

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Stapl 21 – 6142/ 7-47

29 . März 2018
2343

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Entwurf des **Bebauungsplanes 7-47** für die Fläche zwischen Hildgard-Knef-Platz, Lotte-Laserstein-Straße, Sachsendamm und der Hedwig-Dohm-Straße (Grundstück Sachsendamm 55-60) sowie für die Hedwig-Dohm-Straße und die Wilhelm-Kabus-Straße zwischen Ringbahn und Tempelhofer Weg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Gliederung

	Seite
I. Planungsgegenstand	3
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2 Beschreibung des Plangebietes	3
I.3 Planerische Ausgangssituation	7
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
II. Umweltbericht	13
II.1 Einleitung	13
II.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
II.3 Zusätzliche Angaben	72
II.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	73
III. Planinhalt und Abwägung	79
III.1 Ziele der Planung und wesentliche Planinhalte	79
III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	79
III.3 Begründung der Festsetzungen	79
III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	100
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes	102
IV.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	102
IV.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	102
V. Verfahren	103
V.1 Einstellung des Bebauungsplan XI-213 und Aufstellung des Bebauungsplanes 7-47	103
V.2 Verzicht auf erneute frühe Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	103
V.3 Umstellung auf Verfahren nach § 13 a BauGB	103
V.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	103
V.5 Umstellung auf ein Normalverfahren	104
V.6 Frühzeitige Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	105
V.7 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	106
V.8 Beteiligung der Behörden	106
V.9 Beteiligung der Öffentlichkeit	113
VI. Rechtsgrundlagen	114
Anhang	
Textliche Festsetzungen	
Pflanzliste	
Biotopkartierung Bestandsaufnahme mit Baumkartierung	

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Bebauungsplanverfahren 7-47 ist aus dem Bebauungsplanverfahren XI-213 hervorgegangen.

Veranlassung für den Bebauungsplan 7-47 ist, analog zur Veranlassung für den ursprünglichen Bebauungsplan XI-213, die planungsrechtliche Neuregelung des Schöneberger Bereichs am Fernbahnhof Südkreuz. Hintergrund war die Aufwertung des S-Bahnhofes Papestraße zu dem zweitwichtigsten Fernbahnhof, Bahnhof Südkreuz, in Berlin.

Das Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, um die neue Straßenführung im Bereich Wilhelm-Kabus-Straße / Hedwig-Dohm-Straße planungsrechtlich zu sichern sowie das neu gebildete Grundstück Sachsendamm 55-60 (zwischen Hedwig-Dohm-Straße, Sachsendamm und Grenze der Planfeststellung für den Bahnhof Südkreuz gelegen) planungsrechtlich für eine, der städtebaulichen Bedeutung des Bereichs Rechnung tragende Nutzung und Nutzungsdichte zu sichern. Derzeit handelt es sich bei diesem Bereich um einen unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, der ehemalige Abschnitt der Naumannstraße hat aufgrund der Straßenfluchtlinien noch keine Baulandqualität.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet gehört zum innerstädtischen Ortsteil Schöneberg. Es liegt im Bereich der sogenannten „Schöneberger Linse“, welche durch die Ringbahntrasse und den Sachsendamm begrenzt wird. Beide Verkehrsstrassen (der Sachsendamm auch in Verbindung mit der Autobahn A 100) bilden eine räumliche Barriere zu den benachbarten Stadtquartieren.

Direkt nördlich bzw. östlich zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof Südkreuz. Er wurde bereits im Jahr 2006 eröffnet. Mit verkehrlicher Aufwertung des ehemaligen Bahnhofs Papestraße zu dem zweitwichtigen Bahnhof in Berlin unterliegen, neben dem Plangebiet, auch die Flächen westlich des Straßenzuges Hedwig-Dohm- / Wilhelm-Kabus-Straße, welche gemischt genutzt werden (Wohnen, gewerbliche Nutzungen verschiedenster Art, Stadtreinigungsbetrieb) bzw. teilweise brachliegen, einem städtebaulichen Umstrukturierungs- bzw. Aufwertungsprozess. Entsprechendes gilt auch für die Bereiche östlich des Bahnhofsgeländes (im Ortsteil Tempelhof gelegen), welche jedoch von der Schöneberger Linse aus, nur über den Bahnhof erreichbar sind.

Die Schöneberger Linse wird im Rahmen des Stadtumbau West Programmes städtebaulich neu strukturiert.

Im Fernbahnhof Südkreuz halten neben Fernzügen, verschiedene S- und Regionalbahnen (u.a. mit direkter Anbindung an den Flughafen Schönefeld). Der Vorplatz (Hildegard-Knef-Platz) dient als Haltestelle für mehrere Buslinien und für Taxis. Das Plangebiet ist somit optimal an den öffentlichen Personenverkehr angebunden. Darüber hinaus beherbergt das Bahnhofsgebäude verschiedene Handelsnutzungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs. Zum Bahnhof gehört auch ein Parkhaus mit 213 Stellplätzen, welches über die Lotte-Laserstein-Straße erschlossen ist.

Im Süden begrenzt der Sachsendamm (übergeordnete Hauptverkehrsstraße) mit Anbindung an die Autobahn das Plangebiet. Somit ist auch die Anbindung an den Individualverkehr als äußerst günstig einzustufen.

Die Verlängerung der Wilhelm-Kabus-Straße in Richtung Norden führt unter der Ringbahntrasse hindurch weiter ins Gewerbegebiet und als Naumannstraße in das Wohnquartier „Schöneberger Insel“. Die Ringbahntrasse, welche hier im Böschungsbereich ca. fünf Meter über Gelände verläuft, stellt eine räumliche Barriere zum nördlichen Wohn- und Gewerbegebiet dar.

Östlich bzw. westlich des Plangebietes werden übergeordnete Radwegeverbindungen im Bereich des Nord-Süd-Grünzuges (zwischen Gleisdreieckspark und Schöneberger Südgelände) und im Bereich der sogenannten Schöneberger Schleife (Torgauer Straße, Cherusker Park) entwickelt und wurden teilweise schon fertiggestellt.

1.2.2 Geltungsbereich, städtebauliche Situation und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-47 umfasst Teile des Straßenzuges Wilhelm-Kabus- / Hedwig-Dohm-Straße sowie das Grundstück Sachsendamm 55-60, es wird allgemein als „Baufeld I“ bezeichnet.

Die vorhandenen Straßen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin; das Flurstück 155 befindet sich noch im Eigentum der Deutschen Bahn Station & Service AG und wird zeitnah vom FB Straßen erworben. Das Grundstück Sachsendamm 55-60 befindet sich in Privateigentum.

Die Hedwig-Dohm-Straße sowie der in Rede stehende Abschnitt der Wilhelm-Kabus-Straße sind gemäß neuer, im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Bahnhof Südkreuz entwickelter Streckenführung, vollständig als Straßenverkehrsflächen mit Fuß- und teilweise Radwegen ausgebaut worden. Neuanpflanzungen haben stattgefunden. Beide Straßen gehören als örtliche Straßenverbindungen (Verbindungsfunktionsstufe III) zum übergeordneten Straßennetz. Der Straßenzug liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Planfeststellung. Der Lageplan zur Planfeststellung enthält dennoch die Straßenbegrenzungslinien für den Straßenzug als ergänzende Darstellung.

Bei dem Grundstück Sachsendamm 55-60 handelt es sich um eine innerstädtische Brache, welche von dem entbehrlichen Abschnitt der Naumannstraße, der jedoch noch nicht rückgebaut wurde, durchzogen wird. Die den Straßenverlauf säumenden Bäume und Gehölzpflanzen sind noch erhalten. Sie tragen wesentlich zum grünen Charakter des Baufeldes bei. Aufgrund der jahrelangen Nutzung der Fläche als Logistikstandort für den Bau des Bahnhofs Südkreuz konnte sich auf den übrigen Flächen neben Einzelbäumen erst spät eine prägende Vegetation entwickeln.

Der Umweltatlas weist die Fläche an der Hedwig-Dohm-Straße als Rohbodenstandort aus, der Vegetationsbestand der Böschung am Sachsendamm sowie der Bereich an der aufzulassenden Naumannstraße sind als Ruderalflur gekennzeichnet. Flächen östlich der alten Naumannstraße sind als Feucht- und Frischgrünland beurteilt worden. (Sämtliche Biotope sind nicht gesetzlich geschützt.) Der Umweltatlas stuft das Baugebiet bzgl. naturnahen und seltenen Pflanzengesellschaften in die unterste Kategorie ein.

Das Baugebiet übernimmt keine Erholungsfunktion, trotz seines ausgeprägten grünen Charakters.

Im Plangebiet fällt das Straßenniveau von Norden (ca. 43,0 über NN) nach Süden (ca. 39,0 m über NN) um annähernd vier Meter ab. Die östlich und westlich der Hedwig-Dohm-Straße sowie beidseitig des Abschnitts der ehemaligen Naumannstraße (Flurstück 159) gelegenen Flächen behalten jedoch die nördliche Geländehöhe ungefähr bei bzw. liegen etwas höher, sodass die Hedwig-Dohm-Straße überwiegend von Böschungen eingefasst ist. Diese Böschungen ziehen sich entlang des Sachsendamms (hier beträgt der Höhenunterschied ca. 3 m), des Abschnitts der ehemaligen Naumannstraße und der Lotte-Laser-Stein-Straße fort.

I.2.3 Geltendes Recht / Planungsrecht

Straßenrechtliche Widmung:

Bei den Straßen Hedwig-Dohm-Straße und Wilhelm-Kabus-Straße handelt es sich um gewidmetes Straßenland. Das Flurstück 155 wird nach Erwerb durch das Land Berlin gewidmet.

Straßen- und Baufluchtlinien:

Die noch geltenden Straßen- und Baufluchtlinien aus den Jahren 1903 und 1908 spiegeln den ursprünglichen Verlauf der Naumannstraße wider.

Der Planfeststellungsbeschluss für den Bahnhof Südkreuz vom 19. Januar 2004 bestimmt für die Lotte-Laserstein-Straße die neuen Straßenbegrenzungslinien rechtlich abschließend.

Die Straßen- und Baufluchtlinien der Planstraße „B“ aus dem Jahre 1908 zwischen Sachsendamm und Tempelhofer Weg wurden innerhalb des Plangebietes durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C mit Schreiben vom 11. November 2009 als funktionslos und obsolet erklärt (die übrigen Straßen- und Baufluchtlinien sind noch wirksam; vgl. Plangrundlage).

Verfahren nach § 125 Abs. 2 BauGB:

Am 12. Dezember 2009 hatte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin und am 20. Januar 2010 hat die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof - Schöneberg von Berlin die Herstellung der Erschließungsstraße Hedwig-Dohm-Straße nachträglich auf der Grundlage von § 125 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgehobene Planfeststellung Autobahn:

Die Grenze der Planfeststellung für die Bundesautobahn A 100 wurde durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII E mit Schreiben vom 19. Februar 2010 derart zurückgenommen, dass sie nunmehr entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes 7-47 verläuft. (Der Sachsendamm ist weiterhin Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses.) Die Planfeststellung vom 7. Oktober 1992 für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs 7-47 wurde damit aufgehoben.

Baunutzungsplan: Darstellung „nachrichtliche Übernahme Bahngelände“:

Der Baunutzungsplan stellt die Flurstücke 155, 157 und 158 (als ehemalige Teilflächen des Flurstücks 95) als nachrichtlich übernommenes Bahngelände dar. Vom Planfeststellungsbeschluss für den Bahnhof Südkreuz sind diese Flurstücke nicht erfasst. Mit Schreiben des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) vom 18. November 2013 wurde der Richtigkeit der nachrichtlichen Übernahme der genannten Flurstücke als Bahngelände

im Baunutzungsplan widersprochen: Auf dem ehemaligen Flurstück 95 befanden sich Anlagen der Königlich preußischen Militäreisenbahn. Der Streckenabschnitt der Militäreisenbahn bis Zossen wurde jedoch bereits in den 1920er Jahren zurückgebaut (als Konsequenz des Versailler Vertrages). Als Fazit formuliert das EBA: „Angesichts dieses historischen Geschehensablaufes bin ich der Auffassung, dass bereits der damalige Streckenrückbau auf der Grundlage eines völkerrechtlichen Vertrages als endgültige Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken gewertet werden muss. Verwaltungsakte im Sinne einer heutigen Freistellung nach § 23 AEG waren vor der Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 16. Dezember 1988 (BVerwGE 81, 111) weder bekannt noch üblich.“

Aufgrund dieser Darlegung des zuständigen Eisenbahn-Bundesamts handelt es sich nicht um gewidmetes Bahngelände, sondern um Flächen gemäß § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich. Die nachrichtliche Übernahme von Bahnflächen im Baunutzungsplan erfolgte somit in Unkenntnis der tatsächlichen Rechtslage.

Baunutzungsplan: Darstellung „Nichtbaugebiet“:

Der Baunutzungsplan aus dem Jahre 1960 stellt das Flurstück 148 als Nichtbaugebiet dar. Diese Gebietsart wurde als Nutzungsart gemäß § 173 Bundesbaugesetz nicht übergeleitet. Vorhaben sind somit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Ehemalige Naumannstraße

Der aufgelassene Abschnitt der Naumannstraße ist bis zur Aufhebung der noch geltenden Straßenfluchtlinien planungsrechtlich als Straße einzustufen. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-47 werden die Fluchtlinien aufgehoben.

Unbeplanter Innenbereich

Aufgrund der Umgebung (einschließlich Bahnhof Südkreuz mit Handelsnutzungen) wären die gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen als Gewerbe-/Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 für die Hauptnutzung sowie Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen. Die Geschossflächenzahl läge maximal bei 1,0. Diese Werte liegen dem Bezirksamtsbeschluss vom 12. Dezember 2009 bzw. dem Beschluss Bezirksverordnetenversammlung vom 20. Januar 2010 über die Herstellung der Erschließungsstraße Hedwig-Dohm-Straße auf der Grundlage von § 125 Abs. 2 BauGB zugrunde. Die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks Sachsendamm 55-60 hat sich seit dem Zeitpunkt des Baus der Hedwig-Dohm-Straße und des Bahnhofes Südkreuz vor über zehn Jahren sowie seit dem BVV-Beschluss auf der Grundlage von § 125 BauGB und dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 7-47 vor sieben Jahren bis heute nicht geändert.

I.2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück Sachsendamm 55-60 ist über die öffentlichen Verkehrsflächen Hedwig-Dohm-Straße und den Sachsendamm ausreichend erschlossen. Durch seine Lage am Sachsendamm ist es zusätzlich an das übergeordnete Verkehrsnetz und an die Stadtautobahn A 100 angebunden.

Durch die Lage an öffentlichen Straßen ist auch für Fußgänger und Radfahrer die Erschließung gesichert. Auf dem Sachsendamm und in der Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße sind beidseitig Geh- und Radwege angelegt, im Tempelhofer Weg

gibt es Gehwege und im Einmündungsbereich zur Hedwig-Dohm-Straße auch Radwege.

Das Plangebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Der Bahnhof Südkreuz liegt direkt angrenzend zum Plangebiet. Dort sind Anschlüsse an die Nord-Süd-S-Bahnlinien, die Ringbahnlinien sowie den Regional- und Fernverkehr gegeben. Darüber hinaus ist der Bahnhof über verschiedene lokale und regionale Buslinien angeschlossen.

Die topografische Lage des geplanten Kerngebietes sowie die Standorte von Lichtsignalanlagen an den Einmündungen Sachsendamm / Lotte-Laserstein-Straße bzw. Sachsendamm / Hedwig-Dohm-Straße schränken die Möglichkeiten von Zufahrten zum Baugebiet ein. Die verkehrliche Erschließung bietet sich über die Hedwig-Dohm-Straße an.

1.2.5 Technische Infrastruktur

Das Grundstück Sachsendamm 55-60 ist vollständig an die technische Infrastruktur angebunden.

Wasserver- und Entsorgungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann gemäß den konkreten Erfordernissen vorgenommen werden. Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen vorrangig für Schmutzwasserableitungen zur Verfügung. Mit Einschränkungen der Regenabflussmengen auf dem Grundstück ist zu rechnen.

Im Bereich des aufgelassenen Abschnitts der Naumannstraße befinden sich noch Leitungen, die jedoch auf Kosten des Grundstückseigentümers / Vorhabenträgers zurückzubauen sind. Der Rückbau ist mit den zuständigen Leitungsverwaltungen spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen und zu beantragen. Teilweise sind Zustimmungen des Betreibers, z.B. bzgl. Straßenbeleuchtung, einzuholen.

Auf dem Grundstück Sachsendamm 55-60 verläuft parallel zum Sachsendamm ein weiterer Mischwasserkanal sowie Spannungskabel des Energieträgers, die auch zukünftig betriebsnotwendig sind und durch Leitungsrechte zu sichern sind. Diese Leitungen stammen noch aus der Zeit, als der in Rede stehende Grundstückstreifen, nördlich parallel zum Sachsendamm, im Rahmen der Autobahnplanung planfestgestelltes Straßenland war. Im nordwestlichen Bereich des geplanten Kerngebietes verlaufen weitere Kabel des Stromversorgers. Sie sind durch Leitungsrechte zu sichern.

1.2.6 Denkmalschutz

Weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung befinden sich Denkmäler.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), das den übergeordneten raum- und landesplanerischen Rahmen für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet, und aus der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) 2009, der die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region bestimmt.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung)
- Grundsatz 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur)
- Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1)
- Grundsatz 4.8 Abs. 3 LEP B-B (Lage des Plangebietes in dem Städtischen Kernbereich „Bahnhof Südkreuz“ gemäß Festlegungskarte 2)

Beurteilung:

Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Kerngebietes steht der Lage des Plangebietes innerhalb des städtischen Kernbereiches „Bahnhof Südkreuz“ gemäß LEP B-B grundsätzlich nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i.V.m. Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigte Festsetzung eines Kerngebietes ist hier zulässig. Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M1 dar. Zum Nutzungsmaß heißt es (AV-FNP): hohe Nutzungsintensität und –dichte; die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Regelungen der BauNVO.

I.3.3 Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro 2016; Bekanntmachung vom 8. Juni 2016, ABl. S. 1314) stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- Landschaftsbild: Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen in Verbindung mit dem Symbol „Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente / Wohnumfeldverbesserung“
- Erholung und Freiraumnutzung: Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren
- Naturhaushalt / Umweltschutz: Vorranggebiet Luftreinhaltung und Vorranggebiet Klimaschutz; Industrie und Gewerbe mit Hinweis, dass bei Nutzungsänderung gemäß dem Flächennutzungsplan die neue Nutzung gilt und, dass die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen zu prüfen ist.
- Biotop und Artenschutz: Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen

Die wesentlichen Ziele sind: Emissionsminderung, Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen; Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume; Verbesserung des Luftaustausches; Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung; Schaffung zusätzlicher Lebens-

räume für Flora und Fauna; Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung; Dach- und Wandbegrünung; Schutz und Pflege von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen; Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche; raumbildende Strukturen.

Gemäß der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption gehört das Plangebiet zur Innenstadt. Es ist als Ausgleichspotential „Prioritäre Flächen und Maßnahmen“ dargestellt.

I.3.4 Stadtentwicklungspläne

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen) stellt den neuen Straßenzug Wilhelm-Kabus-Straße / Hedwig-Dohm-Straße als Teil des übergeordneten Straßennetzes der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) sowohl für den Bestand als auch für den Planungshorizont 2025 dar.

Der Bebauungsplan grenzt südlich an den Sachsendamm, der als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II sowohl im Bestand 2016 als auch in der Planung 2025 enthalten ist. Er ist damit Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlin.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 wurde am 12. April 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Der Entwicklungsplan enthält Ziele und Steuerungsansätze (z.B. Polyzentralität sichern und entwickeln sowie Nahversorgung sichern), welche auch für das Plangebiet und seine Umgebung von Bedeutung sind. Es erfolgte keine Zentrendarstellung für das Plangebiet. Entsprechendes gilt auch für den Statusbericht 2016 zum Stadtentwicklungsplan Zentren 3.

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, 31. Mai 2011) definiert in verschiedenen Handlungsfeldern Anforderungen für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin. Dabei weisen die Karten des StEP Klima teils räumliche Unschärfe auf und sind daher nicht geeignet, blockscharfe Aussagen auf Bebauungsplanebene abzuleiten.

Nach dem Stadtentwicklungsplan Klima wird das Bioklima in Teilen des Plangebietes und in der direkten Umgebung sowohl tagsüber als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft (Karten 1 und 2). Im Maßnahmenplan ist es folglich als Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf dargestellt (Karte 3). Gemäß der Grün- und Freiflächenkarten (Analyse und Maßnahmen; Karten 4 und 6) gehört der südliche Teil des Plangebietes zum „Kaltluftaustauschgebiet“ bzw. zum Bereich „Funktionsfähigkeit von Kaltluftaustauschgebieten sichern“. Darüber hinaus bildet das Plangebiet bezüglich der Grün- und Freiflächen einen prioritären Handlungsraum (Karte 5). Potenziale zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand bestehen im Plangebiet (Karte 6). Der Aktionsplan „Handlungskulisse“ (Karte 12) stellt die Hedwig-Dohm-Straße als Handlungsfeld „Grün- und Freifläche“ dar und die Wilhelm-Kabus-Straße bzw. Randbereiche des geplanten Kerngebietes als Handlungsfeld „Mischwasser“ dar.

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen

Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (beschlossen vom Senat am 8. August 2014) wird der Bereich der Schöneberger Linse als Standort mit zusätzlichen 800 Wohneinheiten (mittelfristige Realisierung bis 2020) geführt. Aufgrund der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche M1 und der übrigen Bauflächen der Schöneberger Linse als M 2 Fläche, beziehen sich die Darstellungen des SteP Wohnen nicht auf das Plangebiet.

I.3.5 Luftreinhalteplan 2011-2017 und Lärmaktionsplan 2013-2018

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 (beschlossen am 18. Juni 2013) zielt auf die Reduktion von Schadstoffen in der Luft, welche insbesondere durch Verkehr, Gewerbe, Energiegewinnung und Abfallverbrennung entsteht. Durch gezielte Maßnahmen soll eine Reduzierung der Luftbelastung, insbesondere eine Vermeidung der Grenzwertüberschreitung, durch Stickstoffdioxid und Feinstaub erzielt werden. Das Szenario für verkehrlich verursachte Belastungen geht für die Hedwig-Dohm-Straße und den Sachsendamm von geringen Jahresmittelwerten aus.

Der Lärmaktionsplan 2013-2018 (beschlossen am 6. Januar 2015) zielt auf eine Reduktion von Straßenverkehrslärm durch Vermeidung, Verlagerung und Verminderung von verkehrlich verursachten Emissionen. Für das Bebauungsplangebiet und seine Umgebung sind keine konkreten Maßnahmen zur Reduktion von Verkehrslärm genannt. Es gilt folglich allgemein die Vermeidung zusätzlicher Verkehre durch gezielte und gebietsverträgliche Nutzungsarten und Maße in Bebauungsplänen.

I.3.6 Planwerk Südostraum Berlin

Das Plangebiet gehört zum Planwerk Südostraum Berlin. Planwerke vermitteln ein Leitbild der mittel- bis langfristigen Perspektiven für den jeweiligen Teilraum. Die im Juni 2009 herausgegebene Broschüre beschreibt das Stadtumbaugebiet Südkreuz als zentralen Baustein für die Entwicklung der Stadtquartiere, Stadtteilzentren und Arbeitsstandorte. Als Teil des Leitbildes ist das Plangebiet als „Planung übergeordneter Bauflächen / Baustruktur“ dargestellt. Die Darstellung des Straßenzuges Hedwig-Dohm- / Wilhelm-Kabus-Straße erfolgt bestandsbestätigend. Eine Fläche innerhalb des Plangebietes, die im Planwerk als öffentlicher Platz direkt südlich des Hildegard-Knef-Platzes dargestellt ist, kann aus haushaltstechnischen Gründen nicht erworben und unterhalten werden. Wie unter III.3.3 dargelegt, fließt dieser städtebauliche Ansatz jedoch teilweise in die Planung ein.

