. Es wurde bemängelt, dass nur eine Begehung stattgefunden hat, die für eine Bewertung der Fauna nicht ausreichend sei.

Der Auffassung wird nicht gefolgt, denn trotz des eingeschränkten Untersuchungsumfangs waren aufgrund der durchgeführten Potenzialerschließung hinreichende Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen und daraus abzuleitenden Maßnahmen möglich. Ergänzend fand im Februar 2007 im Hinblick auf das potenzielle Fledermaus-Vorkommen eine weitere Begehung statt, die keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen ergab. Insgesamt wird der Thematik im Bebauungsplanverfahren in ausreichendem Umfang Rechnung getragen (vgl. Kapitel III.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Seite 55).

Auch wurde gefordert, den Biotopflächenfaktor von 0,3 einzuhalten. Zu diesem Zweck könnte eine umfangreichere Dachbegrünung festgesetzt werden. Auch der von den Gutachtern vorgeschlagene Einbau von Nistmöglichkeiten solle festgesetzt werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde die Möglichkeit der Festsetzung von unversiegelten Flächen und Begrünungsmaßnahmen intensiv geprüft und zwischen dem Bezirksamt und dem Vorhabenträger erörtert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung von Flächen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung (vgl. Kapitel IV.6 Grünfestsetzungen, Seite 90). Die Möglichkeiten zur Anlage von Grün- und Freiflächen im Plangebiet wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Belange vollständig ausgenutzt. Im Ergebnis der Abwägung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der besonderen Situation am Hafen Tempelhof ein Biotopflächenfaktor von 0,3 nicht realisierbar ist. Durch die Festsetzungen wird ein Biotopflächenfaktor von 0,16 erreicht. Da sich nach § 8 Abs. 4 des Berliner Naturschutzgesetzes Bebauungsplan und Landschaftsplan nicht widersprechen dürfen ist es

Begründung

erforderlich, den Landschaftsplan XIII-L-3 für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufzuheben. Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Nistmöglichkeiten werden im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Des Weiteren wurde die Auffassung vertreten, das Landschaftsprogramm, die Bereichsentwicklungsplanung und die städtebaulichen Leitthesen aus dem Jahr 2003 seien nicht in ausreichendem Umfang umgesetzt worden. Beispielsweise handele es sich bei der Verbindung zum Franckepark nicht um eine Grünverbindung. Bedenken wurden geäußert gegenüber der hohen Dichte und dem Anbau von neuen Gebäuden an das Speichergebäude.

Die im Rahmen der so genannten runden Tische 2002 / 2003 formulierten Ziele wurden entgegen der vorgetragenen Auffassung grundsätzlich weiterverfolgt, auch wenn sie nicht in jedem Detail umgesetzt werden konnten. Das Landschaftsprogramm und die Bereichsentwicklungsplanung sind informelle Planungen, die in die Abwägung eingegangen sind. Wesentliche Aspekte des Landschaftsprogramms - wie beispielsweise die Grünverbindung am Teltowkanal - werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert. Auch die in der Bereichsentwicklungsplanung dargestellte Verbindung Richtung Franckepark wird durch ein Geh- und Radfahrrecht gewährleistet. Hinsichtlich der Gestaltung der Verbindung, der Nutzungsdichte und der Einbindung des Speichergebäudes wurden im Rahmen der Abwägung tragfähige Kompromisse gefunden.

Darüber hinaus wurde auf missverständliche oder unzureichende Erläuterungen im Umweltbericht hingewiesen. Die entsprechenden Abschnitte wurden im erforderlichen Umfang überarbeitet.

In einer weiteren Stellungnahme wurde ein ökologisches Baukonzept gefordert. Konkret wird ange-regt, Dach- und Fassadenbegrünungen festzusetzen sowie Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke mit Kraft-Wärme-Kopplung, Solarkollektoren etc. vorzuschreiben.

Neben den dargelegten Begrünungsmaßnahmen (Kapitel IV.6 Grünfestsetzungen, Seite 90) und der Bestimmung, dass als Brennstoffe im Plangebiet lediglich die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL und im Hinblick auf den Schadstoffausstoß vergleichbare Brennstoffe zugelassen sind (Kapitel IV.7.1 Verbot der Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, Seite 93), erfolgen keine weiteren Festsetzungen.