I.3.7 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) – Schöneberg-Ost – wurde im März 1997 vom Bezirksamt Schöneberg beschlossen. Das Nutzungskonzept der BEP stellt den Straßenzug Wilhelm-Kabus-Straße / Hedwig-Dohm-Straße als „sonstige Straße“ dar. Der nördliche Teil des Grundstücks Sachsendamm 55-60 ist als Fußgängerbereich / öffentlicher Platz dargestellt und der südliche als Kerngebiet mit einer Obergrenze der Geschossflächenzahl von 3,0.

I.3.8 Bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Oktober 2009 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschlossen. Am 7. März 2017 wurde die Fortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand 29. April 2015) durch das Bezirksamt beschlossen und der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Demnach ist das noch im Jahr 2009 geplante „Perspektivische Stadteilzentrum Südkreuz“ nicht mehr Gegenstand des Konzeptes. Vor dem Hintergrund der verkehrlichen Lagegunst soll der besondere Charakter des Bereichs erhalten werden, der sich durch Hotels, Büros und Dienstleistungen auszeichnet. Der Bereich, welcher das ganze Grundstück Sachsendamm 55-60 umfasst, wird nur noch als „Entwicklungsbereich Südkreuz“ dargestellt. Das Konzept erläutert hierzu näher: „Einzelhandelsrelevante Entwicklungen sollen im Wesentlichen der wohnungsnahen Grundversorgung dienen.“

I.3.9 Angrenzende, festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne sowie Planfeststellungen

Westlich der Hedwig-Dohm-Straße wurde das Bebauungsplanverfahren 7-75 für die sogenannten Baufelder 2 und 3 per Bezirksamtsbeschluss am 13. Mai 2014 eingeleitet. Ziel ist die Entwicklung von Wohn- und Kerngebietsnutzungen. Letztere entlang der Hedwig-Dohm-Straße.

Die Flächen westlich der Wilhelm-Kabus-Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XI-231abb (aufgestellt am 10. Mai 2016 durch Teilung des Bebauungsplanes XI-231ab). Ziel ist die Entwicklung eines Kerngebietes.

Hildegard-Knef-Platz, Lotte-Laserstein-Straße, Schienentrassen und das Bahnhofsgebäude einschließlich Parkhaus sind Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses der Bahn vom 19. Januar 2004. Der Sachsendamm ist Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses für die Bundesautobahn A 100 vom 7. Oktober 1992.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.4.1. Allgemein

Mit der Entscheidung für den Ausbau des ehemaligen S-Bahnhofes Papestraße zu einem zentralen Fernbahnhof änderten sich auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die den Bahnhof umgebenden Flächen, zu denen auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-47 gehört. Im Rahmen eines Wettbewerbes wurden zu Beginn der 1990er Jahre städtebauliche Konzepte entwickelt.

Das Plangebiet ist seit entsprechendem Senatsbeschluss im Jahre 2005 Teil des Programms Stadtumbau West / Schöneberg Südkreuz. Der Bereich zwischen Ringbahn und Sachsendamm, „Schöneberger Linse“ genannt, zu dem auch das Plangebiet gehört, konnte seine Lagegunst mit Fertigstellung des Fernbahnhofes bis jetzt nicht nutzen

(aufgrund von Eigentumsverhältnissen; fehlendem Planungsrecht; den Planungszielen langfristig widersprechende Widmungen). 2008 wurde auf der Grundlage einer immobilienwirtschaftlichen Analyse ein Standortkonzept für geeignete Vermarktungsstrategien erarbeitet. Daraufhin wurde in den Jahren 2009/2010 ein städtebauliches Werkstattverfahren für die Schöneberger Linse durchgeführt. Ziel war die Entwicklung von standort- und marktadäquaten Nutzungskonzepten für den Bereich Südkreuz. Die Ergebnisse wurden im Juli 2010 präsentiert.

Der Vorgängerbebauungsplan XI-213 hatte u.a. zum Ziel die im Laufe der 1990er / 2000er Jahren entwickelten städtebaulichen Planungen rechtlich zu sichern. Aufgrund vielfältiger inhaltlicher und rechtlicher Unklarheiten und Probleme konnte der Bebauungsplan XI-213 nicht festgesetzt werden. Für die Umsetzung der weiterhin aktuellen städtebaulichen Ziele umfasst der Bebauungsplan 7-47 nunmehr nur noch die Bereiche, für die kommunale Planungshoheit und wo bevorzugter Planbedarf besteht.

Das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, hat sich im Laufe der letzten Jahre wiederholt geändert. Im Rahmen der Veräußerung des Baufeldes 1 durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH wurde in Bauberatungsgesprächen mit der nunmehr als Eigentümerin eingetragenen Gesellschaft der Städtebau gegenüber dem Stand des Bebauungsplanentwurfs Frühjahr 2015 mehrfach überarbeitet. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf spiegelt nunmehr das mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmte städtebauliche Konzept (März 2017) der Grundstückseigentümerin / Vorhabenträgerin wider.

I.4.2 Sozialplanverfahren

Das Sozialplanverfahren gemäß § 180 BauGB für die ehemaligen Kleingärtner im Plangebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-213 begonnen und abgeschlossen.

II. UMWELTBERICHT nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB, §§ 2a und 4c BauGB

Zum Bebauungsplan 7-47 „für die Fläche zwischen Hildegard-Knef-Platz, Lotte-Laserstein-Straße, Sachsendamm und Hedwig-Dohm-Straße (Grundstück Sachsendamm 55-60) sowie für die Hildegard-Knef-Straße und die Wilhelm-Kabus-Straße zwischen Ringbahn und Tempelhofer Weg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg“ wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und das Ergebnis in einem Umweltbericht zusammengefasst, der im Folgenden dargestellt ist.

II.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung. Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB). Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB).

II.1.1 Kurzdarstellung Anlass und Planaufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Der Geltungsbereich wird im Norden durch den Hildegard-Knef-Platz, im Osten durch die Lotte-Laserstein-Straße, im Süden durch den Sachsendamm und im Westen durch die Hedwig-Dohm-Straße begrenzt, umfasst aber auch die Hedwig-Dohm-Straße und den südlichen Abschnitt der Wilhelm-Kabus-Straße. Die S-Bahntrasse trennt das Gebiet von der Wohnbebauung der Schöneberger Insel.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der Hedwig-Dohm-Straße und des südlichen Abschnittes der Wilhelm-Kabus-Straße als Straßenverkehrsfläche. Das ca. 10.100 m² große Baufeld I (Grundstück Sachsendamm 55-60) soll als Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, ausnahmsweise von 3,2 festgesetzt werden. Die zulässige Grundfläche inklusive Nebenanlagen darf höchstens bis zu einer Fläche von 0,75 überschritten werden. Die Fläche liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB bzw. ist gemäß den förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien als Straßenverkehrsfläche zu beurteilen. Der aufgelassene Abschnitt der Naumannstraße (Flurstück 159) ist aufgrund der Straßenfluchtlinien planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Geplant ist die Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes mit der Entwicklung eines Bürostandortes für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, Bildung und Kultur. Vorgesehen sind eine blockartige, sieben- bis acht-geschossige Bebauung im südlichen Teil des Geltungsbereichs und ein siebengeschossiges Solitärgebäude am nord-westlichen Grundstücksrand.

II.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -planungen festgelegten Umweltschutzziele

Baugesetzbuch (BauGB)

Der Umweltbericht ist gesetzlicher Bestandteil der Bauleitplanung. Die Auswirkungen auf die Umwelt und die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 darzulegen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen. Folgende Kriterien sind dabei zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Gemäß § 1a (2) „soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden“ und in § 1a (3) sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts“ zu berücksichtigen“. Die Ausführungen des Umweltberichts orientieren sich an den zu prüfenden und obenstehend aufgeführten Kriterien des Baugesetzbuches. Für die Ausweisung von Bauflächen sowie für die Erschließung des Baugebietes werden überwiegend bereits im Bestand beeinträchtigte bzw. versiegelte Flächen in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 ist ein „Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Dies trifft für Flächen zu, die gemäß § 34 BauGB im „Zusammenhang bebauter Ortsteile“ liegen bzw. planungsrechtlich als Verkehrsfläche zu beurteilen sind.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die

1. biologische Vielfalt
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und - soweit erforderlich- die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit, die biologische Vielfalt und der Erholungswert des Standortes werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, sodass diese Belange in die Abwägung gestellt werden können.

Die Vorschriften zur Eingriffsregelung sind in den §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten. Im § 18 BNatSchG ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. In den §§ 16 bis 19 NatSchGBln werden die Eingriffs- und Ausgleichsanforderungen konkretisiert. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die Eingriffsregelung nach dem Berliner Verfahren nach Auhagen bilanziert und notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgesetzt.

Weitere Berücksichtigung findet der § 44 BNatSchG, der Zugriffsverbote für wild lebende Tiere und ihre Brut- und Niststätten sowie besonders geschützte Pflanzen beinhaltet. Durch faunistische Kartierungen der Brutvögel, Fledermäuse und anderer planungsrelevanter Arten und Benennung entsprechender Maßnahmen wird sichergestellt, dass sich keine Verbotstatbestände ergeben.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, die „Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen“ sowie „schädliche Bodenveränderungen abzuwehren“. „Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden“.

Die Planung des Projekts erfolgt auf bereits gestörten und nicht natürlich anstehenden Böden. Zum Teil sind Flächen versiegelt (Verkehrsflächen). Unterhalb versiegelter Flächen bestehen keine Bodenfunktionen mehr. Durch die Umsetzung der Planung werden im geplanten Kerngebiet 75 % der Flächen versiegelt. Damit gehen natürliche Bodenfunktionen verloren. Den Grundsätzen des Bundesbodenschutzgesetzes kann nicht entsprochen werden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Landesimmissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchVO, DIN 18005, TA Luft, TA Lärm)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes und Landesimmissionsschutzgesetzes Berlin ist es, „Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen " (§ 1 BImSchG).

Im Hinblick auf die hohen Immissionen von Lärm und Schadstoffen durch das hohe Verkehrsaufkommen in Berlin sind mit der Umsetzung der EG Umgebungslärmrichtlinie und mit der EG Richtlinie 2008/50/EG „Luftqualität und saubere Luft in Europa“ Lärmaktions- und Luftreinhaltepläne aufgestellt worden, um die Lebensqualität für die Bevölkerung im Innenstadtbereich zu verbessern. Planungsrechtlich relevante Maßnahmen und Festlegungen dieser Vorgaben sind von den Planungsträgern bei ihren Vorhaben zu berücksichtigen.

Mit dem Luftreinhalteplan 2011-2017 wird der bisherige Luftreinhalteplan und Aktionsplan für Berlin 2005 bis 2010 fortgeschrieben. Auf der Grundlage einer erneuten Beurteilung der Luftqualität, Trendprognosen für die Jahre 2015 und 2020 und Analysen der Ursachen hoher Luftbelastungen wurden zur Reduzierung der Immissionsbelastungen im Straßenraum fünf unterschiedliche Maßnahmenpakete entwickelt, die sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Maßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und Verbesserung der Luftqualität umfassen. Hierbei muss zwischen den beiden relevantesten Schadstoffen Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) unterschieden werden. Maßnahmen zur Verminderung der NO₂-Belastung konzentrieren sich ganz auf den Verkehrssektor. Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung müssen dagegen aufgrund der Vielzahl von Quellen vielfältige Maßnahmen aus verschiedenen Bereichen ergriffen werden, wobei Maßnahmen im Verkehr weiterhin von hoher Bedeutung sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-47 wird von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen tangiert. Durch bereits ausgeführte Luftreinhaltemaßnahmen konnten die Belastungswerte im Vergleich zum Jahr 2005 deutlich verbessert werden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ Belastungen eingehalten werden.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 wurde als Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin 2008 am 06. Januar 2015 beschlossen. Seine Darstellungen und Ziele sind im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Bei bereits vorhandenen hohen Lärmbelastungen muss entsprechend der geplanten Nutzung abgewogen werden, ob Maßnahmen zu treffen sind, die die negativen Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsqualität mindern. Gemäß der Lärmforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(nachts) und 65 dB(tags) das Risiko von Herz-Kreislauf-Erkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel formuliert. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-47 befindet sich an Verkehrswegen mit hohen Lärmemissionen. Belastungspegel von 65-70 dB(A) lassen keine lärmsensiblen Nutzungen zu. Das Plangebiet wird als Kerngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Immissionsschutzes sowie den Vorschriften des Lärminderungsplanes insbesondere durch Anordnung und Ausbildung der Bebauung Rechnung. Zusätzlich erfolgen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das WHG (§ 1 WHG) und das BWG (§ 2 BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Da im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer vorhanden sind, richtet sich der Schutzzumfang in diesem Fall ausschließlich auf das Grundwasser. Aufgrund der hohen Versiegelung im Plangebiet mit geringen verbleibenden Versickerungskapazitäten ist eine Niederschlagsversickerung bzw. -retention über Regenrückhalteanlagen und extensive Dachbegrünungen, Pflanzflächen sowie Tiefgaragenbegrünungen in einem Versickerungsgutachten zu prüfen.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Der Schutzzweck der Berliner Baumschutzverordnung besagt, dass alle nach § 2 BaumSchVO geschützten Bäume aufgrund ihrer „Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen“ erhalten und gepflegt werden müssen. „Bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen ist vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der nach § 2 geschützten Bäume unterbleiben“. Unter Schutz stehen alle Laubbäume, Waldkiefer, Walnuss und Baumhasel mit einem Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen muss mindestens einer einen Stammumfang von 50 cm aufweisen. Im Plangebiet wurden insgesamt 21 Bäume kartiert. Gemäß vorliegender Planung werden 21 Bäume gefällt, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird der Baumbestand gemäß BaumSchVO bilanziert. Eine zusätzliche Kompensationsermittlung über das „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ ist entbehrlich, um eine Doppelbewertung auszuschließen. Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan und ihrer Umsetzung im Genehmigungsverfahren besteht die Vorgabe der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) Berlin, eine Fällgenehmigung nach § 5 der BaumSchVO zu beantragen.

Gemäß § 6 BaumSchVO ist Folgendes geregelt: „Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt, so ist der Antragsteller zum ökologischen Ausgleich verpflichtet. Hierbei kann der Antragsteller zwischen Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Absätze 4 bis 7 oder der Entrichtung einer Ausgleichsabgabe nach Maßgabe des Absatzes 8 wählen.“ Der Antragsteller hat sich freiwillig für die Ersatzpflanzungen entschieden.

Denkmalschutzgesetz (DSchGBln)

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten (§ 1 Abs. 2 DSchGBln). Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Denkmale und andere Kulturgüter vorhanden.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar. Das LaPro gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über die Dringlichkeit und den Stellenwert der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie - pflegerischen Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen werden für das Plangebiet getroffen:

a. Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Industrie- und Gewerbegebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind der Schutz der angrenzenden Gebiete vor Immissionen, Förderung flächensparender Bauweise, Förderung emissionsarmer Technologien, Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung, Erhalt bzw. Neupflanzung von Stadtbäumen und Sicherung einer nachhaltigen Pflege sowie Verbesserung der bioklimatischen Situation und Durchlüftung.

b. Teilplan Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist der Geltungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung, Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen, Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (bes. großkronige Bäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten), Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen, Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

c. Teilplan Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Maßnahmenschwerpunkt ist die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen. Weitere Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente- und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge. Hinzu kommt Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen, Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung. Der Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen kommt ein wichtiger Stellenwert zu. Dazu zählen Dach- und Wandbegrünungen sowie Sichtschutzpflanzungen in den Randbereichen zu sensiblen Nutzungen. Ein Maßnahmenschwerpunkt ist weiterhin die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes.

d. Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt das Plangebiet als sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren dar. Bei der Verbesserung der Freiraumversorgung sind Freiflächen und Erholungspotentiale zu erschließen und Konzepte zu Erholungsnutzung zu entwickeln. Das können u.a. kleine quartiersbezogene Grün- und Freiflächen oder die Entwicklung von Wegeverbindungen sein. Auf geeigneten Flächen sind Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen vorzunehmen, und Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohnungs- und Erholungsnutzung zu errichten. Der östliche Randbereich wird als Grünfläche entlang der Bahntrasse dargestellt. Unter Ausnutzung der Erholungspotentiale und der Erhalt der Biologischen Vielfalt soll die Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt dieser Flächen erhöht und die Barrierewirkung von Bahn- und Straßenflächen gemindert werden.

e. Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Im Zuge einer gesamtstädtischen Konzeption für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden Suchräume und Flächen bestimmt, für die ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Dabei wurden drei Prioritätsstufen festgelegt, die sich aus ihrer Lage innerhalb des als Leitbild gesetzten Freiraumsystems ableiten. Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Räume und Flächen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms vorrangig zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird als Ausgleichssuchraum „Innenstadt“ dargestellt.

Biotopverbund

Das Plangebiet hat in Teilen eine potentielle Bedeutung als Kerngebiet für zwei Zielarten des Biotopverbundes (Karte „Zielartenverbreitung“ LaPro Berlin). Das betrifft die Schmetterlingsarten „*Schwalbenschwanz*“ und „*Gemeines Blutströpfchen*“. Bei entsprechender Anbindung an bestehende Biotopverbundstrukturen könnten diese Flächen zukünftig als Kernflächen entwickelt werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. In Anlehnung an die Grünstandards benachbarter Landschaftspläne sollen sich jedoch die Qualität und Quantität der umzusetzenden Maßnahmen an den zu erzielenden Biotopflächenfaktoren (BFF) des Landschaftsplanes Schöneberger Insel 7-L-4 orientieren. Für Grundstücke mit kerngebietstypischen Nutzungen ist ein BFF von 0,3 als Mindeststandard festgesetzt.

Stadtentwicklungsplan Klima

Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Klima, den der Senat am 31. Mai 2011 beschlossen hat, bereitet sich die Stadt Berlin auf die zukünftigen Auswirkungen des Klimawandels vor. Der Klimawandel wirkt sich besonders auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Anpassungsstrategien sollen dabei helfen, die Lebensqualität in der Stadt zu erhalten. Der STEP Klima beschäftigt sich mit den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er ist Teil des Anpassungsprozesses und zeigt Perspektiven auf, wie die Stadträume und Infrastrukturen auf Veränderungen reagieren können. Ziele des STEP sind:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern
- Schäden durch klimabedingte Extremereignisse zu minimieren
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren
- ein häufigeres Überlaufen der Mischwasserkanalisation und der daraus resultierenden Verschmutzung der Berliner Gewässer zu verhindern
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen und an den Berliner Gewässern zu sichern
- eine gute Erreichbarkeit neuer Siedlungsflächen mit dem schienengebundenen ÖPNV zu sichern
- die Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das Plangebiet gehört aufgrund seines hohen Vegetationsanteils zu den bioklimatisch unbelasteten Siedlungsbereichen und ist Teil einer Kaltluftbahn, die von Süden entlang der Bahntrasse in die Innenstadt verläuft. Die Fläche ist den vorhandenen Entsiegelungspotentialen unbebauter Flächen zugeordnet, die zur bioklimatischen Entlastung des Gebäude- und Siedlungsbestands ausgeschöpft werden sollen.

Den Zielen des STEP Klima kann nur in Teilen entsprochen werden. Der Wegfall der stadtklimatisch bedeutenden Brachfläche mit höhengestaffelten Gehölzbeständen und Ruderalfluren sowie der durch die Planung hervorgerufene hohe Versiegelungsgrad wird die bioklimatische Belastungssituation deutlich verschärfen. Der Erhalt von Bäumen ist aufgrund der Planumsetzung nicht möglich. Mit Ausgleichspflanzungen, einer qualifizierten Freiflächen- und Platzgestaltung sowie Begrünungen der Dachflächen und Tiefgaragen werden klimatisch entlastende Bereiche geschaffen. Die gute infrastrukturelle Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfüllen die Zielforderungen des STEP Klima hingegen in besonderem Maße.

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehören unter anderem:

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,
- Pflanzung großkroniger Bäume insbesondere vor südexponierten Fassaden,
- Erhöhung der Albedo durch die Verwendung von hellen und glatten Baumaterialien,
- Schaffung luftdurchlässiger Bebauungsstruktur in Richtung klimatisch entlastender Grünflächen im Umfeld von 200 bis 300 Metern,
- überstaufähige Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen sowie deren Anschlüsse an Gebäude,
- Entkoppelung der Niederschlagsentwässerung von der Regenwasserkanalisation.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Sachsendamm 55-60 (Baufeld 1) sowie die Hedwig-Dohm-Straße und den südlichen Teil der Wilhelm-Kabus-Straße. Die Straßen sind angelegt und sollen nicht verändert werden. Sie sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-47 nur planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan 7-47 soll den bestehenden Straßenzug Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße rechtlich sichern. Der Ausbauzustand des Straßenzuges wird sich nach Festsetzung des Bebauungsplanes nicht ändern. Insofern wird der Bebauungsplan 7-47 bzgl. der vorhandenen Straßenverkehrsflächen keine Auswirkungen für die Umwelt haben. Die Straßenverkehrsflächen sind folglich nur bedingt Gegenstand der „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“. Das Grundstück Sachsendamm 55-60 (Baufeld 1), für welches der Bebauungsplan neue Ziele formuliert, steht im Mittelpunkt des Kapitels II Umweltbericht.

II.2.1 Derzeitiger Umweltzustand - Bestandsaufnahme

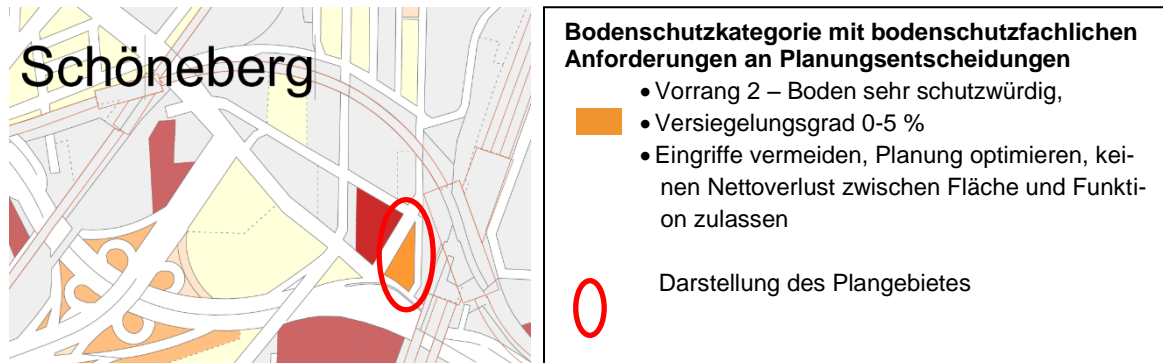
Nachfolgend werden schutzgutbezogen die Umweltmerkmale des Plangebietes in ihrer derzeitigen Ausprägung dargelegt. Anschließend werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt nach Durchführung der Planung aufgezeigt. Die im Text angeführten Verweise zu Karten beziehen sich auf die Darstellungen des Berliner Umweltatlas in den jeweils aktuellsten Ausgaben der einzelnen Themengebiete.

II.2.1.1 Schutzgut Boden

Topografie, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Übergang des Berliner Urstromtales zur Hochfläche der Teltower Platte. Der natürliche Bodenaufbau besteht hauptsächlich aus Schmelzwassersanden der Saale- bis Weichsel-Kaltzeit. Im westlichen und südlichen Bereich sind Einschlüsse von Geschiebelehm bzw. -mergel vorhanden (Umweltatlas Karte 01.15). In Altlastengutachten wurden stark anthropogen beeinflusste Bodenschichtung nachgewiesen, die besonders in Tiefen bis 3 m Beimengungen aus Ziegel-, Mörtel-, Betonresten und Schlacken besteht. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 35 bis 40 m NHN (Umweltatlas Karte 01.08). Die Brachfläche liegt etwa 2-3 m oberhalb des Straßenniveaus.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens weist eine mittlere Wertigkeit auf. Aufgrund der derzeitigen lehmigen Anteile der Bodenschichten ist von einer guten Puffer- und Filterfunktion auszugehen. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist in mittlerem Maße ausgeprägt. Für Parabraunerde, einer Bodengesellschaft mit besonderer naturräumlicher Eigenart, besteht eine mittlere Bedeutung für die Archivfunktion der Naturgeschichte. Die Hinweise zum Bodenschutz weisen das Plangebiet als „Vorranggebiet 2“ mit sehr schutzwürdigen Böden aus, auf dem Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind bzw. ein Nettoverlust von Fläche und Funktionen vermieden werden soll (siehe Abb. 1).



Versiegelung des Bodens

Das Grundstück Sachsendamm 55-60 ist als derzeitige Brachfläche mit ruderalem Stauden- und Gehölzbestand bewachsen und zum großen Teil unversiegelt. Die angrenzende Hedwig-Dohm-Straße, der südliche Teil der Wilhelm-Kabus-Straße bzw. die das Grundstück querende ehemalige Naumannstraße gehören zu den versiegelten Bereichen. Die Versiegelungsanteile werden in Tab.1 für das geplante Kerngebiet sowie das gesamte Plangebiet dargestellt.

Tab.1: Darstellung der versiegelten und unversiegelten Flächen

Bestand	Fläche	Proz. Anteil
Fläche für geplantes Kerngebiet		
Versiegelte Fläche (alte Naumannstraße)	1.804 m ²	18 %
Unversiegelte Fläche (Ruderalfläche)	8.296 m ²	82 %
Straßen		
Hedwig-Dohm-Straße, Wilhelm Kabus Straße	9.000 m ²	100 %
Gesamtes Plangebiet		
Versiegelte Fläche	10.800 m ²	57 %
Unversiegelte Fläche	8.296 m ²	43 %

Baugrund

Im Ergebnis der orientierenden Baugrundbeurteilung aus dem Jahr 2013 für die Flurstücke 157 und 158 wird ein ausreichend tragfähiger Baugrund bestätigt. Für eine geplante Bebauung wird darüber hinaus ein standort- und objektspezifisches Baugrundgutachten empfohlen.

Altlasten

Im Auftrag der Grundstückseigentümerin wurden am 18. September 2015 „Orientierende Altlasten Untersuchungen“ abgeschlossen, welche von der Firma Arcardis Deutschland GmbH durchgeführt wurden. Untersucht wurde das Grundstück Sachsendamm 55-60 (Flur 55, Flurstücke 148, 157, 158, 159).

Als Ergebnis wird festgehalten:

„Die Arbeiten zur orientierenden Erkundung wurden im August 2015 auf dem Gelände Sachsendamm 55-60 durchgeführt. Bestandteil der Maßnahmen waren die Um-

setzung von insgesamt 12 Sondierbohrungen mit Entnahme von insgesamt 111 Bodenproben, der Ausbau von 2 Sondierungen zu temporären Rammpegeln und der Ausbau von 3 Sondierbohrungen zu 3 temporären Luftpegeln.

Im Ergebnis der historischen Recherche sowie der orientierenden Erkundungen wurden relevante Verunreinigungen des Bodens mit PAK und Schwermetallen am Standort festgestellt. Die Bereiche mit ausgewiesenen Bodenbelastungen können hierbei den anthropogenen Auffüllungen zugeordnet werden.

Mit den Untersuchungen wurde am Standort eine randliche Grundwasserbelastung mit Cyaniden und LCKW festgestellt. Da bereits behördlicherseits im Zuge der bisherigen Bearbeitung keine weiteren Forderungen erhoben wurden bzw. die veranlassenden Maßnahmen zur Grundwasserüberwachung bereits 2002 eingestellt wurden, kann prinzipiell ein Inanspruchnahmerrisiko als wenig wahrscheinlich eingeschätzt werden.

In Auswertung der Ergebnisse der orientierenden Standorterkundung ist ausgehend von den angetroffenen Belastungen des Bodens und des Grundwassers eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit aktuell und bei Realisierung der gegenwärtig geplanten Bebauung (HTA-Konzept IIa) nicht zu besorgen. Das Schutzgut Grundwasser hingegen ist als beeinträchtigt einzustufen. Wobei ein Schadstoffzustrom (Cyanide, LCKW) von angrenzenden Flächen anzunehmen ist. Die lokal begrenzten Bereiche auf dem eigenen Grundstück Sachsendamm 55-60 (Bodenbelastungen: PAK, Schwermetalle) sind aufgrund des fehlenden Nachweises im Grundwasser sowie ihrer stofflichen Eigenschaften als Eintragsquelle auszuschließen.

Im Ergebnis der Gefahrenbeurteilung wird für das Grundstück Sachsendamm 55-60 angesichts der derzeitigen Standortnutzung und der geplanten Bebauungssituation kein akuter Handlungsbedarf in Bezug auf die vorliegenden Belastungen des Bodens und des Grundwassers gesehen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ergibt sich aus gutachterlicher Sicht Handlungsbedarf insbesondere im Zuge des Geländeabtrages auf dem Grundstück. Bei Eingriffen in den Boden sind insbesondere in den ausgewiesenen Belastungsbereichen kontaminationsbedingte Mehrkosten mit Durchführung der notwendigen Arbeitsschutzmaßnahmen sowie der fachgerechten abfallrechtlichen Handhabung des Bodenaushubs einzuplanen.“

Im Rahmen einer Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes (Um 216) vom 31. Januar 2017 zu beantragten vorbereitenden Maßnahmen für die künftige Bebauung wird auf der Grundlage der Orientierenden Bodenuntersuchungen aus dem Jahr 2015 Folgendes ausgeführt:

„Das o.g. Grundstück ist Teil der Fläche, die im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin unter der Nummer 14215 geführt wird. Die Aufnahme erfolgte aufgrund von Bodenuntersuchungen mit Gutachten von Fresenius vom 01.11.2000. Im Aufschüttungsbereich und Oberboden wurden hohe Konzentrationen an Schwermetallen sowie polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen. Das Grundstück wird als Verdachtsfläche im Sinne des § 2 (4) BBodSchG bewertet.

Weiterhin ist ein Teil des o.g. Grundstückes, Teil der im BBK unter der Nr. 10653 geführten Fläche. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der langjährigen gewerblichen Nut-

zung als Schrottplatz. Das Bereich wird als altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 (6) BBodSchG bewertet.

Auf dem o.g. Grundstück wurden zwischen 1998 und 2015 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden punktuell erhebliche Konzentrationen, u.a. von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Blei nachgewiesen. Es wurde weiterhin gezeigt, dass die Schadstoffe an der Auffüllung gebunden sind.

Falls Änderung zum Lageplan Rasterfeldbeprobung vom 24.01.2016 erfolgen, bittet [das Umwelt- und Naturschutzamt] um Vorlage und Abstimmung.“ Des Weiteren werden in der Stellungnahme die Auflagen, die beim Bauvorhaben zu beachten sind, aufgelistet.

Bewertung

Das bisher nahezu unversiegelte Grundstück Sachsendamm 55-60 hat aufgrund seiner Vorgeschichte eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt als auch für die Schutzwürdigkeit der Bodengesellschaft. In den Planungshinweisen zum Bodenschutz wird das Plangebiet als „sehr schutzwürdiger Bereich“ eingestuft, auf dem Eingriffe zu vermeiden sind. Die Altlastenuntersuchungen ergaben jedoch eine frühere Nutzung als Schrott- und Autowrackplatz mit daraus resultierenden mäßigen Verunreinigungen des Bodens mit Schadstoffen. Natürliche Bodenverhältnisse mit einer entsprechenden Funktionsfähigkeit sind durch die genannten Vornutzungen und festgestellten Aufschüttungen nicht vorhanden.

Eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ist für die vorgesehene zukünftige Nutzung nicht vorhanden. Bei den geplanten Eingriffen in den Boden, durch Bodenabtrag auf dem Grundstück, kann eine lokale Exposition nicht ausgeschlossen werden und sollte durch geeignete Arbeits- und Gesundheitsschutzvorkehrungen vermieden werden. Der belastete Bodenaushub ist fach- und abfallgerecht gemäß der Deklaration nach LAGA Boden zu entsorgen (Orientierende Untersuchung Altlasten, Arcadis). Eine Verlagerung der Bodenschadstoffe PAK und Schwermetalle in das Grundwasser ist aufgrund deren Stoffeigenschaften und des großen Grundwasserflurabstandes von 10 m nicht zu erwarten. Das Grundwasser ist durch den Schadstoffzustrom aus angrenzenden Flächen (Cyanide, LCKW) jedoch als beeinträchtigt einzustufen. Der stark anthropogen beeinflusste Bodenaufbau mit schadstoffbedingten Vorbelastungen mindert dessen Schutzwürdigkeit deutlich. Ungeachtet dessen stellt jeder Boden eine nicht vermehrbare Ressource dar, mit der entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden muss. Weiterhin gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen und die Berücksichtigung der allgemeinen Belange des Bodenschutzes. Die Vorgaben des BBodSchG erfordern den Schutz von Böden im Hinblick auf ihre Bodenfunktionen. Diese Funktionen werden im § 2 BBodSchG definiert.

Fazit: Bauvorbereitend ist sicherzustellen, dass der belastete Boden im Teufenbereich 1 m bis 2 m beseitigt bzw. derart gesichert ist, dass ein Kontakt zukünftiger Nutzer aufgeschlossen ist. Anfallender Bodenaushub ist sachgerecht zu behandeln und zu entsorgen.

II.2.1.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich des Berliner Urstromtals zur Teltow-Hochfläche. Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet laut Umweltatlas zwi-

schen 5 und 10 m, stellenweise bis 15 m, die durch das Altlastengutachten bestätigt werden. Das Grundwasser wird aufgrund des Grundwasserflurabstandes und der Mächtigkeit des Grundwasserstauers als nicht gefährdet eingestuft.

Oberflächenabfluss

Der Oberflächenabfluss im bebauten Bereich umfasst die Niederschlagsmenge, die direkt der Kanalisation zugeführt wird. Da der Bereich bisher unbebaut ist und daher kein Oberflächenabfluss entsteht, wurden keine Daten erhoben.

Versickerung

Die Versickerung bildet die Ausgangsgröße für die Grundwasserneubildung und liegt gemäß Umweltatlas bei >250-300 mm/a der anfallenden Niederschlagsmenge, was üblicherweise der Grundwasserneubildungsrate entspricht.

Grundwasserneubildung

Die Grundwasserneubildungsrate unterhalb der Brachfläche wird im Umweltatlas mit >150- 200 mm/a dargestellt. Im Vergleich zur Versickerungsmenge besteht eine Differenz von ca. 100 mm. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des hohen Vegetationsanteils dieser Teil von den Pflanzen aufgenommen und verdunstet wird.

Gesamtabfluss

Der Gesamtabfluss wird mit >250-300 mm angegeben. Diese Mengen entsprechen etwa 45-53 % des Jahresniederschlags, der im Plangebiet Werte zwischen 555 bis 570 mm/a umfasst.

Regenwasserkanalisation

Das Grundstück Sachsenendamm 55-60 liegt bisher brach und ist bisher nicht an die Kanalisation angeschlossen.

Wasserschutzgebiete

Laut Umweltatlas-Karte 02.11 mit Darstellung der Wasserschutzgebiete und Grundwassernutzung liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Altlasten

Die Altlastenuntersuchungen ergaben eine randliche Grundwasserbelastung mit Cyaniden und LCKW. Da diese Schadstoffe in den Bodenproben nur vereinzelt in geringen Mengen auf dem Grundstück festgestellt wurden, ist anzunehmen, dass der Schadstoffzustrom von angrenzenden Flächen ausgeht. Das Altlastengutachten geht davon aus, dass die Beeinflussung vom benachbarten Bereich des Bahnhofs Südkreuz ausgeht. Um diese Ergebnisse zu verifizieren werden weitere Untersuchungen empfohlen.

Bewertung

Auf der Brachfläche konnte das anfallende Niederschlagswasser bisher vollständig versickern. Zum Teil wurde es zur Grundwasserneubildung, zum Teil durch die Vegetation und Verdunstungsprozesse genutzt. Die vorhandene Altlastensituation hat keine Auswirkungen auf den Schutz des Grundwassers. Die Grundwasserflurabstände und die Mächtigkeit des Grundwasserstauers sind so groß, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch vorhandene Schadstoffe in den oberen Bodenschichten ausgeschlossen werden kann. Das Schutzgut Grundwasser ist jedoch nachweislich in den randlichen Bereichen des Grundstückes Sachsenendamm 55-60 durch Cyanide

und LCKW beeinträchtigt. Der vorliegende Kenntnisstand in Verbindung mit den aktuellen Untersuchungsergebnissen weist auf eine Grundwasserbelastung im Bereich des Bahnhofs Südkreuz hin. Eine zusätzliche Beeinflussung durch Verlagerung von Bodenschadstoffen ist nicht wahrscheinlich. Ein Eingriff in das Grundwasser im Zuge der derzeit geplanten Bebauung ist nicht zu erwarten (Orientierende Untersuchung Altlasten, Arcadis).

II.2.1.3 Schutzgut Luft / Klima

Lufthygiene

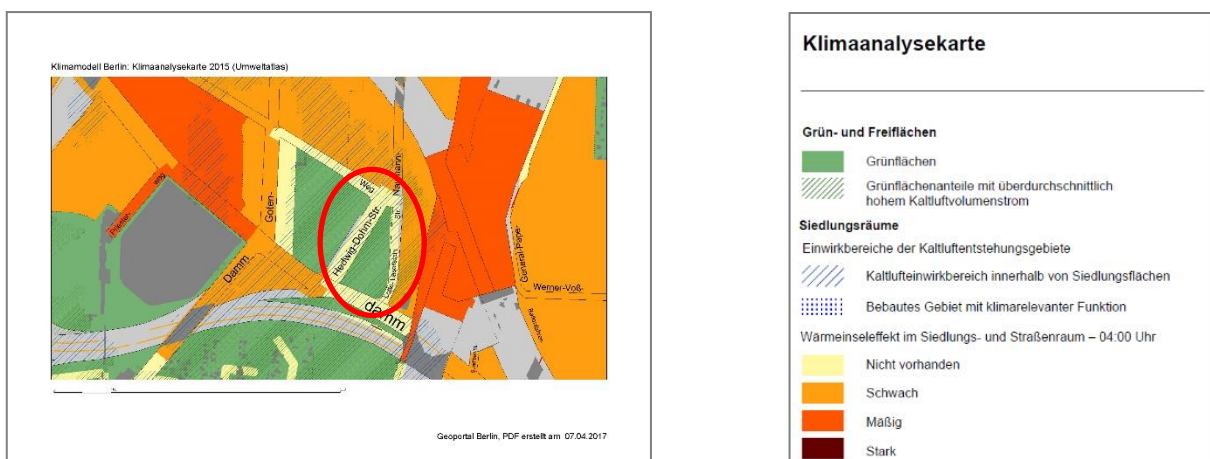
Die Karte 03.11 des Umweltatlasses stellt die Verteilung der Luftbelastung für die Schadstoffe NO₂ und PM₁₀ dar. Der an das Plangebiet angrenzende Sachsenamm wird mit einem Belastungsindex zwischen 1,76 bis 2 (erhöhte Belastung) angegeben. Bei austauscharmen Wetterlagen kann entlang des Sachsenamms eine Überschreitung der NO₂-Konzentration >80 µg/m³ eintreten (Umweltatlas Karte 04.11.1). Für die Hedwig-Dohm-Straße und den in Rede stehenden Abschnitt der Wilhelm-Kabus-Straße werden keine Belastungen angegeben. Die südlich des Plangebietes verlaufende Stadtautobahn A100 wird aufgrund der hohen Verkehrsmengen mit einer sehr hohen Belastung dargestellt.

Klima

Das Stadtklima wird wesentlich vom Verhältnis bebauter Flächen zu Grün- und Freiflächen bestimmt. Versiegelte Flächen und Baukörper erhöhen die Wärmekapazität und Wärmeabstrahlung. Sie sind für eine starke Überwärmung und eine Verringerung der Luftfeuchte verantwortlich. Besonders bei austauscharmen Wetterlagen bildet sich das typische Innenstadtklima aus. Auf die Regulierung der Überhitzung haben Grün- und Freiflächen durch die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung bebauter Bereiche einen sehr positiven Einfluss.

Stadtklimatisch wird der Geltungsbereich im Übergangsbereich von Zone 3 zu Zone 4 mit mäßigen bis hohen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen eingestuft (Umweltatlas Karte 04.05). Das Risiko der bioklimatischen Belastung hinsichtlich der nächtlichen Abkühlung sowie der Schwülegefährdung wird als mäßig bis hoch eingeschätzt. Die Klimaanalysekarte 04.10.7 (2015) weist das geplante Kerngebiet überwiegend als Grünfläche mit „überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom“ (Abb. 2) aus. Ebenso stellen die „Planungshinweise Stadtklima“ Karte 04.11.2 das in Rede stehende Gebiet als Fläche mit „sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung“ und einer klimatischen Ausgleichswirkung gegenüber belasteten Siedlungsräumen dar. Klimatisch wirksame Flächen besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Austauschbarrieren und verdichteter Bebauung.

Abb. 2: Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte mit Legende (Umweltatlas 2015)

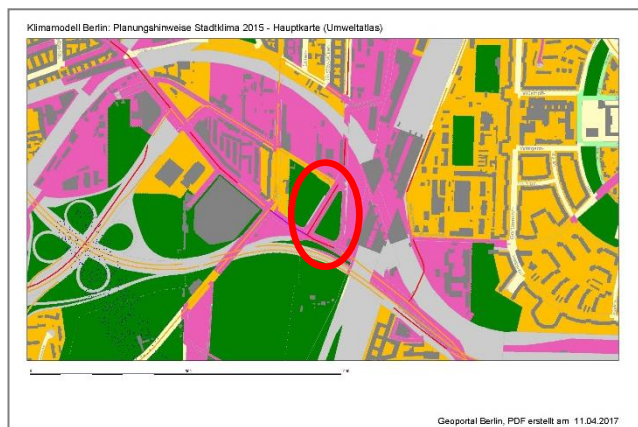


Kaltluftleitbahnen, deren Auswirkungen in der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ 2009 noch dargestellt wurden (Abb. 3, Pfeil), sind in der Karte von 2015 (Abb. 4) nicht mehr vorhanden.

Abb. 3: Planungshinweise Stadtklima 2009



Abb. 4: Planungshinweise Stadtklima 2015



Bewertung

Die Luftschadstoffbelastungen stellen sich in Relation zur Verkehrsmenge dar. Durch die hoch frequentierte Stadtautobahn A 100 besteht eine starke Vorbelastung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. In der Hedwig-Dohm-Straße und Wilhelm-Kabus-Straße ist aufgrund der relativ geringen Verkehrszahlen keine Belastungssituation vorhanden. Da, aufgrund von Verdünnungseffekten, die mittlere Schadstoffkonzentration mit der Entfernung vom Emissionsort abnimmt, ist im Plangebiet insgesamt von einer mäßigen bis mäßig-hohen Luftschadstoffbelastung durch NO_2 und PM_{10} auszugehen. Das Klima zeichnet sich durch lokal bedeutende Luftaustauschprozesse des als Grün- und Freifläche eingestuftes Plangebietes aus. Der als überdurchschnittlich bewertete Kaltluftvolumenstrom (Abb. 2) fördert den Luftaustausch zu den umliegenden, als klimatisch belastet eingestuften, Siedlungsbereichen. Bauliche Eingriffe sollten entsprechend der „Planungshinweise Stadtklima“ unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Zur Optimierung der Austauschfunktionen sollten eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung, eine Vernetzung mit benachbarten Grün- und Freiflächen sowie eine Erhöhung der Mikroklimavielfalt angestrebt werden. Die „Planungshinweise Stadtklima 2015“ (Abb. 4) weisen keine bestehenden Kaltluftleitbahnen aus. Eine Einstufung des Gebietes als Teil einer Kaltluftleitbahn wird deshalb nicht vorgenommen.

II.2.1.4 Schutzgut Biotop – Schutzbestimmungen / Biotopstruktur / Biotopverbund / Fauna

Schutzbestimmungen

Das Plangebiet liegt außerhalb naturschutzrechtlich geschützter Gebiete und ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 22 NatSchGBIn oder von gemäß § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teilen von Natur und Landschaft (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil). Es befinden sich keine nach § 26a NatSchGBIn unmittelbar geschützten Biotop im

Plangebiet. Auch in der näheren Umgebung sind keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen vorhanden.

Im Kerngebiet befinden sich 21 Bäume, die unter die Baumschutzverordnung von Berlin fallen (Verordnung über den Schutz des Baumbestandes in Berlin, 2007).

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz gehören alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der „Haustaube“) zu den besonders geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 (13) BNatSchG). Durch den besonderen Schutz ergeben sich die Verbote des § 44 BNatSchG.

Biotope, Biotopstruktur

Das Grundstück Sachsendamm 55-60 grenzt östlich an den Bahnhof Südkreuz und den Bahnhofsvorplatz an. Umschlossen wird es von den Verkehrsstrassen Sachsendamm, Hedwig-Dohm-Straße, Lotte-Lasersteinstraße und der A 100. Trotz der isolierten Lage hat sich ein strukturreiches Vegetationsmosaik mit höhendifferenzierten Laubgehölzen und ruderalen Staudenfluren entwickelt, die eine charakteristische Artenausstattung aufweisen.

Der Biotoptypenbestand im Geltungsbereich wurde im September 2016 aufgenommen. Die Bezeichnung und Codierung erfolgte auf der Grundlage der „Biotoptypenliste Berlins“. Im Folgenden werden die Biotoptypen zusammenfassend beschrieben. Die Ergebnisse der Kartierung sind in der Bestandskarte (Anhang) flächendeckend dargestellt. Der Baumbestand wurde im Mai 2016 durch den Vermesser aufgenommen. Die Baumarten sowie die Vitalität / Schadeinstufungen wurden im September 2016 sowie im Februar 2017 eingeschätzt (Anhang).

Gras- und Staudenfluren

Das Plateau der aufgeschütteten Fläche (Grundstück Sachsendamm 55-60) ist größtenteils mit verschiedenen ausgeprägten ruderalen Gras- und Staudenfluren bestanden. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Fläche mit ruderalen Landreitgrasfluren (Biotopcode: 03210) die neben dem dominierenden Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) einzelne Individuen der Arten Goldrute (*Solidago canadensis*), Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Nachtkerze (*Oenothera biennis*) aufweist, an die westlich eine Fläche mit sonstigen ruderalen Staudenfluren (03249) in verarmter Ausprägung anschließt. Im nördlichen und östlichen Randbereich haben sich Möhren-Steinklee fluren (03242) mit den Hauptarten Bastard- Luzerne (*Medicago x varia*), Weißer Steinklee (*Melilotus alba*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) und Wilde Möhre (*Daucus carota*), jedoch in einer verarmten Ausprägung, sowie *Solidago-canadensis*-Bestände (03244) angesiedelt. An der Böschung zum Sachsendamm sind vorwiegend einjährige Ruderalfluren (03230) mit den Arten Wegrauke (*Sisymbrium officinale*), Dach-Trespe (*Bromus tectorum*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*) vorhanden. Ruderale Wiesen (051132) mit den Arten Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Graukresse (*Berteroa incana*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) befinden sich in den nordöstlichen Randbereichen, im Übergang zu den Flächen des Bahnhofsvorplatzes und zum Hildegard-Knef-Platz. Einige Arten aus dem typischen Artenspektrum fehlen. Deshalb wurde der Biototyp als verarmte Ausprägung angesprochen. Die Flächen waren gemäht.