9. Ergebnis / Änderungen im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 bestimmt, dass im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die im Landschaftsplan XIII-L-3 vom 30.10.2001 (GVBl. S. 578) enthaltenen Regelungen außer Kraft gesetzt werden. Da mit dieser Klarstellung keine materiellen Änderungen verbunden sind, war es nicht erforderlich, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Darüber hinaus wurde die Hafeneinfahrt von rd. 30,6 m auf 35 m vergrößert. Die Fläche des sonstigen Sondergebietes verringerte sich dadurch um rd. 160 m². Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung war keine Wiederholung der Behördenbeteiligung bzw. der Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Der Anregung des zuständigen Trägers wurde hiermit nachgekommen, sodass auch daraus kein erneutes Beteiligungserfordernis resultiert. Das Landesdenkmalamt und die untere Denkmalschutzbehörde sehen ihre Belange als dadurch nicht beeinträchtigt an.

Die Abgrenzung des Denkmalbereiches wurde im Nordwesten an die Darstellung in der Denkmalkarte angepasst.

Darüber hinaus erfolgten einzelne redaktionelle Klarstellungen und Korrekturen in den textlichen Festsetzungen.

10. Beschlüsse des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden dem Bezirksamt mit den Entwürfen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-20 VE, der dazu gehörenden Begründung und der Rechtsverordnung sowie mit dem Original des Vorhabenplans zum Beschluss vorgelegt.

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes vom 8. Mai 2007, die Vorlage zur Festsetzung des Bebauungsplans 7-20 VE an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dieser – nach Behandlung am 9. Mai 2007 im zuständigen Ausschuss für Stadtplanung – am 16. Mai 2007 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-20 VE ist mit den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 17. Dezember 2007 zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Das Verfahren zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-20 VE ist innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von zwei Monaten von der zuständigen Senatsverwaltung rechtlich nicht beanstandet worden, gilt somit als rechtlich ordnungsgemäß aufgestellt. Aufgrund von Hinweisen erfolgten die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl und eine Überarbeitung der Begründung, sodass der Bebauungsplan am 21. 05 .2008 erneut durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen und durch Beschluss des Bezirksamtes am 01. 07.2008 als Rechtsverordnung festgesetzt worden ist.

VII. Rechtsgrundlagen

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

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)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133) zuletzt geändert durch Artikel. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I, S. 2873; 2008, 47)

Berlin, den 14. Mai 2008

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Bauwesen

gez. Krömer
Bezirksstadtrat

gez. Kroll
Amtsleiter

Anlage:

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das sonstige Sondergebiet "Einkaufs-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturzentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungsbetrieben sowie Einrichtungen der Gastronomie.
Zulässig sind:
 1. Einkaufszentrum, großflächige und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 19.500 m² bezogen auf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Einzelhandelsbetriebe,
 2. Dienstleistungsbetriebe,
 3. Einrichtungen der Gastronomie,
 4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. Einrichtungen der Kultur, Unterhaltungs- und Freizeitbranche,
 6. Vergnügungsstätten; dies gilt nicht für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig,
 7. Einrichtungen der Sport-, Fitness-, Gesundheits- und Wellnessbranche,
 8. Verwaltungsnutzungen, die den Zwecken des sonstigen Sondergebietes dienen.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
 - 1.2 Innerhalb der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit, Erholung und Kultur sind Steganlagen, Pontons, Liegeplätze für Sportboote, Gastronomie- und Veranstaltungsschiffe, eine Handkurbelfähre und die Liegestelle eines Arbeitsschiffes des Wasser- und Schifffahrtsamtes zulässig. Die Nutzungen dürfen insgesamt maximal 25 % der privaten und der nachrichtlich übernommenen Wasserfläche im Plangebiet in Anspruch nehmen.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante von 41,1 m über NHN durch Rampen, Geländer und Attiken kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante von 42,1 m über NHN durch Rampen, Geländer, Lichtkuppeln und Attiken kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 2.3 Innerhalb der Fläche b ist eine Zufahrtsrampe mit einer Höhe von bis zu 42,7 m über NHN einschließlich der erforderlichen Stützwände mit einer Höhe von bis zu 44,1 m über NHN zulässig.
 - 2.4 Oberhalb der festgesetzten Oberkante von 55,0 m über NHN sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen einschließlich Treppenhäuser dienen, bis zu einer Höhe von 60,5 m über NHN zulässig, wenn sie zwischen den Punkten H und J mindestens 10,5 m, zwischen den Punkten J und K mindestens 6,0 m von der dem öffentlichen Straßenland der Ordensmeisterstraße zugewandten Baugrenze zurückgesetzt sind, von der Straßenbegrenzungslinie zum Tempelhofer Damm einen Abstand von mindestens 22 m einhalten und einen Abstand von mindestens 15 m vom denkmalgeschützten Speichergebäude haben. Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einer Grundfläche von jeweils 150 m² und bis zu einer Höhe

Begründung

von 58,0 m über NHN sowie Brüstungen mit einer Höhe von bis zu 56,0 m über NHN sind auch direkt an den Baugrenzen zulässig.