Gehölzbestände

Zum Sachsendamm und an der ehemaligen Naumannstraße hat sich ein Gebüschriegel aus kleineren Bäumen und Sträuchern, bestehend aus den Arten Spit-

zahorn (*Acer negundo*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Wilden Rosen (*Rosa spec.*), Feuerdorn (*Pyrracantha coccinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Clematis (*Clematis vitalba*) und Hopfen (*Humulus lupulus*) entwickelt, der als sonstige Hecken (0713512) kartiert wurde. Diese Flächen sind als potentielle Kernflächen für den Biotopverbund in der Karte „Zielartenverbreitung“ aus dem LaPro Berlin ausgewiesen.

Zentral auf der Plateaufläche des Grundstücks Sachsendamm 55-60 liegt ein vorwaldartiger Gehölzbestand, der jedoch aufgrund seiner geringen Ausdehnung als „einschichtige und kleinere Baumgruppen aus Jungbäumen bestehend“ (0715323) kartiert wurde. Die etwa 30 Bäume bestehen überwiegend aus der nicht einheimischen Baumart Robinie (*Robinia pseudoacacia*), es kommen jedoch auch einige Weiden (*Salix spec.*) und Pappeln (*Populus spec.*) sowie Spitzahorn (*Acer platanoides*) vor.

Der unter die Baumschutzverordnung von Berlin fallende Baumbestand (≥ 80 cm oder ≥ 50 cm bei mehrstämmigen Bäumen) auf dem Grundstück Sachsendamm 55-60 setzt sich aus 21 Bäumen zusammen (siehe Tab. 2). Zusammenhängend kleinere Baumbestände wurden unter „einschichtige und kleinere Baumgruppen aus Jungbäumen bestehend“ (0715323) bzw. unter sonstige Hecken (0713512) kartiert. Die Bäume und das Ausgleichserfordernis werden gemäß Baumschutzverordnung von Berlin ermittelt und in Tab. 17 dargestellt.

Tab. 2: Bestandsliste zur Baumkartierung B-Plan 7-47 „Sachsendamm“

Nr.	Baumart		Stammumfang in m	Vitalität / Schadstufe	Anzahl Ersatz- bäume
	wiss. Name	dt. Name			
1	Tilia spec.	Linde	0,9	1-2	1
2	Ailanthus altissima	Götterbaum	0,8	1-2	1
3	Ailanthus altissima	Götterbaum	1,5	2-3	2
4	Tilia spec.	Linde	0,8	1	1
5	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,7/0,7	1-2	2
6	Ailanthus altissima	Götterbaum	0,6/0,6	2	1
7	Tilia spec.	Linde	0,8	1	1
8	Betula pendula*	Birke	0,8	4	0*
9	Tilia spec.	Linde	0,8	1	1
10	Ailanthus altissima	Götterbaum	0,4/0,6	1	1
11	Tilia spec.	Linde	0,8	1-2	1
12	Tilia spec.	Linde	0,8	1	1
13	Ailanthus altissima	Götterbaum	0,8	1-2	1
14	Ailanthus altissima	Götterbaum	0,8	1	1
15	Salix spec.	Weide	2 x 0,4/0,5/0,6	2-3	1
16	Acer platanoides	Spitzahorn	0,8	1	1
17	Juglans regia	Walnuss	0,9	2-3	1
18	Juglans regia	Walnuss	1,5	2	2
19	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,9	1	1
20	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,5/0,3	1	1
21	Robinia pseudoacacia	Robinie	0,8	1	1
Vitalität: 0-sehr gut, vital, keine Schäden, Krone geschlossen 1-mäßig, leichte Schäden, Krone wenig zerklüftet 2- schlecht, stark geschädigt, Bruchgefahr, Totholz 3- sehr stark geschädigt * Baum weist einen Totholzanteil von > 75 % auf, erfüllt seine ökologische Funktion nicht mehr und ist gemäß § 5 Abs.1 Satz1 BaumSchVO Berlin nicht ausgleichspflichtig					

Biotopverbund

Diese als „sonstige Hecken“ (0713512) kartierten Flächen auf dem Grundstück Sachsendamm 55-60 sind als potentielle Kernflächen für zwei Zielarten des Biotopverbunds in der Karte „Zielartenverbreitung“ aus dem LaPro Berlin ausgewiesen. Das betrifft die Schmetterlingsarten „*Schwalbenschwanz*“ und „*Gemeines Blutströpfchen*“. Bei entsprechender Anbindung an bestehende Biotopverbundstrukturen oder bei Umgestaltung könnten diese Flächen zukünftig als Kernflächen entwickelt werden.

Faunistische Untersuchungen

Die Faunistischen Untersuchungen wurden von April-Juni 2016 für Brutvögel und von Mai-Juli 2016 für Fledermäuse durchgeführt. Die Bewertung der Brutvögel erfolgte

nach Methodenstandards von Südbeck et al. (1995). Die Untersuchungsmethodik der Fledermäuse erfolgte bei geeigneten Wetterlagen mittels Sichtbeobachtung und Ultraschall-Detektoren sowie der Suche nach potentiellen Habitatstrukturen (Ornithologisches Gutachten, Erfassung von Fledermäusen, 2016).

Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden 19 Vogelarten beobachtet (Ornithologisches Gutachten), von denen bis auf die Haustaube (Straßentaube) alle Arten nach EU- und nationalem Recht besonders geschützte Arten sind. 11 Arten wurden als Brutvögel auf der Fläche kartiert, 8 Arten wurden als Nahrungsgäste eingestuft. Von den 11 Arten waren 7 freibrütende Arten mit zehn Revieren, zwei höhlenbrütende Arten mit drei Revieren und eine baumbrütende Art mit einem Revier. Der Haussperling brütet an verschiedenen Gebäuden in der Umgebung und an der Plakatwand nördlich des Hildegard-Knef-Platzes.

Tab.3: Bestandliste der Brutvogelkartierung

Nr.	Art	Wiss. Name	Brut	Reviere	Nahrungsgast	Gesetzl. Schutz	RL Berlin	RL D
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	x	2		§	-	-
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	x	1		§	-	-
3	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			x	§	-	-
4	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	x	1		§	-	-
5	Elster	<i>Pica pica</i>			x	§	-	-
6	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>			x	§	V	-
7	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	x	1		§	-	-
8	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	x	1		§	-	-
9	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		1		§	-	-
10	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	x	15	x	§	-	V
11	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	x	2		§	-	-
12	Mauersegler	<i>Apus apus</i>			x	§	-	-
13	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	x	2		§	-	-
14	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	x	2		§	-	-
15	Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>			x	§	-	-
16	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	x	1		§	-	-
17	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	x	1		§	-	-
18	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			x	§	-	-
19	Straßentaube	<i>Columba livia</i>			x	-	-	-

Brut: x Brutvorkommen

Status Rote Liste (RL) Berlin:- keine Art der Berliner Roten Liste; V= Vorwarnliste

Status Rote Liste (RL) Deutschland: - keine Gefährdung; V= Vorwarnliste

Gesetzlicher Schutz: § = besonders geschützt

Als beachtenswerte Arten erwähnt das ornithologische Gutachten das Vorkommen von Gartenrotschwanz, Nachtigall, Dorngrasmücke und Gelbspötter.

Der Gartenrotschwanz wird aktuell in der Vorwarnliste der Roten Liste von Berlin geführt. Das Gutachten schätzt ihn als Nahrungsgast auf der Fläche ein. Nisthöhlen wurden nicht gefunden, er ist jedoch als potentieller Brutvogel einzustufen.

Der Gelbspötter ist aktuell nicht mehr in der Vorwarnliste der Roten Liste von Berlin geführt, im Land Brandenburg steht er jedoch noch auf der Vorwarnliste. Zum Zeitpunkt der ersten Gutachtenerstellung im Jahr 2012 ergaben sich aufgrund der Einstufung in eine Gefährdungskategorie der Roten Liste erhöhte Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Trotz der Entlassung aus der Vorwarnliste ist der Gelbspötter keine sehr häufige Art in Berlin. Derzeit sind jedoch keine erhöhten Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

Der Haussperling steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste von Deutschland. Die Population in Berlin zeigt sich in Berlin relativ stabil. Dennoch gehen die Bestände aufgrund von Haussanierungen und den Rückgang des Nahrungsangebotes ständig zurück. Die Niststätten sind dauerhaft geschützt. Das Plangebiet nutzt er vorwiegend als Nahrungshabitat.

Fledermäuse

In der aktuellen Untersuchung wurden trotz optimaler Wetter- und Zeitbedingungen keine Ein- und Ausflüge aus dem Gebiet beobachtet. Die Habitatausstattung zeigt keine geeigneten Strukturen für Fledermausquartiere. Es wurden ebenfalls keine Jagdflüge wie in der Untersuchung aus dem Jahr 2012 beobachtet. Eine zeitweise nahrungsabhängige Nutzung durch Fledermäuse, die in den nordwestlich des Plangebietes gelegenen Altbauten leben, ist nicht ausgeschlossen. Aufgrund seiner isolierten Lage durch die Zerschneidungswirkung der A 100 und der Bahntrasse ist das Plangebiet jedoch nicht als dauerhafter Lebensraum für Fledermäuse geeignet.

Andere Arten

Auf der Fläche wurden auffällige Grabespuren und Gänge beobachtet, die zu einem Fuchsbau gehören. Im Juli waren keine frischen Spuren vorhanden, die auf einen aktuellen Besatz hinweisen. Der Fuchs gehört zu keiner besonders geschützten Tierart. Dennoch unterliegt er als wildlebendes Tier den Artenschutzbestimmungen des § 37 Abs.1 Nr.1-2 BNatSchG, die den Schutz der Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften sowie den Schutz ihrer Lebensstätten umfassen.

Biologische Vielfalt

Im Hinblick auf die geringe Flächengröße ist die Artenvielfalt im Plangebiet als hoch einzustufen. Im besonderen Maß wird das durch hohe Anzahl an Brutvögeln erfüllt. Die Ausprägung der Artenvielfalt innerhalb der Ruderalbestände ist zum Teil reduziert. Es findet sich jedoch ein Mosaik aus verschiedensten Vegetationsstrukturen.

Bewertung

Die Biotopstrukturen im geplanten Kerngebiet weisen ein Mosaik aus dichten Gebüsch, Baumgruppen und Einzelbäumen mit dazwischen liegenden ruderalen Staudenfluren auf. Die Vegetationsbestände weisen entsprechend ihrer Artenzusammensetzung eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf. Die höchsten Biotopwerte haben die Möhren-Steinkleefluren, deren Vorkommen auf einen steinigen Untergrund hinweist. Den Goldruten- und Landreitgrasbeständen sind aufgrund ihrer relativ gleichförmigen

Ausprägung eine sehr geringe Wertigkeit zuzuordnen. Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen und der aktuellen Nutzung wird den Flächen ein Potential für die Zielarten „*Schwalbenschwanz*“ und „*Gemeines Blutströpfchen*“ des Biotopverbunds zugeschrieben.

Die Avifauna findet in den abwechslungsreich strukturierten Gehölzbeständen relativ gute Bedingungen als Lebensraum und Nahrungsgrundlage. Insgesamt wird die Anzahl der beobachteten Vogelarten hinsichtlich der geringen Flächengröße als hoch eingestuft, was auf das strukturreiche Vegetationsmosaik aus Ruderalfluren und höhendifferenzierten Gehölzbeständen in Verbindung mit einer leichten Geländemodellierung zurückzuführen ist. Potentielle Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter sind aufgrund des relativ jungen Baumbestandes gering. Trotz des hohen Störpotentials auf der Fläche sind Boden- und Gebüschbrüter vorhanden. Für weitere Tierarten bietet der Lebensraum im Plangebiet aufgrund der isolierenden Lage durch die angrenzenden Verkehrswege im gegenwärtigen Zustand ein eher geringes Potential.

II.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Grundstück Sachsendamm 55-60 stellt sich als städtische Brachfläche innerhalb angrenzender Verkehrsflächen, des Bahnhofsgebäudes „Südkreuz“, dem Berliner Stadtring (A 100) und weiteren Brachflächen mit Zwischennutzungen außerhalb des Plangebietes dar.

Die naturräumliche Prägung Berlins mit den eiszeitlichen Geländeformen (Hochfläche des Teltow) ist weitgehend überformt und die ursprüngliche Struktur ist nicht mehr wahrnehmbar. Das Grundstück Sachsendamm 55-60 weist durch die strukturreiche Spontanvegetation auf der Brachfläche einen „grünen Charakter“ auf. Trotz dieser Vegetationsbereiche hat die Fläche keine Aufenthaltsqualität. Sie ist stark vermüllt und im Inneren nicht durch Wege oder Aufenthaltsbereiche erschlossen. Weitere landschaftstypische oder gestalterische Elemente sind nicht vorhanden. Durch die umgebenden Verkehrsstraßen und Schienenwege wirkt ein hoher Lärmpegel zwischen 60-76 dB(A) auf die gesamte Fläche ein. Eine Erholungsnutzung wäre nur mit starken Beeinträchtigungen zu gewährleisten. Im öffentlichen Raum bestehen Blickbeziehungen entlang der Straßen und über den Bahnhofsvorplatz. Der angrenzende Bahnhof Südkreuz sowie die Verkehrsflächen sind stark versiegelt und stellen einen städtisch urbanen Kontrast zur Brachfläche dar. Die Aufenthaltsqualität des Bahnhofsvorbereiches ist trotz vorhandener Sitzmöglichkeiten stark eingeschränkt. Seitlich des Bahnhofsgebäudes befindet sich eine dreireihige Bepflanzung mit Platanen, die jedoch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine optimalen Standortbedingungen hat und nicht artentsprechend entwickelt ist.

Der Straßenraum der Hedwig-Dohm-Straße und Wilhelm-Kabus-Straße wird von einem relativ jungen Baumbestand, aus Platanen begleitet. Die Baumreihen auf den Seitenstreifen weisen einen guten Erhaltungszustand auf, während die Baumreihe auf den Mittelstreifen deutlich weniger vital ist. Der erste Baum der Reihe in der Hedwig-Dohm-Straße ist bereits abgängig. Baumbestandene Straßen haben eine positive gestalterische Wirkung auf die Wahrnehmung des Straßenraums.

Bewertung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im städtisch geprägten Übergangsbereich. Der Stadtraum wird vor allem durch das Gebäude des Bahnhofs „Südkreuz“, den anschließenden Bahnhofsvorplatz und den angrenzenden Verkehrsflächen geprägt. Weitere städtische Raumkanten sind nördlich und östlich des Bahnhofs vor-

handen. Die Freiraumstrukturen des geplanten Kerngebietes bestehen überwiegend aus der Brachfläche mit höhendifferenzierter und strukturreicher Vegetation, die bei ausreichender Erschließung und Pflege ein Potential als Erholungsraum bieten würde. Da sie als inoffizieller Aufenthaltsort und für Müllablagerungen genutzt wird, ist ihre Wertigkeit deutlich gemindert.

Das Landschaftsprogramm sieht bei einer städtischen Verdichtung den Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche, die Anlage ortsbildender Freiflächen und begrünter Straßenräume und Stadtplätze vor. Darin liegt das gestalterische Potential bei einer städtebaulichen Neugestaltung des geplanten Kerngebietes. Ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung des Grünanteils und damit zur qualitativen Aufwertung des Aufenthaltswertes kann zusätzlich durch Dach- und Fassadenbegrünungen erzielt werden.

II.2.1.6 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der Umweltprüfung wird das „Schutzgut Mensch“ in Verbindung mit dem Landschaftsbild und der Erholungseignung, insbesondere der Aufenthaltsqualität des geplanten Kerngebietes sowie in Verbindung mit gesundheitlichen Aspekten wie Lärmimmissionen und Belastung durch Luftschadstoffe betrachtet.

Nutzungen

Das geplante Kerngebiet wird größtenteils über die bestehenden randlichen Verkehrswege und den angrenzenden Bahnhof Südkreuz genutzt. Im Kernbereich des Grundstücks Sachsendamm 55-60 befindet sich eine städtische Brachfläche mit ruderalen Vegetationsstrukturen. Eine Nutzung dieser Freifläche findet statt, was Nutzungsspuren und Müllablagerungen belegen. Laut FNP ist die Fläche als gemischte Baufläche M1 dargestellt.

Lärm

Die täglichen Verkehrsmengen werden in der Karte 07.01 des Umweltatlas (2017) für den Sachsendamm mit 20.001 bis 40.000 Kfz/24h, für die Hedwig-Dohm-Straße mit 10.001 bis 15.000 Kfz/24h angegeben. Untersuchungen der Verkehrsstärke aus dem Jahr 2014 belegen für die Hedwig-Dohm-Straße eine Verkehrsmenge von 15.500 Kfz/24h und für den Sachsendamm von 41.000 Kfz/24h. Tendenziell ist die Verkehrsmenge zunehmend, die sich auf die kumulativen Wirkungen der benachbarten Bebauungspläne zurückführen lassen (Verkehrsplanerischer Bericht vom 20.03.17).

Das Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 7-47 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, 28.03.2017, ALB) geht von einer Ausgangsbelastung für den Kfz-Verkehr von tags 64-66 dB(A) und nachts 56-61 dB(A) am Sachsendamm, an der Hedwig-Dohm-Straße von tags 64 dB(A) und nachts 59 dB(A) und von der A 100 von tags 63-78 dB(A) und nachts von 57-73 dB(A) aus. Zusätzlich ergeben sich Lärmemissionen ausgehend von den östlich des Plangebietes verlaufenden Trassen der S-Bahn und der Fernbahn sowie aus der Nutzung des Recyclinghofes der BSR (Tempelhofer Weg 32-38/ Wilhelm-Kabus-Straße 88-92).

Die Lärmemissionen des Schienenverkehrs wirken ganztägig auf das Plangebiet ein. Die Schallemissionen des Schienenverkehrs werden in 0 m Höhe über der Schienenoberkante bestimmt. Die Prognosewerte für 2025 weisen Lärmpegel für den Güterverkehr zwischen tags 70-79 dB(A) und nachts 73-81 dB(A) auf. Der Personenverkehr zeigt Schallpegel zwischen tags 65-77 dB(A) und nachts zwischen 63-73 dB(A). Die höchsten Schallemissionen gehen vom S-Bahn-Verkehr aus, dort liegen

die Schallpegel zwischen tags 87-88 dB(A) und nachts 79-82 dB(A). Aufgrund der zukünftig stärkeren Auslastung des Schienenverkehrs, ist davon auszugehen, dass die Schallpegel aktuell leicht unter den angegebenen Werten liegen.

Der Recyclinghof der BSR ist gemäß BImSchG eine genehmigungsbedürftige Anlage, die unter vorgegeben Auflagen arbeitet. Zwischen 20 Uhr und 6 Uhr darf die Anlage nicht betrieben werden. Außerdem müssen vor der dem BSR-Betriebshof zugewandten Fassade des Gebäudes Tempelhofer Weg 47 der Immissionsrichtwert Tag für Mischgebiete gemäß TA Lärm von 60 dB(A) und vor den zur Gotenstraße 34-43 und zum Tempelhofer Weg 25-26 ausgerichteten Fassaden der vorhandenen Wohnhäuser der Immissionsrichtwert Tag für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten werden.

Tab. 4: Schalltechnische Orientierungswerte „Verkehrslärm“ für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1(Auszug)

Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005		Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)	59	49
Dorf- und Mischgebiete (Kerngebiete)	60 dB(A)	50 dB(A)	64	54
(Kern-) und Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)	69	59

Lufthygiene / Immissionen

Die bedeutendsten Emittenten für Luftschadstoffe im Umfeld des Plangebietes stellen die Verkehre auf den angrenzenden Straßen Sachsendamm und A 100 dar. Für die Hedwig-Dohm-Straße ist keine Belastungssituation angezeigt. Die Indexwerte der Karte 03.11 des Umweltatlas „Verkehrsbedingte Luftbelastung 2005“ stellt die Autobahn A 100 mit einer sehr hohen Belastung und den Sachsendamm mit einer erhöhten Belastung bezüglich der Luftschadstoffe NO₂ und PM₁₀ dar.

Erholung

Das geplante Kerngebiet hat derzeit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Die Einschätzung der Erholungseignung wird mittels des Versorgungsgrades mit Freiflächen beurteilt. Im Plangebiet und im Umfeld ist bisher keine Wohnbebauung vorhanden. Daher wurden keine Versorgungswerte für öffentliche bzw. private Grünanlagen bestimmt. In der nördlich angrenzenden Wohnbebauung liegt laut Karte 06.05 des Umweltatlas eine schlechte Versorgung (0,1 bis 3 m² / Einwohner) mit Freiflächen vor.

Bewertung

Bei dem Grundstück Sachsendamm 55-60 handelt es sich um ein zukünftiges Kerngebiet, in dem Wohnen für Aufsichtspersonal u.a. nur ausnahmsweise zulässig sein soll. Hiervon unabhängig würden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV die zulässigen Werte für eine Wohnbebauung deutlich überschreiten. Aber auch für die Nutzung als Kerngebiet liegen die Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs zwischen tags 1 bis 14 dB(A) und nachts zwischen 4 bis 18 dB(A) über den Grenzwerten, für den Schienenverkehr liegen die Überschreitungen bei tags 1 bis 23 dB(A). Für eine Nutzung sind zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz zu integrieren, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu

gewährleisten. Das Schallschutzgutachten schätzt die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen wie das Aufstellen von Lärmschutzwänden oder eine Geschwindigkeitsreduzierung als nicht umsetzbar ein. Passive Lärmschutzmaßnahmen beinhalten den baulichen Lärmschutz mit geschlossenen Außenbauteilen.

Die Luftschadstoffbelastung korreliert mit der Verkehrsdichte. Die Hauptquelle der Belastung sind die südlich an das Plangebiet angrenzende Autobahn A 100 und der Sachsendamm. Da, aufgrund von Verdünnungseffekten, die mittlere Schadstoffkonzentration mit der Entfernung vom Emissionsort abnimmt, ist im Plangebiet insgesamt von einer mäßigen Luftschadstoffbelastung durch NO₂ und PM₁₀ auszugehen. Durch die zusätzlichen Verkehre, die die Planung auslösen, wird sich die Luftbelastung leicht erhöhen.

Die derzeitige Ausstattung der Brachfläche in Verbindung mit der hohen Lärmbelastung zeigt keine Aufenthalts- und Erholungsqualitäten. Bei gestalterischer Entwicklung und Erschließung sowie entsprechender Pflege bestünde das Potential für einen städtischen Freiraum mit Aufenthaltswert. Die Aufenthaltsqualität wäre jedoch durch die hohe Lärmbelastung deutlich eingeschränkt.

II.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Es befinden sich dort keine eingetragenen Denkmale.

II.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern handelt es sich grundsätzlich um gegenseitige Beeinflussungen zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Diese sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen und entsprechend darzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Wirkungsgeflecht zwischen den Schutzgütern, wie in besiedelten Bereichen üblich, durch die Auswirkungen menschlichen Handelns geprägt. Die natürlichen Funktionen der Schutzgüter werden durch Vorbelastungen teilweise in ihrer Funktion und in ihren Wechselwirkungen eingeschränkt.

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tab. 5: Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften – Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Filter und Puffer, Grundwasserdynamik) – anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Wasser (Grundwasser)	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren – oberflächennahes, verfügbares Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und faunistische Lebensgemeinschaften – anthropogene Vorbelastungen (intensive Nutzung, Stoffeinträge)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> – Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere – Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion – anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung versiegelter Flächen) – anthropogene Vorbelastungen der Luft (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Pflanzen/Biotoptypen	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standortfaktoren (Bodengefüge, Geländeklima, Grundwasserabstand, Oberflächengewässer) und der menschlichen Nutzung – Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) – anthropogene Vorbelastungen der Pflanzen/Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasserhaushalt) – anthropogene Vorbelastungen der faunistischen Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Landschaftsbild / Ortsbild Erholungsnutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit des Landschaftsbildes und der Erholungseignung von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Nutzung und Gewässervorkommen – Grundlage für die Erholungsnutzung des Menschen – Blickbeziehungen zum Bahnhof Südkreuz – anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und des Landschaftsraumes (Überbauung, technische Überformung)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen und sind Voraussetzung für seine Erholung

Insofern für das geplante Kerngebiet relevante Wechselwirkungen und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, werden diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen ergeben sich generell aus dem Verlust der dem Naturhaushalt zur Verfügung stehender Flächen aufgrund von Bebauung bzw. Versiegelung.

II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Zur Beschreibung und Darstellung der prognostizierten Entwicklung des Umweltzustandes durch die Umsetzung der geplanten Entwicklung eines Kerngebietes werden die im Rahmen einer Umweltprüfung gängigen projektspezifischen Wirkfaktoren zugrunde gelegt. Der Straßenzug wurde bereits realisiert und bedarf keiner weiteren Prognose. Diese stellen sich wie folgt dar:

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es in der Regel vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und dem Einsatz von Baumaschinen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb und Materiallagerung
- Bodenverdichtung durch Materiallagerung
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen
- vorübergehender Verlust an potentieller Biotopfläche
- Immissionen durch Baustellenverkehr und Materialanlieferung

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Sie beeinflussen das Landschaftsbild und den angrenzenden Landschafts- und Siedlungsraum und stellen sich im Wesentlichen folgendermaßen dar:

- Erforderliche Flächenversiegelung
- Flächenverbrauch durch Geländeänderungen
- Störungen des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind dabei:

- Durch die Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
- steigende Immissionsbelastungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen

II.2.2.1 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase im geplanten Kerngebiet kommt es im Einsatzbereich der Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie der Anlieferung durch LKWs (Kran, Bagger etc.) großflächig zu Verdichtungen des Bodens und somit zu partiellen zeitweiligen Störungen der Bodenfunktionen der bisher unversiegelten Bereiche. Ebenso führen die von den Baumaschinen verursachten Erschütterungen und Vibrationen zu Beeinträchtigungen und strukturellen Veränderungen der oberen, belebten Bodenschichten. Durch den Baustellenbetrieb und die zugehörigen Lagerflächen ist temporär mit einem Flächenentzug und Schadstoffeintrag in den Bodenkörper zu rechnen. Insbesondere im Bereich der potenziellen Altlastenverdachtsflächen ist mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial zu rechnen. Der baubedingte Bodenauf- und -abtrag führt zu generellen Veränderungen des Bodenaufbaus und kann zu erosionsbedingtem Abgang von Boden führen. Die derzeit durch die Aufschüttung bedingten unterschiedlichen Geländehöhen werden bauvorbereitend nivelliert. Durch den Aushub der belasteten Bodenschichten ist eine Exposition mit Schadstoffen lokal nicht auszuschließen. Diese potentielle Gefährdung sollte durch geeignete Arbeits- und Gesundheitsschutzvorkehrungen vermieden werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Umsetzung der Kerngebietsplanung (Haupt- und Neben-GRZ) wird 5.396 m² Fläche gegenüber der vorhandenen Versiegelung zusätzlich versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen durch die zusätzliche Versiegelung verloren. Aufgrund der vorhandenen Auffüllungen ist jedoch davon auszugehen, dass bereits keine natürlich anstehenden Böden mehr vorliegen und die Bodenfunktionen derzeit bereits eingeschränkt sind. Durch den Abtrag belasteter Bodenauffüllungen verbessert sich die Schadstoffbelastung des Bodens im Plangebiet deutlich.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigung des Bodens durch betriebsbedingte Emissionen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Kerngebiet mit den Schwerpunkten zentrale Einrichtung der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur sowie räumlich eingeschränkt Einzelhandel weitestgehend ausgeschlossen. Durch den unsachgemäßen Umgang mit Abfall oder sonstigen Gefahrenstoffen (Heizöl, Chemikalien) kann es im Einzelfall zu einer betriebsbedingten, kleinräumigen Kontamination des Bodens im Plangebiet kommen. Weitere nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Fazit:

Die Beeinträchtigungen des Bodens im geplanten Kerngebiet während der Bauphase und die Umsetzung des Planentwurfs führen zum Verlust des vorhandenen Bodengefüges und aller Bodenfunktionen der bisher unbebauten Flächen. Die mit Schadstoffen belasteten Bodenbereiche werden vollständig abgetragen und fach- und abfallgerecht entsorgt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Aufschüttungen sowie den Vornutzungen als gewerblichem Schrott- und Autowrackplatz sowie Baustelleneinrichtungsfläche der DB AG mit dadurch bedingten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen lassen die planungsbedingten Eingriffe nur eine geringe zusätzliche Belastung erwarten. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB bzw. geltender Straßenfluchtlinien im Bereich der ehemaligen Naumannstraße ist in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen erforderlich.

II.2.2.2. Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können im geplanten Kerngebiet vorübergehend im Zuge der Baumaßnahmen durch Flächenbeanspruchung, durch Bodenverdichtung in Folge des Baubetriebes und durch Lagerung von Baumaterialien Beeinträchtigungen entstehen. Weiterhin entstehen Schadstoff-Emissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte, die sich nachteilig auf das Grundwasservorkommen im geplanten Kerngebiet auswirken können. Das Schutzgut Grundwasser wird jedoch aufgrund des Grundwasserflurabstandes von 5 bis 10 m und der Mächtigkeit des Grundwasserstauers nicht als gefährdet eingeschätzt (orientierende Altlastenuntersuchungen aus den Jahren 2013 und 2015). Durch den relativ großen Grundwasserflurabstand ist mit keinem direkten Einfluss des Grundwassers auf die Anlage der Baugruben zu rechnen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich durch auftretende Niederschläge Schichtenwasser ausbildet. Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die zusätzliche Versiegelung von 5.396 m² gegenüber dem Bestand stehen diese Flächen dem Wasserhaushalt und der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Das Plangebiet wird künftig an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen. Aus Kapazitätsgründen kann jedoch nicht das gesamte anfallende Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeleitet werden. Durch eine Begrünung von 50 % der Dachflächen (mit Ausnahme einer Überdachung des Lichthofes) werden die Spitzenabflüsse reduziert und der natürliche Wasserhaushalt verbessert. Mit der Erarbeitung eines Versickerungskonzeptes ist zu prüfen, ob eine Flächenversickerung auf nicht über- bzw. unterbauten Flächen möglich ist. Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes würde zu einer deutlichen Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Entlastung der Kanalisation beitragen. Die Grundwasserneubildungsrate würde gesteigert, mit positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch betriebsbedingte Emissionen wie z.B. Austritt von Öl aus Heizungsanlagen der geplanten Bebauung als Kerngebiet sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Zusätzliche verkehrsbedingte Immissionen aufgrund des Anliefer- und Besucherverkehrs und damit einhergehende zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind nur geringfügig zu erwarten. Es bestehen bereits hohe Vorbelastungen durch das starke Verkehrsaufkommen der umliegenden Verkehrsstrassen.

Fazit:

Im geplanten Kerngebiet ist baubedingt, aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstandes, nicht mit einer Schadstoffbelastung des Grundwassers und einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen. Durch die Umsetzung der Kerngebietsplanung wird aufgrund der hohen Versiegelung der Oberflächenabfluss erhöht. Dieses Niederschlagswasser steht somit dem Wasserhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Durch die geplanten Pflanzflächen und Dachbegrünung wird der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet verbessert, indem die verdunstungswirksame Fläche und der Wasserrückhalt erhöht werden. Mittels eines Versickerungskonzeptes könnten weite-

re wasserhaushaltsunterstützende Maßnahmen entwickelt werden und so die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser weiter reduziert werden. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB und geltender Straßenfluchtlinien ist in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts erforderlich.

II.2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

Baubedingte Auswirkungen

Bei der Errichtung der Neubauten im geplanten Kerngebiet und der Erschließungsflächen sind die im Rahmen von Baumaßnahmen üblichen Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft zu erwarten. Besonders durch den Einsatz von schweren Baumaschinen kann es verstärkt zu Abgas- und Staubemissionen und somit zu temporären Beeinträchtigungen der lufthygienischen Bedingungen im geplanten Kerngebiet und angrenzenden Flächen kommen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es durch baubedingte Material- und Bodentransporte zeitweise zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen durch zusätzlichen Schwerlastverkehr in der Hedwig-Dohm-Straße und dem Sachsendamm kommt. Hierbei ist die bereits starke Vorbelastung durch den Verkehr des Sachsendamms bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch die rechtlich zusätzliche Erhöhung der Versiegelung um 5.396 m² gegenüber dem Bestand im geplanten Kerngebiet. Durch den Verlust an unversiegelten Grünflächen und des Baumbestandes kommt es zu deutlichen Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse durch die für Siedlungsgebiete typische erhöhte Erwärmung der Bausubstanz. Damit einhergehend ist mit einer Erhöhung der Lufttemperatur sowie mit der Abnahme der Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Die Stellung der Gebäudekörper führt zu einer potentiellen Barriere für den lokalen Luftaustausch. Mittels einer entsprechenden Gestaltung der Außenanlagen und Freiräume mit Baum- und Strauchpflanzungen kann das Lokalklima positiv beeinflusst werden. Ebenso kann durch Pflanzflächen und extensive Dachbegrünungen bei den geplanten Neubauten eine Reduzierung der Wärmeentwicklung erzielt werden, da das Niederschlagswasser länger zurückgehalten wird und eine höhere Verdunstungsleistung niedrigere Umgebungstemperaturen bewirkt. Im Gegensatz zur Barrierewirkung für den Luftaustausch kann die Stellung der Gebäude zu einer Reduktion der Schadstoffbelastung in den Innenbereichen / Innenhof führen, da die Gebäude eine abschirmende Wirkung gegenüber den Emissionen (Staub, Abgase) des Sachsendamms und der Autobahn A 100 entfalten.

Durch die Nutzung der Büro- und Gewerbegebäude ist von einer geringfügigen Erhöhung des Individualverkehrs und damit einhergehend von einer leichten Erhöhung der Abgasemission auszugehen. Aufgrund der starken Vorbelastung durch die Emissionen der Umgebung, sind die zusätzlichen Auswirkungen als geringfügig einzustufen. Durch die Anlage der Tiefgarage werden die Lärmemissionen reduziert und treten überwiegend an der Ein- bzw. Ausfahrt sowie möglichen Be- und Entlüftungsbauwerken auf. Die Anlage von Heizungsanlagen führt ebenfalls zu einer geringfügigen Erhöhung der Emissionen, die aber durch den Einsatz modernster Technik auf ein Minimum reduziert werden kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist von einer geringfügigen Erhöhung der Konzentration einzelner Luftschadstoffe durch die erhöhte Nutzungsdichte auf dem Grundstück auszugehen, die mit mehr Verkehrsbewegungen verbunden ist.

Fazit:

Durch den Verlust des gesamten Vegetationsbestandes und der planungsbedingten Neuversiegelung ist im geplanten Kerngebiet von erheblich nachteiligen klimatischen Veränderungen auszugehen. Die Stellung und Höhe der geplanten Gebäude stellt eine Barriere für den lokalen Luftaustausch dar. Mittels Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind diese negativen Auswirkungen reduzierbar. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen und extensiver Dachbegrünungen kann die Erwärmung der Gebäude gemindert und die kleinklimatische Situation durch den verstärkten Wasserrückhalt und die daraus resultierende höhere Verdunstungsrate verbessert werden. Die Festsetzungen von Dachbegrünungen und Pflanzflächen verbessern darüber hinaus die mikroklimatische Situation im Umfeld der Gebäude. Die klimaverbessernden Maßnahmen können das entstehende Defizit jedoch nicht vollständig ausgleichen. Die Belastungssituation für Luftschadstoffe wird sich aufgrund der bereits hohen Vorbelastung durch die Emissionen des Verkehrs von Sachsendamm, Autobahn A100 und Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße sowie der Anlage einer Tiefgarage nur geringfügig erhöhen.

II.2.2.4 Schutzgut Biotop, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist im geplanten Kerngebiet mit erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. der Abbruchmaßnahmen und der Aushubarbeiten zu rechnen. Im Bereich der für die Errichtung der geplanten Neubauten erforderlichen Baugruben kommt es zum vollständigen Verlust sämtlicher Vegetationsbestände (Bäume, Sträucher/Hecken und Ruderalfluren). Weiterhin sind auch temporäre nachteilige Auswirkungen auf den Baumbestand entlang der Hedwig-Dohm-Straße nicht auszuschließen. Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung von im Gebiet lebenden Tieren (Brutvögel, Fuchs) bzw. ihrer Quartiere und damit das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände zu umgehen, ist als Vermeidungsmaßnahme die Bauzeitenregelung (Fällung und Rodung von Vegetationsbeständen und Bäumen nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) einzuhalten. Im Falle einer Besiedelung des geplanten Kerngebietes durch einen Fuchs sind Störungen während der Aufzuchtzeiten von März bis Juni zu vermeiden. Eine Vergrämung kann in den Herbst- und Wintermonaten erfolgen. Im Falle von tatsächlichen Beeinträchtigungen müssen notwendige Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen wie Umsetzung von Tieren oder Schaffung von Ersatzquartieren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Ein städtebaulicher Vertrag regelt hierzu entsprechende Verpflichtungen für den Vorhabenträger.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der geplanten Festsetzungen im Kerngebiet ergeben sich anlagebedingt Verluste von ca. 8.200 m² Grün- und Freiflächen sowie von 21 Bäumen. Die Flächen werden gemäß dem Bebauungskonzeptes überplant. Die derzeit mit

Bäumen und Ruderalvegetation bestandenen Flächen werden überbaut, sodass dem Naturhaushalt deutlich weniger Biotopfläche zur Verfügung steht und damit Lebens- bzw. Nahrungshabitate von kleinen Säugetieren und Brutvögeln verloren gehen. Die Beeinträchtigungen sind erheblich und nachhaltig. Über Festsetzungen werden Flächen zum Anpflanzen, Ersatzbaumpflanzungen und Bepflanzungen oberhalb von Tiefgaragenflächen vorgesehen. Durch die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen und von Dachbegrünungen soll der Grünanteil weiter erhöht werden.

Artenschutz

Im geplanten Kerngebiet wurden im Zuge der faunistischen Kartierungen 19 Vogelarten im Gebiet festgestellt. Davon sind 11 Arten mit einem Brutquartier festgestellt, 8 Arten wurden als Nahrungsgäste beobachtet. Die Nahrungsgäste unterliegen nicht den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG. Von den 11 Arten sind 7 Arten Gebüsch- oder Bodenbrüter, 2 Arten Höhlenbrüter und eine Art Baumbrüter. Durch den Verlust des Biotopbestandes gehen alle Brutquartiere verloren. Für die gebüsch- und bodenbrütenden Arten ist davon auszugehen, dass sich im räumlich-funktionalen Umfeld hinreichend Ausweichlebensräume befinden und daher der Verbotstatbestand nicht eintritt. Für die 3 Reviere der höhlenbrütenden Arten Blau- und Kohlmeise sind als Ausgleichsmaßnahmen 3 Gebäudenistkästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Um die Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG nicht zu verletzen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Maßnahmen zum kontinuierlichen Funktionserhalt der Brutstätten notwendig. Vor Beseitigung der Bäume im Geltungsbereich müssen in umliegenden Grünflächen oder Parks 3 Nistkästen für Höhlenbrüter fachgerecht angebracht werden. Das Artenschutzgutachten fordert als Maßnahmen zum Erhalt der Vogelfauna, insbesondere der Haussperlinge das Anbringen weiterer 15 Gebäudeniststeine, sodass insgesamt 18 Nistmöglichkeiten in die Fassade der Neubauten zu integrieren sind. Ein städtebaulicher Vertrag regelt hierzu entsprechende Verpflichtungen für den Vorhabenträger.

Bäume

Für den kartierten Baumbestand gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO). Die nicht vermeidbaren Baumverluste sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Ein Ersatzerfordernis entfällt nach den Kriterien der Baumschutzverordnung aufgrund der hohen Schadstufe bei einem Baum (Tab. 17). Für 20 der im Plangebiet vorkommenden Bäume sind insgesamt 23 Ersatzbäume zu pflanzen (Vgl. hierzu eine entsprechende Regelung in der textlichen Festsetzung Nr. 11). Davon sind 15 Bäume mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm und 8 Bäume mit einem StU von 14-16 cm zu pflanzen (Tab. 17). Die Festlegungen zum Baumersatz erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Um ein gutes Anwachsen der Neupflanzungen zu garantieren ist neben der Herstellungs- und Entwicklungspflege die Anlage einer ausreichend großen Baumscheibe von 4 m² gemäß der Empfehlung der Gartenamtsleiterkonferenz Berlin 2011 vorzusehen. Ein städtebaulicher Vertrag regelt hierzu entsprechende Verpflichtungen für den Vorhabenträger.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Abhängigkeit von der Anlage der gärtnerisch gestalteten Grünflächen und Baumpflanzungen sind Verdichtungen der Baumscheiben bzw. Beschädigungen der Pflanzungen oder der Baumrinde durch den Aufenthalt auf den Platzflächen möglich. Für Vögel besteht die Gefahr des Kollisionsrisikos bei großflächig gestalteten Glasfassaden.

Fazit:

Im Wesentlichen kommt es bau- und anlagebedingt zum vollständigen Verlust großer Teile der sich im westlichen Kerngebiet befindlichen Vegetationsstrukturen sowie des gesamten Baumbestandes im geplanten Kerngebiet. Mittels der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen, von Baumpflanzungen sowie von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und die Biotopflächen reduziert werden. Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung von im Gebiet lebenden Tierarten bzw. ihrer Quartiere. Im Falle von bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen müssen notwendige Schutzmaßnahmen wie Bauzeitenregelung bei Fäll- und Rodungsarbeiten, Umsetzung von Tieren, CEF- bzw. Ersatzmaßnahmen, Schaffung von Ersatzquartieren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Bei der Gestaltung der Fassaden sind die Risiken des Materials Glas zu beachten (Rundschreiben SenStadtUm I E Nr. 1/2014 Naturfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

Aufgrund des bestehenden Planungsrechts (gemäß § 34 BauGB bzw. den geltenden Straßenfluchtlinien im Bereich der ehemaligen Naumannstraße) ist in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich für die beeinträchtigten Biotope erforderlich. Ausgenommen davon sind die artenschutzrechtlichen Belange, die sich auf die im Plangebiet vorhanden Bäume, die unter die Baumschutzverordnung von Berlin fallen, beziehen sowie auf die gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützten Arten (Brutvögel).

II.2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild, Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich während der Bauphase insbesondere durch den Einsatz bzw. das Aufstellen großer Baumaschinen (Kräne, Bagger etc.) sowie durch die Lagerung von Baumaterialien im Plangebiet. Weiterhin wird die Aufenthaltsqualität des angrenzenden Bahnhofsvorplatzes beeinträchtigt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung für das Grundstück Sachsendamm 55-60 werden neue städtebauliche Qualitäten mit quartierstypischer Bebauungs- und Freiraumstruktur entwickelt. Der Stadtraum erhält eine klare Strukturierung mit identitätsstiftenden Beziehungen zwischen Bebauung und gestaltetem Freiraum. Die städtischen Strukturen überwiegen mit der Anlage von Gebäuden, Stadtplatz und Erschließungswegen die landschaftlichen Elemente. Das Ortsbild wird daher stärker städtisch geprägt sein. Die städtische Ausprägung in Verbindung mit der darauf abgestimmten Freiraumstruktur entspricht der Charakteristik des Untersuchungsgebietes. Die Umsetzung der Planung wertet das Stadtbild deutlich auf und erhöht gleichzeitig die Aufenthalts- und Erholungsqualitäten durch entsprechend gestaltete Freiflächen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche betriebsbedingte negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild und die Erholungsnutzung sind durch die geplante Ausweisung als Kerngebiet nicht zu erwarten. Geringe punktuelle Belastungen des Landschaftsbildes können sich im Bereich der vorgesehenen Tiefgaragen-Zufahrten durch die Ein- und Ausfahrten der Fahrzeuge ergeben.

Fazit:

Durch die Umsetzung des Vorhabens erhält das Plangebiet einen deutlich urbaneren Charakter. Der Stadtraum in Verbindung mit den gestalteten Freiflächen wird durch die Umsetzung des geplanten Kerngebietes deutlich aufgewertet, wodurch sich die Aufenthaltsqualität im Plangebiet wesentlich erhöht.

II.2.2.6 Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens im Kerngebiet sind Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte zu erwarten. Insbesondere der Rückbau der aufgelassenen Naumannstraße einschließlich der Leitungen kann während der Bauzeit zu einem erhöhten Lärmaufkommen führen. Betroffen sind hiervon die als Aufenthalts- und Wartebereiche genutzten Flächen des Bahnhofsvorplatzes sowie die Arbeitsbereiche im und in der Umgebung des Bahnhofs. Die Beeinträchtigungen können teilweise erheblich sein, werden sich jedoch auf kurze Zeiträume während der Abbruchphasen am Tage beschränken. Zu berücksichtigen sind auch die bestehenden starken Vorbelastungen durch die verkehrsbedingten Schallemissionen des Bahnhofs „Südkreuz“, des Sachsendamms und der Autobahn A 100.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich anlagebedingt unterschiedliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die z.T. positiv, z.T. jedoch auch erheblich nachteilig (Klima, Lärm) sind. Die Umsetzung der Planung führt zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität im geplanten Kerngebiet. Hinsichtlich der Aspekte gesunde Arbeitsverhältnisse und Wohlbefinden sind die Lärm- und Schadstoffemissionen des Verkehrsaufkommens des Sachsendamm, der Autobahn A 100, des Straßenzuges Hedwig-Dohm-Straße /Wilhelm-Kabus-Straße und des Bahnverkehrs sowie die bioklimatische Situation und die Erholungseignung von Bedeutung.

Die Daten der Lärmbelastung des Umweltatlas weisen eine bereits sehr hohe Belastung durch die südlich des Plangebietes verlaufenden Verkehrswege Sachsendamm und Autobahn A 100 auf. Zusätzlich kommen die Schallemissionen des Bahnhofs „Südkreuz“ hinzu. Die Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen ist stark beeinträchtigt. Das Schallgutachten zeigt für die Prognoseplanfälle, dass an den zum Sachsendamm ausgerichteten Fassaden der Verkehrslärm der Stadtautobahn tags und nachts dominiert. An den südöstlichen und nordöstlichen Fassaden ist insbesondere nachts der Schienenverkehrslärm pegelbestimmend. Entlang der Hedwig-Dohm-Straße - außer im Nahbereich der Kreuzung zum Sachsendamm - sind die Stadtstraßen die dominierende Schallquelle. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) wird vor den Fassaden planungsrechtlich möglicher Bebauung, die dem Sachsendamm, der Hedwig-Dohm-Straße, dem Hildegard-Knef-Platz sowie in Teilbereichen der Südostfassade im Kerngebiet MK 2 überschritten. Nachts wird der Schwellenwert von 60 dB(A) vor den Fassaden der Blockaußenbereiche möglicher Bebauung überschritten. Lediglich im vom Vorhabenträger geplanten Blockinnenhof des Kerngebietes MK 2 sind keine Überschreitungen des Schwellenwertes tags und nachts zu verzeichnen. Bei der gewerblichen Nutzung des Recyclinghofes der Stadtreinigung (Tempelhofer Weg 32-38 /Wilhelm-Kabus-Straße 88-92)

ist von einer Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) auszugehen.

Für die Nutzung als Kerngebiet liegen die Lärmimmissionen zwischen tags 1 bis 12 dB(A) und nachts zwischen 4 bis 16 dB(A) über den Grenzwerten der 16. BImSchV. Noch deutlicher sind die Überschreitungen gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 (da die Orientierungswerte um 4 dB(A) niedriger liegen als die Grenzwerte). Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden gewährleisten zu können, wird ein entsprechender baulicher Lärmschutz festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 15). Das Aufstellen von Lärmschutzwänden oder eine Geschwindigkeitsreduzierung als aktiver Lärmschutz wird durch das Schallschutzgutachten als nicht umsetzbar eingeschätzt. Passive Lärmschutzmaßnahmen beinhalten den baulichen Lärmschutz mit geschlossenen Außenbauteilen.