Antennen, Schornsteine, sowie Ansaug- und Abluftrohre von Lüftungsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkanten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen.

Die Dachaufbauten dürfen insgesamt eine Grundfläche von bis zu 3.500 m² nicht überschreiten. Die entsprechenden Flächen sind nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

- 2.5 Innerhalb der Flächen c und d sind Brüstungen und andere Absturzsicherungen mit einer Höhe von bis zu 47,0 m über NHN zulässig.
 - 2.6 Innerhalb der Fläche c sind oberhalb der festgesetzten Oberkante von 45,0 m über NHN ein Dachaufbau, der der Erschließung der Dachfläche dient (Treppenräume und Aufzugsanlagen) und als Spielgerät (Kletterturm) fungiert, bis zu einer Grundfläche von 100 m² und bis zu einer Höhe von 49,0 m über NHN sowie Spielgeräte zulässig. Ausnahmsweise kann ein zweiter Dachaufbau (Treppenraum) mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² und einer Höhe von 48,5 m über NHN zugelassen werden.
 - 2.7 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.1 Innerhalb der Fläche e kann ein Vortreten einer Treppenanlage bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
 - 3.2 Innerhalb der Fläche f kann ein Vortreten einer Treppenanlage bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.
 - 3.3 Zwischen den Punkten E und F kann ein Vortreten einer Treppenanlage um bis zu 4,0 m zugelassen werden.
 - 3.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen g und h ist die Errichtung jeweils eines Gebäudes für Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Das jeweilige Gebäude darf eine Grundfläche von 250 m² und eine Höhe von 41,0 m über NHN nicht überschreiten.
 - 3.5 Zwischen den Punkten O und P kann ein Vortreten vor die Baugrenze um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
 4. Weitere Arten der Nutzung
 - 4.1 Im sonstigen Sondergebiet sind maximal 600 Kfz-Stellplätze zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
 - 4.2 Die Grenze des Geltungsbereichs zwischen den Punkten ABCD ist entlang der Flurstücksgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie.
 - 4.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 5. Immissionsschutz
 - 5.1 Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist zulässig.
-

sig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

6. Grünfestsetzungen

- 6.1 Die Flächen zum Anpflanzen (g und h) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Innerhalb der Flächen g und h sind insgesamt 20 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zufahrten, Wege und bauliche Anlagen. Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.2 Auf der Fläche a (Platzfläche auf Straßenniveau) sind mindestens 18 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m zu pflanzen. Die Erdschicht muss mindestens 0,8 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- 6.3 Die überbaubare Fläche d und 25 % der überbaubaren Fläche c sind zu begrünen (Dachflächen). Die Erdschicht muss mindestens 0,6 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für erforderliche Erschließungsflächen und technische Einrichtungen.
- 6.4 Innerhalb der Flächen j und l ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.5 Die Außenwandflächen zwischen den Punkten C und G, K und L sowie zwischen den Punkten M und N sind mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen. Es wird die Verwendung folgender Pflanzen empfohlen:
- Parthenocissus quinquefolia 'engelmannii',
 - Hedera helix.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 7.1 Die Flächen n und o sind mit einem Geh- und Fahrrecht, die Flächen b und l in einer Breite von 3,5 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Trägers der Straßenbaulast (Brückenwartung) zu belasten.
- 7.2 Die Flächen n, o und b sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Fläche l in einer Breite von 3,5 m mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Wasserver- und entsorgung zu belasten.
- 7.3 Die Flächen b, l und n sind in einer Breite von 3,5 m mit einem Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der U-Bahn zu belasten.
- 7.4 Die Fläche o ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Elektroversorgung zu belasten.
- 7.5 Die Flächen b, j, k, l, m, n sind in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht, die Fläche p ist mit einem Gehrecht, zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
-

Begründung

7.6 Die Flächen b und j sind in einer Breite von 4,5 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Bundeswasserstraßenverwaltung und der Nutzer der Liegestelle am Teltowkanal zu belasten. Die Fläche l ist in einer Breite von 4,5 m mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Bundeswasserstraßenverwaltung zu belasten. Ein Zugang zur Wasserfläche des Hafenbeckens ist zu ermöglichen.

8. Außerkrafttreten bisheriger Vorschriften

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, sowie die im Landschaftsplan XIII-L-3 vom 30.10.2001 (GVBl. S. 578) enthaltenen Regelungen außer Kraft.