Durch die bereits hohen Emissionen des Verkehrsaufkommens von Sachsendamm und der Autobahn A 100 ist mit der höheren Nutzungsdichte und mehr Verkehrsbebewegungen von einer leichten Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung gegenüber der Bestandsituation auszugehen.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und der großen Gebäudemasse sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Bioklima zu erwarten, da sich versiegelte Flächen und die Baukörper stark aufheizen und die Verdunstungsleistung reduziert wird. Verstärkt wird diese Situation durch den Verlust des klimarelevanten Vegetationsbestandes innerhalb des geplanten Kerngebietes. Die erheblichen Auswirkungen auf die klimatische Situation können durch die Anlage von extensiven Dachbegrünungen und Mindestbegrünungen von Flächen zum Anpflanzen sowie und Baumpflanzungen im geplanten Kerngebiet reduziert werden. Neben den klimatischen Verbesserungen erhöht sich ebenfalls die gestalterische Attraktivität der Freiflächen und verbessert die Erholungs- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Lärm und Schadstoffbelastung durch das Verkehrsaufkommen des Sachsendammes, der Autobahn A 100 sowie der Hedwig-Dohm-Straße wird sich gegenüber der Ausgangssituation nicht wesentlich verändern. Das Verkehrsgutachten geht auf der Grundlage des Verkehrskonzeptes des Vorhabenträgers von einer Zunahme von 990 Fahrten gegenüber den vorhandenen Verkehrsstärken aus. Es schätzt ein, dass unter Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur die Entwicklung des Bebauungsplan-Gebietes 7-47 mit Büro- und Gewerbenutzung eine gute Qualität im Verkehrsablauf innerhalb der Gesamtverkehrssituation gewährleistet werden kann. Der Anliegerverkehr hat im Vergleich zur insgesamt hohen Lärmbelastung keine relevanten Auswirkungen auf die schalltechnische Gesamtsituation. Die Lärmbeeinträchtigung durch oberirdische Stellplätze wird durch die planungsrechtliche Verpflichtung zur Anlage einer Tiefgaragen reduziert und punktuell auf die Tiefgaragenzufahrten verlagert. Zusätzlich weist das Verkehrsgutachten auf die kumulativen Verkehrszuwächse durch die benachbarten Bebauungsplanverfahren hin. Insgesamt bleibt weiterhin eine gute bis sehr gute Qualität der Verkehrsabläufe bestehen. Durch die gesetzlich vorgeschriebene Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ergibt sich eine deutliche Optimierung des Betriebsenergiebedarfs der geplanten Gebäude und somit auch eine erhebliche Reduktion des effektiven Schadstoffausstoßes.

Fazit

Baubedingt ist zeitweise mit deutlichen, aber vorübergehenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Schadstoff- und Staubbelastung zu rechnen, die Einschränkungen der

schutzgutbezogenen Aspekte gesunde Arbeitsverhältnisse und Aufenthaltsqualität im Plangebiet verursachen. Anlagebedingt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen für die bioklimatischen Verhältnisse und die Biotopflächen zu erwarten, die durch die Anlage extensiver Dachbegrünungen, Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen und Baumpflanzungen innerhalb des geplanten Kerngebietes zum Teil reduziert werden können. Die städtebaulichen Strukturen im Plangebiet werden durch die Umsetzung des Vorhabens deutlich aufgewertet, woraus sich positive Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität ergeben.

Durch die Anwendung der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung verringert sich der effektive Schadstoffausstoß. Die Lärmbelastungen durch die Verkehrs- und Schienenwege sind so hoch, dass nur in den vom Vorhabenträger geplanten Innenhofbereichen des Kerngebietes MK 2 keine Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung tags und nachts bestehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach gutachterlicher Ansicht im Plangebiet ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben. Die Zunahme des Anliegerverkehrs des geplanten Kerngebietes hat keine erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen der Lärm- und Schadstoffemissionen der umliegenden Verkehrsstrassen. Der mögliche Gebäudestandort im Kerngebiet MK 2 entlang des Sachsendamms und der Hedwig-Dohm-Straße übernimmt einen Blick- und Schallschutz für den Innenhofbereich.

II.2.2.7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich hinsichtlich der naturschutzfachlichen Wertigkeiten der Flächen voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben. Die Ruderalvegetation würde sich weiter entwickeln und ihre Lebensraumfunktion für die Fauna insbesondere für die dort lebenden Brutvögel erfüllen. Der spontane Baumbestand würde sich zu einem städtischen Pionierwald weiterentwickeln. Der relativ große vegetative Anteil entfaltet gleichzeitig wichtige klimatische Ausgleichswirkungen in Bezug zum umgebenden Siedlungsraum. Eine Erholungsfunktion bietet die Fläche in ihrer derzeitigen Ausprägung nicht, da sie nicht einsehbar, kaum zugänglich und zudem stark lärmbeeinträchtigt ist. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, die die Umsetzung der Planung mit sich bringt, könnten jedoch vermieden werden.

Andererseits ist das Gebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M1 ausgewiesen, welche eine hohe Nutzungsintensität und Nutzungsdichte beinhaltet und damit zu den attraktiven Standorten am Rande des inneren S-Bahn-Ring zählt. Charakteristisch für die gemischten Bauflächen M1 sind der hohe Anteil an zentralen Standorten von öffentlicher und privater Verwaltung, grundsätzlich auch Einzelhandelsfunktionen sowie ein grundsätzlich möglicher Anteil an Wohnen. Auch bei Nichtdurchführung der Planung wäre mittelfristig eine bauliche Entwicklung der Flächen wahrscheinlich.

II.2.2.8 Planungsalternativen

Bei der geplanten Sicherung eines Kerngebietes handelt es sich um eine städtebauliche Innenentwicklung mit verdichteter Bebauung. Diese Zielvorstellung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung sowie den im Rahmen von Stadtumbau-West konkretisierten Pla-

nungen. Durch eine Verdichtung der Innenstadtbereiche wird der unmittelbare Bebauungsdruck im Außenbereich des Stadtgebietes verringert und damit einer unerwünschten Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt. Somit entspricht die Planung den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Alternative Planungsmöglichkeiten werden daher nicht in Betracht gezogen.

II.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen stellen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen dar, die, durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet reduzieren und darüber hinaus positive Wirkungen auf die weiteren Schutzgüter entfalten.

- Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 12)

Die Pflanzflächen leisten einen wichtigen klimatischen Ausgleich durch die Kühlungswirkung und die Erhöhung der Luftfeuchte und reduzieren somit die Beeinträchtigungen der Planung auf die klimatischen Verhältnisse. Darüber hinaus werden neben einer attraktiven Gestaltung, Aufenthaltsmöglichkeiten und neue Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen. Mit der Wahl standortgerechter, heimischer Sträucher und Gehölze wird die Habitatfunktion für Insekten und Vögel erhöht. Eine Begrünung erzielt eine attraktive gestalterische Wirkung und unterstützt damit die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB.

- Die Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, Platzflächen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 13)

Die Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen hat eine positive Auswirkung auf das Lokalklima. Die Bepflanzung der Flächen sichert die Qualität der lokalklimatischen Aufenthaltsbedingungen sowie der Außenanlagengestaltung im Plangebiet. Der Bodenaufbau von 0,8 m ist wesentlich für eine optimale Entwicklung der Pflanzen, dient dabei als Nährstoff- und Wasserspeicher und ist über die Verdunstungsleistung am lokalklimatischen Ausgleich beteiligt.

- In den Kerngebieten sind mindestens 50 von Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt ausnahmsweise nicht für eine transparente Überdachung eines Lichthofes im Kerngebiet MK 2. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 14)

Durch die Dachbegrünung wird der Anteil versiegelter Flächen reduziert und eine Retentionsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser geschaffen. Der Verdunstungsprozess trägt zur Entlastung der Entwässerungssituation im Plangebiet bei und beeinflusst das Lokalklima durch die entstehende Verdunstungskühle positiv.

II.2.4 Eingriffsbeurteilung

Der planungsrechtlich zu sichernde Straßenzug Hedwig-Dohm- / Wilhelm-Kabus-Straße ist seit über 10 Jahren ausgebaut. Die Wilhelm-Kabus-Straße südlich der Ringbahntrasse entspricht bis auf die Flurstücke 155 und 140 (Flur 55) einem historischen Abschnitt der Naumannstraße bzw. des Tempelhofer Weges und war somit bereits vorhanden und zulässig. Die Herstellung der Hedwig-Dohm-Straße wurde auf der Grundlage von § 125 Abs. 2 BauGB beschlossen; und zwar unter Beachtung der Anforderungen von § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB. Somit war auch diese Straße vor dem planerischen Eingriff zulässig. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-47 angestrebte rechtliche Sicherung des Straßenzuges als Verkehrsfläche stellt keinen ausgleichenden Eingriff nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB dar, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war.

Das geplante Kerngebiet ist überwiegend als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Die ehemalige Naumannstraße wird gemäß den förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche beurteilt. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist in diesem Zusammenhang ein „Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ und solange die Nutzungsmaße eingehalten werden.

Aufgrund der Umgebung (einschließlich Bahnhof Südkreuz mit Handelsnutzungen) wären die gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen als Gewerbe-/Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 für die Hauptnutzung sowie Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) einzustufen. Die Geschossflächenzahl läge maximal bei 1,0. Diese Werte liegen dem Bezirksamtsbeschluss vom 12. Dezember 2009 bzw. dem Beschluss Bezirksverordnetenversammlung vom 20. Januar 2010 über die Herstellung der Erschließungsstraße Hedwig-Dohm-Straße auf der Grundlage von § 125 Abs. 2 BauGB zugrunde. Die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks Sachsendamm 55-60 hat sich seit dem Zeitpunkt des Baus der Hedwig-Dohm-Straße und des Bahnhofes Südkreuz vor über zehn Jahren sowie seit dem BVV-Beschlusses auf der Grundlage von § 125 BauGB und dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 7-47 vor sieben Jahren bis heute nicht geändert.

Die geplanten Nutzungsmaße liegen für die GRZ inklusive Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BaunVO bei 0,75 und die GFZ bei maximal 3,2. Die geplante GRZ liegt leicht unter der gemäß der Eigenart der näheren Umgebung ermittelten Grundflächenzahl, die geplante GFZ überschreitet die gemäß der Eigenart der näheren Umgebung ermittelten Geschossflächenzahl jedoch um mehr als das Dreifache. Das bedeutet, dass in der Fläche Planungsrecht besteht. Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope ist daher kein Eingriff zu bilanzieren. In die Bewertung fließen

nur die durch die höhere GFZ betroffenen Schutzgüter Klima (stadtklimatische Situation, Luftaustausch) sowie das Landschaftsbild ein. Für die Berechnung wird ein Drittel der Wertpunkte als zulässiges GFZ-Nutzungsmaß angerechnet und nur zwei Drittel der Wertpunkte fließen in die Bilanz ein.

Unabhängig vom bestehenden Planungsrecht sind die artenschutzrechtlichen Belange einzuhalten. Das betrifft die der Baumschutzverordnung von Berlin unterliegenden Bäume sowie die unter § 44 BNatSchG fallenden besonders geschützten Arten, zu denen alle europäischen Vogelarten mit Ausnahme der Straßentaube zählen.

Für die Bilanzierung der Eingriffe werden die Bewertungskriterien gemäß den Vorgaben des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin angewendet. Ausgangspunkt der Bewertung ist ein detailliertes Ziel- und Wertesystem, das vor allem aus den Zielen des Landschaftsprogramms (LaPro) Berlin abgeleitet ist. Die Ziele werden über eine Auswahl von Wertträgern operationalisiert, mit denen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes abgebildet werden. Sie werden anhand von Kriterien und Indikatoren im Hinblick auf ihren Zielbeitrag zu den übergeordneten Zielen des LaPro bewertet.

II.2.4.1 Bewertung des Zustands vor Durchführung des Eingriffs

Nachfolgend werden die erhobenen Bestandsdaten in tabellarischer Form für jeden Wertträger getrennt in ordinaler Form **vor dem Eingriff** bewertet und entsprechend begründet. Das Gebiet ist, je nach Ausprägung (z.B. versiegelt, nicht versiegelt), unterschiedlichen Wertstufen zuzuordnen. Diese qualitative Differenzierung wird im später folgenden Wertpunktverfahren quantitativ untersetzt. Die Wertpunkte werden je 1.000 m² Fläche mit gleicher Beeinträchtigungsintensität vergeben.

Darstellung und Begründung der ordinalen Werteinstufungen (Vor-Eingriffs-Zustand)

Tab. 6: Darstellung und Begründung der ordinalen Werteinstufungen (Vor-Eingriffs-Zustand)

Abiotische Komponenten des Naturhaushalts		
Werträger	Ordinale Werteinstufung	Begründung
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	<u>gering</u> : Böden mit geringer Bedeutung für die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt und die Puffer- und Filterfunktion- unversiegelte, vegetationsbestandene Flächen <u>sehr gering</u> : Fläche ist vollversiegelt (Straße)	Der Boden des Geltungsbereichs ist im Umweltatlas als Parabraunerde mit hoher Wertigkeit eingestuft. Der gesamte Bereich ist jedoch durch Aufschüttungen überformt und durch Vorhandensein von Altlasten gekennzeichnet (siehe orientierende Altlastenuntersuchung). Daher ist er als geringwertig einzustufen. Bis auf die ehemalige Naumannstraße und die Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße ist das Gebiet unversiegelt. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts (§ 34 BauGB) liegt kein Eingriff vor.
Abflussbildung und Wasserhaushalt	<u>mittel</u> : Flächen mit einem Gesamtabfluss < 50 %, Versickerung ≥ 40 % des durchschnittlichen Jahresniederschlags <u>gering</u> : Flächen mit geringer Bedeutung für den Wasserhaushalt Gesamtabfluss ≥ 70 %	Vegetationsflächen weisen aufgrund des Verdunstungsanteils einen mittleren Versickerungsanteil auf. Bei versiegelten Flächen steht kein Wasser für die Versickerung zur Verfügung. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts liegt kein Eingriff vor.
Gewässerstrukturgüte	<u>nicht vorhanden</u>	Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	<u>nicht vorhanden</u>	Kein Anschluss an Kanalisation vorliegend
Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	<u>nicht vorhanden</u> : Luftaustausch nicht vorhanden bzw. nicht messbar	Die Karte „Planungshinweise Stadtklima 2015“ weist keine Kaltluftbahnen im und an das Plangebiet angrenzend aus.
Stadtklimatische Funktion	<u>Sehr gut</u> : Grün- und Freiflächen mit sehr hoher stadtklimatischer Be-	sehr hohe stadtklimatische Bedeutung, die Klimaanalysekarte 04.10.7

	deutung <u>schlecht</u> : Belastungsbereich, Siedlungsräume mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung	stellt die Freifläche mit einem überdurchschnittlich hohen Kaltluftvolumenstrom dar, der den Luftaustausch zu den umliegenden, als klimatisch belastet eingestuft, Siedlungsbereichen fördert Straßen haben aufgrund ihrer Vollversiegelung eine ungünstige klimatische Wirkung (Wärmespeicherung)
Biotische Komponenten des Naturhaushalts		
Wertträger	Ordinale Werteinstufung	Begründung
Biotypenbewertung	Die wertvollsten Bereiche sind die Möhren-Steinkleefluren (03242), die sonstigen und einjährigen Ruderalfluren (03249, 03230) sowie die ruderalen Wiesen (051132).	Für die Erfassung und Bewertung der Biotopausstattung wurde eine Biotypenkartierung entsprechend der Biotypenliste Berlins erstellt und der vorhandene Baumbestand, der unter die BaumSchVO fällt, aufgenommen. Die Biotopwerte wurden als Wertpunkte pro 1.000 m ² des jeweiligen Biototyps angesetzt. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts liegt kein Eingriff vor.
Biotopverbund	Für einen Teilbereich ist eine potentielle Bedeutung für den Biotopverbund vorhanden.	Das Plangebiet hat eine teilweise Bedeutung als potenzielle Kernfläche des Biotopverbunds. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts liegt kein Eingriff vor.
Landschaftsbild / Erholung		
Wertträger	Ordinale Werteinstufung	Begründung
Erkennbarkeit des Stadt- und / oder Naturraumes	<u>gering</u> : Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsbestandteile an der Fläche des Eingriffsraumes von < 25 %	Die eiszeitlichen Prägungen sind weitgehend überformt und im Plangebiet nicht erkennbar. Es sind keine quartierstypischen Freiraumstrukturen vorhanden.
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	<u>mittel</u> : Flächenanteil landschaftstypischer Elemente von 10-50 %	Die Vegetation auf einer städtischen Brachfläche ist in der Ausprägung als landschaftstypisch einzuschätzen. Neben den vorhandenen ruderalen Staudengesell-

		<p>schaften haben sich typische städtische Pionierbäume, wie Robinie, Pappel und Götterbaum angesiedelt. Jedoch handelt es sich nicht um gestaltete Freiräume, weshalb eine mittlere Bewertung vergeben wurde. Die Alleebäume an der Hedwig-Dohm- und Wilhelm-Kabus-Straße sind wertvolle stadtypische Elemente.</p>
<p>Visuelle Ungestörtheit</p>	<p><u>gering</u>: starke bis vollständig anthropogene Überformungen, sehr viele störende Elemente vorhanden, identitätsstiftende Beziehungen sind nicht vorhanden</p>	<p>Das geplante Kerngebiet wird von allen Seiten von Verkehrsflächen (stark befahrener Sachsendamm und Autobahn A 100) und dem Bahnhof Südkreuz mit dem Busbahnhof auf dem Vorplatz eingeraht. Eine Wohnbebauung grenzt nicht direkt an.</p>
<p>Freiflächenversorgung</p>	<p><u>nicht vorhanden</u></p>	<p>Es ist keine öffentliche Grünfläche vorhanden.</p>
<p>Innere und äußere Erschließung / Verbindungsfunktion</p>	<p><u>mittel</u>: Freiraum ist gemäß seiner natur- und landschaftsbezogenen Nutzung und Charakteristik nicht ausreichend erschlossen, eine minimale äußere Anbindung / Erschließung ist gegeben</p> <p>Freiraum ist minimal mit anderen Freiräumen verbunden</p> <p><u>gering</u>: Die Fläche der Hedwig-Dohm- u Wilhelm-Kabus-Straße fließt nicht in die Bewertung ein.</p>	<p>Der Freiraum weist gemäß seiner natur- und landschaftsbezogenen Nutzung keine innere Erschließung auf. Die Fläche ist jedoch gut an die Infrastruktur der Umgebung (Straßen, ÖPNV) angeschlossen. Eine Verbindung zu anderen erholungsrelevanten Freiräumen ist jedoch nicht gegeben.</p>
<p>Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Belästigungen</p>	<p><u>gering</u>: akustische Belastung beeinträchtigt aktuelle Nutzung der Freifläche, in der eine Lärmbelastung von > 70 dB(A) vorherrscht</p>	<p>Anhand der Strategischen Lärmkarte Lärminde L(DEN) ist eine Lärmbelastung von >70 dB(A) für die Freifläche abzulesen.</p>

Tabellarische Eingriffsbewertung nach Wertpunkten (Vor-Eingriffs-Zustand)

Tab. 7: Werttabelle für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts im Plangebiet vor dem Eingriff

Abiotische Komponenten des Naturhaushalts					
Werträger	Bewertungsstufen	Flächengröße [in 1000 m ²]	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	gering	8,3	4	32,8	33
	sehr gering	10,8	0	0	0
Abflussbildung und Wasserhaushalt	mittel	8,2	3	24,9	25
	gering	10,8	0	0	0
Gewässerstrukturgüte	nicht vorhanden	-	-	-	-
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflä- chenabfluss	nicht vorhanden	-	-	-	-
Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	nicht vorhanden	19	0	0	0
Stadtklimatische Funktion	sehr gut	8,2	10	82	82
	schlecht	10,8	0	0	0
Summe der abiotischen Komponenten					141

Tab. 8: Werttabelle für die biotischen Komponenten des Naturhaushalts im Plangebiet vor dem Eingriff

Biotische Komponenten des Naturhaushalts				
Bestandsprägende Biotoptypen (Code Nr.)		Flächengröße [in 1000 m ²]	Wertpunkte	Gesamtsumme
03210	Ruderales Landreitgrasfluren	0,8	4	3
03230	Einjährige Ruderalfluren	0,5	6	3
03242	Möhren-Steinkleebluren, verarmte Ausprägung	1	9	9
03244	Solidago-canadensis -Bestände	0,4	3	1
03249	Sonstige ruderales Staudenfluren, verarmte Ausprägung	1,9	9	17
051132	Ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung	0,8	5	4
0713512	Sonstige Hecken	2,2	10	22

0715323	Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend Jungbäume	0,8	3	2
12612	Straßen (Asphalt oder Beton)	5,5	0	0
1261211	Straßen mit bewachsenem Mittelstreifen und regelmäßigem Baumbestand Hinweis: Einstufung nach Alter und Anteil heimischer Arten: 07141522 – nicht heimische jüngere Bestände oder Neupflanzungen	5,2	4	21
Summe Biotoptypen				82
Biotopverbund				
Fläche, die Bedeutung für den Biotopverbund hat (siehe Karte Zielartenverbreitung LaPro)		2,2	10	22
Fläche hat keine Bedeutung für den Biotopverbund		16,8	0	0
Gesamtsumme				104

Tab. 9: Werttabelle für die Einzelbäume im Plangebiet vor dem Eingriff (Aufnahme gemäß BaumSchVO)

Einzelbäume					
Nr.	Gattung	Art	Stammumfang in m	Vitalität¹⁾	Anzahl der Ausgleichsbäume²⁾
1	Tilia	spec.	0,9	1-2	1
2	Ailanthus	altissima	0,8	1-2	1
3	Ailanthus	altissima	1,5	2-3	2
4	Tilia	spec.	0,8	1	1
5	Robinia	pseudoacacia	0,7/0,7	1-2	2
6	Ailanthus	altissima	0,6/0,6	2	1
7	Tilia	spec.	0,8	1	1
8	Betula	pendula	0,8	4	0 ³⁾
9	Tilia	spec.	0,8	1	1
10	Ailanthus	altissima	0,4/0,6	1	1
11	Tilia	spec.	0,8	1-2	1
12	Tilia	spec.	0,8	1	1
13	Ailanthus	altissima	0,8	1-2	1
14	Ailanthus	altissima	0,8	1	1
15	Salix	Spec.	0,4/0,4/0,5/0,6	2-3	1
16	Acer	platanoides	0,8	1	1
17	Juglans	regia	0,9	2-3	1
18	Juglans	regia	1,5	2	2

Einzelbäume					
Nr.	Gattung	Art	Stammumfang in m	Vitalität ¹⁾	Anzahl der Ausgleichsbäume ²⁾
19	Robinia	pseudoacacia	0,9	1	1
20	Robinia	pseudoacacia	0,5/0,3	1	1
21	Robinia	pseudoacacia	0,8	1	1
Gesamtsumme					23
Erläuterung Tabelle:					
¹⁾ Die Einschätzung der Vitalität / Schadstufen erfolgt gemäß der Schadstufen-Vitalitätsbestimmung in Anlage 2 der BaumSchVO ²⁾ Die Anzahl der Ausgleichsbäume erfolgt gemäß Vorgaben der BaumSchVO ³⁾ Der Baum Nr. 8 hat einen so hohen Schädigungsgrad, dass gemäß BaumSchVO keine Ausgleichspflicht vorliegt.					

Tab. 10: Werttabelle für das Landschaftsbild im Plangebiet vor dem Eingriff

Landschaftsbild/Erholung					
Werträger	Bewertungsstufen	Flächengröße [in 1000 m²]	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
Erkennbarkeit des Stadt- und / oder Naturraumes	gering	19,1	0	0	0
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente	mittel	8,2	2	16,4	16
	gering	10,9	0	0	0
Visuelle Ungestörtheit	gering	19,1	0	0	0
Freiflächenversorgung	nicht vorhanden	19,1	-	-	-
Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion	mittel	10,1	2	20,2	20
	gering	9	0	0	0
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Belästigungen	gering	19,1	0	0	0
Summe Landschaftsbild / Erholung					36

II.2.4.2 Prognose des Zustands nach dem Eingriff

Der städtebauliche Entwurf und die Außenanlagenplanung des Vorhabenträgers erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 7-47 für das geplante Kerngebiet. Sie beinhalten folgende Nutzungen, die in der nachfolgenden Tabelle 11 mit ihren Flächengrößen und entsprechend ihrer Versiegelung und Begrünung differenziert dargestellt werden. Sie beziehen sich auf den Entwurf des Architekturbüros „Tchoban“ vom 14. März 2017 und den Entwurf der Außenanlagen durch das Landschaftsarchitekturbüro „hochC“ vom 07. März 2017. Die Summe der geplanten Flächen zum Anpflanzen im Bebauungsplan 7-47 umfasst 1.065 m².

Tab. 11: Übersicht über geplante Nutzungen und Flächen

	gesamt in m ²	davon versiegelt in m ²	davon begrünt in m ²
Gebäude	4.363	4.363	0
Überdachter Lichthof / Atrium	1.492	1.492	0
Tiefgaragen außerhalb Gebäude	1.730	1.290	440
Flächen mit Bodenanschluss	2.515	1.450	1.065
Summe	10.100	8.595	1.505

Biotopflächenfaktor (BFF)

Der BFF ist eine ökologische Planungsgröße und dient als Zielvorgabe, um dem Verdichtungsprozess in der Innenstadt entgegenzuwirken. Der BFF benennt für die bebaute Grundstücksfläche das Verhältnis der sich positiv auf den Naturhaushalt bzw. die Biotopentwicklung auswirkenden Flächen eines Grundstückes zur Gesamtgrundstücksfläche. Er stellt die einzelnen ökologischen Funktionsflächen eines Grundstückes dar, wobei nicht nur die Vegetationsflächen auf gewachsenem Boden berücksichtigt werden, sondern auch befestigte Oberflächen entsprechend ihrer Versiegelung und Dach- oder Tiefgaragenbegrünungen miteinbezogen werden. Für das Plangebiet soll sich der BFF am Landschaftsplan „Schöneberger Insel“ von 0,3 als Vergleichsmaßstab herangezogen werden.

Tab. 12: Übersicht der versiegelten und ökologisch funktionalen Flächen für Berechnung des BFF

Nutzungstyp	Fläche in m ²	Anrechnungsfaktor	Versiegelte Fläche in m ²	Ökologisch funktionale Fläche in m ²
50 %Gebäudedachfläche ohne Dachbegrünung	2.181,5	0	2.181,5	0
50 % Gebäudefläche mit Dachbegrünung	2.181,5	0,7	654,5	1.527
Versiegelte Flächen	4.232	0	4.232	0
Begrünte Flächen auf Tiefgarage (Bodenaufbau 0,8m)	440	0,7	132	308
Begrünte Flächen mit Bodenanschluss	1.065	1	0	1.065
Gesamt			7.200	2.900

Bei einer Grundstücksgröße von ca. 10.100 m² ergibt sich durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen sowie von Dach- und Tiefgaragenbegrünungsmaßnahmen mit einer ökologischen funktionalen Fläche ein BFF von 0,29, demnach liegt der Versiegelungsgrad liegt bei 72 %

Versiegelung

Entsprechend Tabelle 11 wird eine Flächenversiegelung (Gebäude, Tiefgarage, Platzflächen) von 8.595 m² im Kerngebiet rechtlich zulässig sein. In Tabelle 12 wird dargestellt, dass aufgrund von anrechenbaren ökologischen Funktionen der Anteil der tatsächlichen Versiegelung 7.200 m² beträgt. Im Bestand ist eine Fläche von 1.804 m² versiegelt. Daraus ergibt sich eine rechnerische Erhöhung der Versiegelung um 5.396 m². Der prozentuale Versiegelungsanteil unter Anrechnung ökologischer Funktionen erhöht sich damit auf 72%.

Tab.13: Versiegelungsanteil Bestand-Planung

	Bestand	% Anteil	Planung	% Anteil	Erhöhung der Versiegelung	% Anteil
Versiegelte Fläche (geplantes Kerngebiet)	1.804 m ²	17,86 %	7.200 m ²	71,29 %	5.396 m²	53,43 %

Nachfolgend werden die erhobenen Bestandsdaten in tabellarischer Form für jeden Wertträger getrennt in ordinaler Form **nach dem Eingriff** bewertet und entsprechend begründet. Diese qualitative Differenzierung wird im später folgenden Wertpunktverfahren quantitativ untersetzt. Die Wertpunkte werden je 1.000 m² Fläche mit gleicher Beeinträchtigungsintensität vergeben.

Tab. 14: Darstellung und Begründung der ordinalen Werteinstufungen (Nach-Eingriffs-Zustand)

Wertträger	Ordinale Werteinstufung	Begründung
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	<u>gering</u> : die Bodenfunktionen sind gering bewertet, die Flächen sind un- bzw. teilversiegelt <u>sehr gering</u> : die Fläche ist voll versiegelt	Der Einfluss auf den Boden erhöht sich durch die Zunahme der Versiegelung und Nutzung von ca. 18 % auf 75 %. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bleiben Bodenfunktionen in geringem Maße bestehen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts liegt kein Eingriff vor.
Abflussbildung und Wasserhaushalt	<u>gering</u> : Flächen mit geringer Bedeutung für den Wasserhaushalt Gesamtabfluss ≥ 70 % <u>mittel</u> : Flächen mit einem Gesamtabfluss < 50 %, Versickerung ≥ 40 % des durchschnittli-	Der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Verschlechterung der Abflussbildung und des Wasserhaushalts. Die extensive Dachbegrünung auf Teilen der Gebäude verhindert den kompletten Verlust dieser Funktion. Die im Rahmen

	chen Jahresniederschlags	der Freiflächengestaltung anzulegenden Pflanz- und Grünflächen nehmen ebenfalls einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers auf. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts liegt kein Eingriff vor.
Gewässerstrukturgüte	<u>nicht vorhanden</u>	Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	<u>mittel</u> : Anteil des Oberflächenabflusses bei Mischkanalisation > 45 - ≤ 60 %	Aufgrund des größeren Versiegelungsanteils, besteht ein erhöhter Oberflächenabfluss. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts liegt kein Eingriff vor.
Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	<u>nicht vorhanden</u>	Die Brachfläche wird durch die Bebauung überplant. Die Stellung der Gebäude wirkt als Barriere für Kaltluftleitbahnen.
Stadtklimatische Funktion	<u>schlecht</u> : Belastungsbereich; Bewertungskategorie nach VDI: ungünstig; Siedlungsräume mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung <u>mittel-schlecht</u> : Belastungsbereich; Bewertungskategorie nach VDI: weniger günstig; Siedlungsräume mit geringer, in Einzelfällen mäßig bioklimatischer Belastung	Durch Umsetzung der Kerngebietsplanung entsteht eine fast vollständig versiegelte Fläche mit hoher Baudichte. Das führt zur Erhöhung der Lufttemperatur sowie zur Abnahme der Luftfeuchtigkeit. Verstärkt wird der Effekt durch die Erwärmung der Baukörper. Klimatisch günstig wirkende Maßnahmen werden in eine mittlere- bis schlechte Kategorie eingestuft, da diese aufgrund der geringen Flächengrößen nur eine mittlere Entlastungswirkung erzielen. Dazu zählen die Anlage von 50 % extensiver Dachbegrünung (2.182 m ²) und alle gärtnerisch bepflanzten Flächen (1.065 m ²) einschließlich der Begrünung auf den Tiefgaragen (440 m ²).
Biotische Komponenten des Naturhaushalts		
Wertträger	Ordinale Werteinstufung	Begründung
Biotoptypenbewertung	Die im Bestand dargestellten Biotoptypen werden durch die Planung vollständig zerstört. Neu angelegte Vegetationsflächen werden gärtnerisch gestaltet. Auf den Gebäuden werden zu 50 % extensive Dachbegrünungen angelegt. 440 m ² Flächen werden	Durch die Planung ist von einem nahezu vollständigen Verlust der Vegetation auszugehen. Nach dem Eingriff wird das Planungsgebiet durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche geprägt. Die Freiflächen werden zumeist gärtnerisch

	auf Tiefgaragen gärtnerisch angelegt, 1.065 m ² m ² werden auf Flächen mit Bodenanschluss begrünt (Tab.11).	<p>gestaltet. Für den zu fällenden Baumbestand werden 23 Ersatzbäume gepflanzt, die mittelfristig Biotopcharakter entfalten können. Die Pflanzliste enthält ausschließlich einheimische Arten, die besonders für Vögel und Insekten als Nahrungsgrundlage dienen.</p> <p>Aufgrund des bestehenden Planungsrechts liegt kein Eingriff vor. Davon unberührt bleiben die der Baumschutzverordnung unterliegenden Bäume, die vollständig auszugleichen sind.</p>
Biotopverbund	nicht vorhanden	<p>Durch die Umsetzung der Planung wird der größte Teil der Fläche versiegelt. Die vorhandenen potentiell bedeutenden Flächen für den Biotopverbund werden überplant und haben dann keine Bedeutung mehr für den Biotopverbund.</p> <p>Aufgrund des bestehenden Planungsrechts liegt kein Eingriff vor.</p>
Landschaftsbild / Erholung		
Werträger	Ordinale Werteinstufung	Begründung
Erkennbarkeit des Stadt- und / oder Naturraumes	<u>mitte</u> : quartierstypische Bebauungs- und Freiraumstrukturen von 10-25 %	Eine Ablesbarkeit der naturräumlichen Situation wird sich auch nach Umsetzung der Planung nicht ergeben. Das Plangebiet wird aber mit quartierstypischer Bebauungs- und Freiraumstruktur neu gestaltet. Der Werträger wird daher aufgewertet.
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	<u>mitte</u> : Flächenanteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente von 10 bis 50 % gegenüber den landschaftsuntypischen Elementen	Mit der Neustrukturierung des Gebietes werden neben einer zulässigen Unter- und Überbauung von 75 % ein gewisser Grundstücksteil als stadttypischer Freiraum, u.a. mit Baumpflanzungen, gestaltet. Die Allee-bäume an der Hedwig-Dohm- und Wilhelm-Kabus-Straße sind wertvolle stadttypische Elemente.
Visuelle Ungestörtheit	<u>mitte</u> : deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende anthropogene Überformungen sowie störende Elemente, identitätsstiftende Sichtbeziehung in Landschaft oder Freiraum sind vor-	Durch die Planung werden neue städtebauliche Qualitäten entwickelt. Der Stadtraum erhält eine klare Strukturierung mit identitätsstiftenden Beziehungen zwischen Bebauung und gestalte-

	handen	tem Freiraum.
Freiflächenversorgung	<u>nicht vorhanden</u>	Es ist keine öffentliche Grünfläche vorhanden.
Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion	<p><u>mittel</u>: Der Freiraum ist gemäß seiner natur- und landschaftsbezogenen Nutzung und Charakteristik nicht ausreichend erschlossen, um die hierfür angemessenen natur- und landschaftsgebundenen Erholungsaktivitäten zu ermöglichen und die äußere Anbindung und Erschließung ist gegeben. Der Freiraum ist mit anderen erholungsrelevanten Freiräumen minimal verbunden und/oder besitzt selbst eine minimale Verbindungsfunktion.</p> <p><u>gering</u>: Die Fläche der Hedwig-Dohm-Straße und Wilhelm-Kabus-Straße fließt nicht in die Bewertung ein.</p>	Nach Umsetzung der Kerngebietsplanung bleibt die äußere Anbindung und Erschließung erhalten. Eine Vernetzung mit anderen Freiräumen ist bisher nicht ausgeprägt (zum Teil werden übergeordnete Radwegeverbindungen außerhalb des Plangebietes entwickelt).
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Belästigungen	<u>gering</u> : Grün- oder Freiflächen, in denen eine Lärmbelastung von > 55 dB(A) vorherrscht	Die Stellung der Baukörper wird eine lärmreduzierende Wirkung entfalten. Da die aktuelle Lärmbelastung > 70 dB(A) eingestuft wird, wird die Reduzierung nicht so hoch sein, dass 55 dB(A) unterschritten werden und eine Einstufung in eine höherwertigere Kategorie erfolgen kann.

Tab. 15: Werttabelle für die abiotischen Komponenten des Naturhaushalts im Plangebiet nach dem Eingriff

Abiotische Komponenten des Naturhaushalts					
Wertträger	Bewertungsstufen	Flächengröße [in 1000 m²]	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	Sehr gering	19,1	0	0	0
Abflussbildung und Wasserhaushalt	mittel	1,4	3	4,2	4
	gering	17,7	0	0	0
Gewässerstrukturgüte	Nicht vorhanden	-	-	-	-
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	Mischkanalisation	19,1	4	76	76
Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen und Kaltluftabflüssen für den Luftaustausch	Nicht vorhanden	19,1	0	0	0
Stadtklimatische Funktion	mittel-schlecht	3,7	2	7,42	7
	schlecht	15,4	0	0	0
Summe der abiotischen Komponenten					87

Tab. 16: Werttabelle für die biotischen Komponenten des Naturhaushalts im Plangebiet nach dem Eingriff

Biotische Komponenten des Naturhaushalts					
Bestandsprägende Biotoptypen (Code Nr.)		Flächengröße [in 1000 m³]	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
10272	Gärtnerisch gestaltete Freifläche, Anpflanzung Strauchpflanzung	1,3	2	2,6	3
12250	Großformbebauung, Hochhauskomplexe inkl. Erschließungsflächen	5,0	0	0	0
12652	Wege, mit wasserdurchlässiger Befestigung	0,4	0	0	0
12654	versiegelte Wege	1,0	0	0	0
12612	Straßen (Asphalt oder Beton)	3,7	0	0	0
126121	Straßen mit Asphalt- und Betondecken, mit bewachsenem Mittelstreifen Hinweis: Einstufung nach Alter und Anteil heimischer Arten: 07141522 – nicht heimische jüngere Bestände oder Neupflanzungen	5,3	4	21,2	21
12620	Überwiegend versiegelte Stadtplätze und Promenaden	2,0	0	0	0
12911	Extensive Dachbegrünung	1,8	0	0	0
12912	Sonstige Dachbegrünung (oberhalb TG)	0,4	3	1,2	1
Summe Biotoptypen					25

Die Tabelle 17 mit den Bestandsdaten zu den nach BaumSchVO geschützten Bäumen ist nachfolgend aufgeführt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt die Bilanzierung des Baumausgleichs gemäß der Baumschutzverordnung Berlin. Um eine Doppelbewertung zu vermeiden, wird daher die Wertermittlung nach dem „Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Nach der BaumSchVO werden die Parameter Stammumfang und Schadstufe / Vitalität aufgenommen und bewertet. Die Anzahl der Ersatzbäume wird über den Stammumfang nach Anlage 1 der BaumSchVO ermittelt, die Qualitätsanforderungen der Ersatzpflanzungen wird gemäß Anlage 2 BaumSchVO dargestellt. Die angegebenen Gehölzwerte entsprechen den durchschnittlichen Katalogpreisen der Baumschulware. Insgesamt sind als Ausgleichserfordernis nach BaumSchVO 23 Ersatzbäume zu pflanzen, die einen Gesamtgehölzwert von **8.017 €** aufweisen.

Die angegebenen Gehölzqualitäten der 23 Ersatzbäume entsprechen den Vorgaben der BaumSchVO.

Tab. 17: Werttabelle für den Baumbestand mit Berechnung des Ausgleichs gemäß BaumSchVO

Bestandsliste und Ausgleichsberechnung des Baumbestandes zum Umweltbericht Sachsendamm 7-47											
Baum Nr.	Baumart	Stammumfang in m	Schadstufe/Vitalität ¹⁾	Begründung / Einschätzung	Anzahl Ausgleichsbäume	Ersatzpflanzung/Baumart	Anzahl der Ersatzpflanzung in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, StU			Gehölzwert der Ausgangsbäumart	
							18/20	16/18	14/16	€/Stck	€/Ges.
1	Tilia spec.	0,90 m	1-2	Astbruch, 10-15 % Kronenvolumen beeinträchtigt, Wurzelraum verdichtet (Borde ehem. Straße direkt am Stamm verlaufend)	1	heimische Laubbäume		1		365,00 €	365,00 €
2	Ailanthus altissima	0,80 m	1-2	Astbruch, 10 % Kronenvolumen beeinträchtigt, Wurzelraum aufgeschüttet (Standort Böschung), freiliegende Wurzeln	1			1		385,00 €	385,00 €
3	Ailanthus altissima	1,50 m	2-3	starker Astbruch, Totholzanteil ca. 20 %, Stammverdickungen	2				2	298,00 €	596,00 €
4	Tilia spec.	0,80 m	1	Wurzelraum verdichtet	1			1		365,00 €	365,00 €
5	Robinia pseudoacacia	2 x 0,70 m	1-2	Wurzelraum aufgeschüttet (Standort Böschung), freiliegende Wurzeln, Efeubewuchs	2			1	1	385,00/ 298,00	683,00 €
6	Ailanthus altissima	2 x 0,60 m	2	Zwieselwuchs, Wurzelraum verdichtet durch umliegende Einbauten (Zaunpfahl), freiliegende Wurzeln	1				1	298,00 €	298,00 €
7	Tilia spec.	0,80 m	1	leichter Astbruch, Wurzelraum verdichtet (Borde ehem. Straße direkt am Stamm verlaufend)	1			1		365,00 €	365,00 €
8	Betula pendula	0,80 m	4	Krone fast abgestorben, starke Stammschäden	0*						
9	Tilia spec.	0,80 m	1	Astbruch, leichter Totholzanteil 5%, Wurzelraum verdichtet	1			1		365,00 €	365,00 €
10	Ailanthus altissima	0,40/ 0,60 m	1	Zwieselwuchs, leichter Stammschaden	1			1		385,00 €	385,00 €
11	Tilia spec.	0,80 m	1-2	Totholzanteil ca. 10 %, leichter Astbruch, Wurzelraum verdichtet (Borde ehem. Straße direkt am Stamm verlaufend)	1			1		365,00 €	365,00 €

Bestandsliste und Ausgleichsberechnung des Baumbestandes zum Umweltbericht Sachsendamm 7-47											
Baum Nr.	Baumart	Stammumfang in m	Schadstufe/Vitalität ¹⁾	Begründung / Einschätzung	Anzahl Ausgleichsbäume	Ersatzpflanzung/Baumart	Anzahl der Ersatzpflanzung in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, StU			Gehölzwert der Ausgangsbaumart	
12	Tilia spec.	0,80 m	1	leichter Astbruch, Wurzelraum verdichtet	1	heimische Laubbäume		1		365,00 €	365,00 €
13	Ailanthus altissima	0,80 m	1-2	Wurzelraum aufgeschüttet (Standort Böschung), stark freiliegende Wurzeln,	1			1		385,00 €	385,00 €
14	Ailanthus altissima	0,80 m	1	Totholzanteil ca. 5%	1			1		385,00 €	385,00 €
15	Acer negundo	2x 0,40/ 0,50/ 0,60 m	2-3	Totholzanteil ca. 20 %, starker Astbruch,	1				1	276,00 €	276,00 €
16	Acer platanoides	0,80 m	1	freiliegende Wurzeln (Standort Böschung)	1			1		385,00 €	385,00 €
17	Juglans regia	0,90 m	2-3	leichte Stammschäden, Totholzanteil ca. 20%	1				1	298,00 €	298,00 €
18	Juglans regia	1,50 m	2	leichte Stammschäden, leichter Astbruch, Totholzanteil ca. 20%	2				2	298,00 €	596,00 €
19	Robinia pseudoacacia	0,90 m	1	Astbruch, leichter Stammschaden	1			1		385,00 €	385,00 €
20	Robinia pseudoacacia	0,5/0,3	1	Zwieselwuchs, leichter Stammschaden	1			1		385,00 €	385,00 €
21	Robinia pseudoacacia	0,80 m	1	leichter Stammschaden	1			1		385,00 €	385,00 €
				Gesamtsumme Ausgleichsbäume	23				15	8	
* Der Baum Nr.8 enthält einen großen Totholzanteil, nimmt seine ökologische Funktion nicht mehr wahr und muss aus Sicherheitsgründen gefällt werden. Die Baumschutzverordnung von Berlin (11.02.1982, letzte Änderung vom 04.02.2016 (GVBl. S. 26, 55)) sieht in diesem Fall keine Ausgleichspflicht vor.											
1) Die Einschätzung der Vitalität/Schadstufen erfolgt gemäß der Schadstufen-Vitalitätsbestimmung in Anlage 2 der BaumSchVO											

Tab. 18: Werttabelle für das Landschaftsbild im Plangebiet nach dem Eingriff

Landschaftsbild/Erholung					
Wertträger	Bewertungsstufen	Flächengröße [in 1000 m²]	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
Erkennbarkeit des Stadt- und / oder Naturraumes	mittel	10,1	3	30,3	30
	gering	9	0	0	0
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	mittel	10,1	2	20,2	20
	gering	9	0	0	0
Visuelle Ungestörtheit	gering	19,1	0	0	0
Freiflächenversorgung	nicht vorhanden	19,1	-	-	-
Innere und äußere Erschlie- ßung/Verbindungsfunktion	mittel	10,1	2	20,2	20
	gering	9	0	0	0
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Belästigungen	gering	19,1	0	0	0
Summe Landschaftsbild / Erholung					70

II.2.4.3 Tabellarische Eingriffsbewertung (Bilanz)- Gegenüberstellung Vor-Eingriffs- / Nach-Eingriffs-Situation mit Anrechnung bestehender Baurechte

Die Werteinstufung wird für jeden Wertträger mit der Fläche vor und nach dem Eingriff multipliziert. Die bei der Bewertung des Vor-Eingriffszustandes ermittelten Wertpunkte werden von den Wertpunkten des Nach-Eingriffszustandes abgezogen. Bei einem negativen Wert sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die wenigstens eine Verbesserung gegenüber dem bestehenden Zustand um die ermittelten Wertpunkte bringen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wären Vorhaben zulässig, die sich in die nähere Umgebung einfügen; konkret wären dies Vorhaben mit Nutzungsmaßen mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0. Die Nutzungsmaße der GRZ werden im Rahmen der Neuplanung eingehalten bzw. unterschritten. Die zulässige GFZ von 1,0 wird bei einer geplanten GFZ von 3,2 um mehr als das Dreifache überschritten. Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope wird aufgrund der Einhaltung bzw. Unterschreitung der GRZ kein Eingriff ermittelt, die Wertpunkte werden auf „Null“ gesetzt (Tab. 19, Tab. 20). In die Bewertung fließen nur die durch die höhere GFZ betroffenen Schutzgüter Klima (stadtklimatische Situation, Luftaustausch) sowie das Landschaftsbild ein. Für die Berechnung wird ein Drittel der Wertpunkte als zulässiges GFZ-Nutzungsmaß angerechnet, die nicht zu kompensieren sind. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange der unter die Baumschutzverordnung von Berlin fallenden Bäume vollständig auszugleichen.

Tab. 19: Abiotische Komponenten des Naturhaushalts

Werträger	Bestand (Vor- Eingriffs- Zustand)	Bestand Anrechnung bestehender Baurechte	Planung (Nach- Eingriffs- Zustand)	Eingriffsbilanz
Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte	33	0	0	0
Abflussbildung und Wasserhaushalt	25	0	0	0
Gewässerstrukturgüte	-	-	-	-
Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	-	-	0	0
Vorhandensein von Kaltluftleitbahnen für den Luftaustausch	0	0	0	0
Stadtklimatische Funktion	83	55	7	- 48
Gesamtdifferenz Abiotische Komponenten	141	55	7	- 48

Tab. 20: Biotische Komponenten des Naturhaushalts

Werträger	Bestand (Vor- Eingriffs- Zustand)	Bestand Anrechnung bestehender Baurechte	Planung (Nach- Eingriffs- Zustand)	Eingriffsbilanz
Biotoptypen	104	0	0	0
Einzelbäume	Die Beurteilung erfolgt gemäß BaumSchVO (Tab.17).			
Gesamtdifferenz Biotische Komponenten	104	0	0	0

Tab. 21: Landschaftsbild / Erholung

Wertträger	Bestand (Vor- Eingriffs- Zustand)	Bestand Anrechnung bestehender Baurechte	Planung (Nach- Eingriffs- Zustand)	Planung Anrechnung bestehender Baurechte	Eingriffsbilanz
Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Naturraums	0	0	30	20	+ 20
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	16	10	20	13	+3
Visuelle Ungestörtheit	0	0	0	0	0
Freiflächenversorgung	0	0	0	0	0
Innere und äußere Erschließung/Verbindungsfunktion	20	13	20	13	0
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Belästigungen	0	0	0	0	0
Gesamtdifferenz Landschaftsbild	36	23	70	46	+ 23

Mit Anrechnung der bestehenden Baurechte verbleibt für die abiotischen Komponenten, d.h. für die Beeinträchtigungen der „stadtklimatischen Situation“ (Tab. 19, Tab. 22) ein Kompensationserfordernis von 48 WP. Die biotischen Komponenten haben eine Bilanz von 0 WP (Tab.20, Tab. 22), da aufgrund der bestehenden Baurechte kein Eingriff vorliegt. Der Ausgleich der geschützten Bäume erfolgt gemäß BaumSchVO (Tab. 17). Das Landschafts- bzw. Ortsbild weist mit der Anrechnung bestehender Baurechte eine positive Bilanz von +23 WP auf (Tab. 22).

Tab. 22: Gesamtbilanz

Wertträger	Bilanz der Wertpunkte
Gesamtdifferenz abiotische Komponenten	- 48
Gesamtdifferenz biotische Komponenten	0
Gesamtdifferenz Landschaftsbild	+ 23

Gemäß dem Verwaltungsgerichtsbeschluss VG 24 L 63.15 ist eine Verrechnung von Wertdifferenzen zwischen abiotischen und biotischen Komponenten mit den Wertdifferenzen des Landschaftsbildes und der Erholung nur möglich, wenn dabei eine funktionale Gleichwertigkeit gewährleistet wird. Das setzt voraus, dass die betroffenen Funktionen des Naturhaushaltes am Eingriffsort in gleichwertiger Weise ersetzt

werden. In der vorliegenden Planung wird jedoch davon ausgegangen, dass sich verstärkt die stadträumliche Situation verbessert. Der Anteil der geplanten landschaftlichen Elemente ist im Vergleich zu den städtischen Komponenten geringer, sodass nicht von einer funktionellen Gleichwertigkeit ausgegangen werden kann.

Es verbleiben daher Beeinträchtigungen für die abiotischen Komponenten von 48 WP, die durch die bereits geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Um einen vollständigen Ausgleich zu erzielen sind daher weitere Maßnahmen notwendig. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird in einen den Wertpunkten entsprechenden Geldbetrag umgerechnet. Die durchschnittlichen Kosten für einen Wertpunkt liegen gemäß des monetären Kompensationsansatzes des „Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ bei 1.218 €, dazu kommt ein lagebezogener Zuschlag von 450 €. **Daraus ergibt sich ein Betrag für den Ausgleich der abiotischen Komponenten von (48 WP x 1.668 €) 80.064 €.** Die Mittel sind für zweckgebundene Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb von Berlin zu verwenden; und zwar für Baumpflanzungen in der Parkanlage „Gasag-Nordspitze“ sowie für Blumen- und Wiesenansaat auf den Mittelstreifen des Sachsendamms und der Rheinstraße. Ein städtebaulicher Vertrag regelt hierzu entsprechende Verpflichtungen für den Vorhabenträger.

II.2.4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Baumschutz

Die Bäume, die im Rahmen der Umsetzung der Planung gefällt werden müssen, müssen entsprechend der Vorgaben der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) innerhalb des Plangebietes durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Die Verpflichtung zum Pflanzen der Ersatzbäume trägt den Zielen des Landschaftsschutz- und Artenschutzprogrammes Rechnung: Erhalt (bzw. Ersatz) und Neupflanzung von Stadtbäumen, Boden- und Grundwasserschutz, Verbesserung der bioklimatischen Situation, Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, Kompensation von Nutzungsintensivierung, Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes, Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen, Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und Grünstrukturen, Anlage ortsbildprägender Freiflächen und Plätze, auf geeigneten Flächen Baumpflanzungen vornehmen. Der vorhandene Baumbestand ist nicht nur für das Landschaftsbild sondern auch für Umwelt und Klima von Bedeutung. Nur die planungsrechtliche Sicherstellung, dass die Bäume als Ersatz auf demselben Grundstück und gleichzeitig am Ort der städtebaulichen Verdichtung gepflanzt werden, garantiert eine- zusätzliche wirksame Maßnahme, die das Klima am Ort der Beeinträchtigung unterstützt. Um Innenstädte auch langfristig als Wohn- und Arbeitsorte attraktiv zu erhalten, müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerstädtisch erfolgen. Ausgleichszahlungen gemäß § 6 BaumSchVO würden Ausgleichsbäume am Stadtrand schaffen und nicht zur Verbesserung des Klimas in den Innenstädten beitragen können.

Gemäß der Baumkartierung (Tab. 2) und den Vorgaben der BaumSchVO sind 23 standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste (Tab. 23) zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11). Die Pflanzqualitäten sind entsprechend der in Tab. 17 bestimmten Stammumfänge (StU) auszugleichen. Die dort aufgeführten Ersatzpflanzungen entsprechen 8 Bäumen mit StU 14-16 cm

und 15 Bäumen mit StU 16-18 cm. Als Ersatzpflanzungen gelten Baumpflanzungen, die Bodenanschluss haben und nicht auf Tiefgaragen gepflanzt werden. Die Zahl der zu ersetzenden Bäume soll 1:1 erfolgen. Ein städtebaulicher Vertrag regelt, mit welchem Stammumfang wie viele Bäume zu pflanzen sind.

Artenschutz

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote Nr.1-3 BNatSchG nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Bei den europäischen Vogelarten ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Reine Nahrungs- oder Jagdhabitats sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Die Beseitigung der Vegetationsbestände und die Errichtung von Neubauten haben den dauerhaften Verlust wiederkehrend genutzter Lebens- und Fortpflanzungsstätten der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel zur Folge.

Bei den freibrütenden Arten, die jedes Jahr ein neues Nest bauen, gilt nur das eigentliche Nest als Fortpflanzungsstätte i.S. § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG. Wenn aber das gesamte Habitat, in dem die Art nach fachkundiger Einschätzung in den Folgejahren erneut ein Nest bauen würde, durch menschliche Aktivitäten so verändert wird, dass die Art sich nicht wieder ansiedeln kann, ist der Verbotstatbestand erfüllt. Wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, würde aufgrund der Legalausnahme im § 44 Abs. 5 BNatSchG das Verbot nicht eintreten.

Für die im Plangebiet beobachteten freibrütenden Arten (Amsel, Dorngrasmücke, Gelbspötter, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen) kann eingeschätzt werden, dass sich im räumlich-funktionalen Umfeld hinreichend Ausweichlebensräume befinden und die Populationen im Berliner Stadtgebiet stabile Bestände aufweisen.

Damit für die höhlenbrütenden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG nicht eintreten, sind für die verlorengehenden Nistplätze der Arten Blau- und Kohlmeise mit insgesamt 3 Revieren Gebäudeniststeine im Verhältnis 1:1 in die zu errichtenden Gebäude einzubauen. Das Artenschutzgutachten fordert als Maßnahmen zum Erhalt der Vogelfauna insbesondere der Haussperlinge das Anbringen weiterer 15 Gebäudeniststeine, sodass insgesamt 18 Nistmöglichkeiten in die Fassade der Neubauten zu integrieren sind. Ein städtebaulicher Vertrag regelt hierzu entsprechende Verpflichtungen für den Vorhabenträger.

Die Verbotstatbestände der Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung der Fortpflanzungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) können durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten vom 1. Oktober bis 28. Februar vermieden werden. Ein städtebaulicher Vertrag regelt hierzu entsprechende Verpflichtungen für den Vorhabenträger.

Vorgezogene Maßnahmen/CEF-Maßnahmen

Für die 3 Reviere der höhlenbrütenden Arten Blau- und Kohlmeise sind als Ausgleichsmaßnahmen 3 Gebäudenistkästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Um die Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht zu verletzen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Maßnahmen zum kontinuierlichen Funktionserhalt der Niststätten notwendig. **Vor Beseitigung der Bäume im Geltungsbereich müssen in umliegenden Grünflächen oder Parks 3 Nistkästen für Höhlenbrüter fachgerecht angebracht werden.** Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme muss so gestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückbaubeginn (1. März des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist. Ein städtebaulicher Vertrag regelt hierzu entsprechende Verpflichtungen für den Vorhabenträger.

Pflanzenverwendung

Für die Pflanzenverwendung ist als Leitbild die Artenzusammensetzung naturnaher Gehölzbestände in Berlin und Brandenburg heranzuziehen. Die nachfolgenden Pflanzlisten enthalten gebietseinheimische Pflanzenarten, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellt wurden und bei der Pflanzenauswahl bevorzugt zu verwenden sind. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Tempelhof-Schöneberg wurden die Listen an die Standortbedingungen des Plangebietes angepasst.

Tab. 23: Pflanzliste - Baum- und Strauchpflanzungen (gebietsheimische Gehölze der Liste der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, angepasst an lokale Standortbedingungen)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Baumpflanzungen</i>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Heckenpflanzungen</i>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Botanischer Name	Deutscher Name
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
<i>Strauchpflanzungen (Großsträucher 3-7 m)</i>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<i>Strauchpflanzungen (Kleinsträucher 1-3 m)</i>	
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa sherardii	Sherards Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes wurde in erster Linie die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde entsprechend den Vorgaben des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin vom Mai 2013 angewendet, die auch die Bilanzierung der Baumverluste einbezieht. Die Bestandserhebungen und -bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgten durch den Umweltatlas von Berlin, anhand eigener Erhebungen und Kartierungen vor Ort, sowie der vorliegenden Fachgutachten (Artenschutz, Verkehr, Schallschutz, Altlastenuntersuchung).

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechtes wurde für den Bebauungsplan ein artenschutzrechtliches Gutachten (Faunistische Standortuntersuchung zum Bebauungsplan 7-47 Sachsendamm Dezember 2012, C. Kallasch und Juli 2016, .Dr. S. Salinger) erarbeitet, die Bäume durch den Vermesser aufgenommen sowie eine Biotop- und Baumkartierung inklusive Baumbewertung durchgeführt (Biotopkartierung September 2016, Büro TOPOS; Baumvermessung Mai 2016, ÖbVI Rek; Baumbewertung Februar 2017, Büro hochC). Die zur Verfügung stehenden Unterlagen wurden durch eigene Begehungen ergänzt und somit mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken ausgeschlossen.

II.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten.

Ein städtebaulicher Vertrag regelt Verpflichtungen für den Vorhabenträger zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen. Sie sind im Bauantrag nachzuweisen. Eine entsprechende Überprüfung empfiehlt sich ca. 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten des jeweiligen Bauabschnittes. Ein städtebaulicher Vertrag regelt hierzu entsprechende Verpflichtungen für den Vorhabenträger. Die Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (23 Baumpflanzungen) ist nach Fertigstellung zeitnah der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Anschließend ist über einen Zeitraum von 5 Jahren der Entwicklungszustand durch ein jährlich vorzulegendes Protokoll zu dokumentieren.

Bei den geplanten Baumpflanzungen sowie bei den gärtnerisch anzulegenden Flächen sind die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in die vertraglichen Leistungen der ausführenden Fachbetriebe aufzunehmen. Die fertiggestellten Leistungen sind zu überprüfen. Darüber hinaus ist die Einhaltung der angestrebten Entwicklungsziele zu überprüfen.

II.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans 7-47 ist die planungsrechtliche Neuregelung des Schöneberger Bereichs am Fernbahnhof Südkreuz. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird die neue Straßenführung im Bereich Wilhelm-Kabus-Straße / Hedwig-Dohm-Straße planungsrechtlich gesichert. Das Grundstück Sachsendamm 55-60 zwischen Hedwig-Dohm-Straße, Sachsendamm und der Grenze der Planfeststellung für den Bahnhof Südkreuz soll für eine der städtebaulichen Bedeutung des Bereichs Rechnung tragende Nutzung und Nutzungsdichte gesichert werden. Durch die Entwicklung eines Kerngebiets innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Gebiets unter Berücksichtigung der Nutzung vorhandener Infrastruktur kann die Inanspruchnahme von Flächen im freien Landschaftsraum entgegengewirkt werden. Damit entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Raumordnung. Die Fläche des Plangebietes beträgt 1,9 ha. Aktuell ist das geplante Kerngebiet (ca. 1 ha) ungenutzt und wird als städtische Brachfläche mit sich entwickelndem spontan angesiedeltem Gehölzbestand wahrgenommen. Der Straßenzug ist ausgebaut.

II.4.1 Schutzgut Boden

Die im Untersuchungsgebiet vorkommende Bodengesellschaft „Parabraunerde“ (Umweltatlas Karte 01.13) ist eine Bodengesellschaft mit besonderer naturräumlicher Eigenart im Berliner Raum, in die Eingriffe vorrangig vermieden werden sollen. Die orientierenden Altlastenuntersuchungen stellen jedoch die anthropogenen Auffüllungen der Bodenschichten dar, die als Fremdstoffe und Sand-Bauschutt-Gemische mit hoher bis sehr hoher Belastung gemäß LAGA Boden klassifiziert wurden (orientierende Altlastenuntersuchung aus den Jahren 2013 und 2015). Die belasteten Bodenbereiche werden im Zuge der Bauvorbereitung abgetragen und müssen entsprechend ihrer Schadstoffklassifizierung fach- und abfallgerecht entsorgt werden. Durch die bestehenden Vorbelastungen vermindert sich die Schutzwürdigkeit des Bodens deutlich. Durch die Planung für das Grundstück Sachsendamm 55-60 erfolgt eine

gegenüber dem Bestand zusätzlich zulässige Versiegelung von 5.396 m² mit erheblichen und dauerhaften Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Bodens. Natürliche Bodenfunktionen gehen im Bereich der Versiegelung vollständig verloren. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB bzw. der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien im Bereich der ehemaligen Naumannstraße in Verbindung mit §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist jedoch kein Ausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen gegeben.

II.4.2 Schutzgut Wasser

In den randlichen Bereichen des Grundstücks Sachsendamm 55-60 wurde eine Belastung mit Cyaniden und LCKW festgestellt. Dieser Schadstoffzustrom geht gemäß Altlastenuntersuchung 2015 von den angrenzenden Flächen im Bereich des Bahnhofs Südkreuz aus. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Verlagerung der Schadstoffe PAK und Schwermetalle ins Grundwasser ist nicht wahrscheinlich. Ein Eingriff in das Grundwasser ist nach derzeitiger geplanter Bebauung nicht zu erwarten. Für die lokale Grundwasserneubildung sind vor allem unbebaute Flächen, Grünflächen und teilversiegelte Flächen von Bedeutung. Bebaute Bereiche lassen keine Versickerung von Niederschlagswasser zu und erhöhen den Oberflächenabfluss. Aufgrund der geplanten Versiegelung auf dem Grundstück Sachsendamm 55-60 ist insgesamt mit einer deutlichen Beeinträchtigung der Versickerungsleistung und Grundwasserneubildung zu rechnen. Eine Versickerung auf dem Grundstück würde den Wasserhaushalt positiv beeinflussen. Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und von Dachflächenbegrünung wird anfallendes Niederschlagswasser zwischengespeichert und nimmt durch Verdunstung am natürlichen Wasserkreislauf teil. Insgesamt können die geplanten Maßnahmen das bestehende Defizit nicht vollständig ausgleichen. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB und der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien in Verbindung mit §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist jedoch kein Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts gegeben.

II.4.3 Schutzgut Klima / Luft

Das geplante Kerngebiet liegt an einer der Straßen mit der höchsten Verkehrsdichte Berlins. Die lufthygienische Situation wird als mäßig bis stark belastet eingestuft. Die Belastungssituation für Luftschadstoffe wird sich aufgrund der bereits hohen Vorbelastung durch die Emissionen des Verkehrs von Sachsendamm und Autobahn A 100 sowie der Anlage einer Tiefgarage nur geringfügig erhöhen. Dies führt jedoch zu keinen erheblich größeren Auswirkungen. Die geplante Bebauung entlang von Sachsendamms und der Hedwig-Dohm-Straße stellt eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Eintrag von Luftschadstoffen in die Innenbereiche dar.

Hinsichtlich der klimatischen Situation wird die bisherige Stadtbrache mit wichtigen Ausgleichspotentialen dargestellt. Sie besitzt eine überdurchschnittliche lokalklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion (Abb.2). Die geplante Baudichte in Verbindung mit dem Verlust des Vegetationsbestandes führt zu erheblich nachteiligen Veränderungen des Luftaustausches. Die Festsetzung extensiver Dachbegrünungen verbessert die kleinklimatische Situation durch den verstärkten Wasserrückhalt. Die daraus resultierende höhere Verdunstungsrate vermindert die Erwärmung der Baubsubstanz. Die Festsetzungen von anzulegenden Pflanzflächen einschließlich Begrünungsmaßnahmen oberhalb von Tiefgaragen sowie Baumpflanzungen verstärken

darüber hinaus die Verbesserung der lokalklimatischen Situation. Insgesamt bleiben jedoch erhebliche klimatische Beeinträchtigungen bestehen.

II.4.4 Schutzgut Tiere

Im Untersuchungsgebiet wurden 19 Brutvogelarten erfasst (siehe Tab. 2). Davon waren 10 Arten als Brutvögel und 9 Arten als Nahrungsgäste im Plangebiet. Im Artenschutzgutachten von 2012 wurde eine einzelne jagende Zwergfledermaus beobachtet, was im Artenschutzgutachten von 2016 nicht mehr bestätigt werden konnte. Außerdem wurde ein Fuchsbau entdeckt, der aktuell jedoch nicht besetzt war.

Im Wesentlichen kommt es zum vollständigen Verlust großer Teile der sich im Plangebiet befindlichen Vegetationsstrukturen wie ruderale Staudenfluren, Hecken, Sträucher und Bäume. Dadurch gehen wichtige Lebensräume für die Fauna verloren. Es ergeben sich daraus jedoch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG. Der Erhaltungszustand der lokalen Brutvogelpopulationen und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG wird weiterhin erfüllt, da sich hinreichend Ausgleichshabitats in umliegenden Bereichen (wie z.B. Schöneberger Südgelände) des Bezirkes befinden.

Für die 3 Reviere der höhlenbrütenden Arten Blau- und Kohlmeise sind als Ausgleichsmaßnahmen 3 Gebäudenistkästen in die neu zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Um die Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1-3 BNatSchG nicht zu verletzen, sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Maßnahmen zum kontinuierlichen Funktionserhalt der Niststätten notwendig. Vor Beseitigung der Bäume im Geltungsbereich müssen deshalb in umliegenden Grünflächen oder Parks 3 Nistkästen für Höhlenbrüter fachgerecht angebracht werden. Das Artenschutzgutachten fordert als Maßnahmen zum Erhalt der Vogelfauna insbesondere der Haussperlinge das Anbringen weiterer 15 Gebäudeniststeine, sodass insgesamt 18 Nistmöglichkeiten in die Fassade der Neubauten zu integrieren sind. Ein städtebaulicher Vertrag regelt hierzu entsprechende Verpflichtungen für den Vorhabenträger.

Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung von im Gebiet lebenden Tieren bzw. ihrer Quartiere. Um das Eintreten der Verbotstatbestände zu umgehen, ist als Vermeidungsmaßnahme die Bauzeitenregelung (Fällung und Rodung von Vegetationsbeständen und Bäumen nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) einzuhalten. Im Falle einer Besiedelung des Plangebietes durch einen Fuchs sind Störungen während der Aufzuchtzeiten von März bis Juni zu vermeiden. Eine Vergrämung kann in den Herbst- und Wintermonaten erfolgen. Im Falle von tatsächlichen Beeinträchtigungen müssen notwendige Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen wie Umsetzung von Tieren oder Schaffung von Ersatzquartieren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

II.4.5 Schutzgut Pflanzen / Biotop

Die Vegetation im geplanten Kerngebiet besteht aus ruderalen Staudenfluren, höhengestaffelten Gehölzbeständen und Heckenbereichen mit einem geringen bis mittleren Biotopwert. Die Artenausstattung ist zum Teil eingeschränkt. Der große Struktureichtum des Biotopmosaiks bietet jedoch vielen Arten Lebensräume. Geschützte Biotop nach § 29 und § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso finden sich keine geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung oder europäisch geschützte Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-47. Die Flä-

chen sind als potentielle Kernflächen für die Schmetterlingsarten „Schwalbenschwanz“ und „Gemeines Blutströpfchen“ des Biotopverbunds ausgewiesen. Im Plangebiet wurden 21 Bäume (ÖbVI, 2016) kartiert, die unter die Baumschutzverordnung (Stammumfang in 1,3 m Höhe \geq 80 cm, mehrstämmige Bäume \geq 50 cm) von Berlin fallen. Die Einschätzung der Vitalität bzw. Schadstufen wurde im Januar 2017 vorgenommen (Büro hochC, 2017). Gemäß BaumSchVO sind Bäume bis zu einer Schadstufe von 2 (stark geschädigt) auszugleichen. Insgesamt sind 23 Ersatzbäume zu pflanzen (Tab. 17).

Durch Umsetzung der Kerngebietsplanung kommt es zum vollständigen Verlust der auf dem Grundstück Sachsendamm 55-60 befindlichen Vegetationsstrukturen sowie des gesamten Baumbestandes. Die Eingriffe sind als erheblich und nachhaltig einzustufen. Mittels der Festsetzungen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünungen können die Eingriffe in den Naturhaushalt und die Biotopflächen reduziert werden. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB und der förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien im Bereich der ehemaligen Naumannstraße in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist jedoch kein Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Biotopfunktion erforderlich. Ausgenommen davon sind die artenschutzrechtlichen Belange, die sich auf die im Plangebiet vorhandenen Bäume, die unter die Baumschutzsatzung von Berlin fallen, beziehen sowie die gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützten Arten (Brutvögel).

II.4.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Das geplante Kerngebiet wird aktuell größtenteils über die bestehenden angrenzenden Verkehrswege und den benachbarten Bahnhof Südkreuz genutzt. Bei dem Grundstück Sachsendamm 55-60 handelt es sich um eine städtische Brachfläche, die als Aufenthaltsort und zur Ablagerung von Müll genutzt wird.

Für das geplante Kerngebiet sind aufgrund seiner Lage hohe Vorbelastungen durch Lärmemissionen (Straßen- und Schienenverkehr) gegeben. Die Stellung der geplanten Gebäude gemäß Baugrenzen und -linien kann eine abschirmende Wirkung auf die Innenbereiche entfalten, die mit einer Lärmreduktion verbunden ist. Die Belastung mit Luftschadstoffen ist bedingt durch die hohe Verkehrsdichte aktuell mäßig bis erhöht. Durch die zusätzlichen Verkehre, die die Umsetzung der Planung auslöst, werden sich die Luftbelastungen geringfügig erhöhen. Als Erholungsfläche ist die Brachfläche aufgrund der derzeitigen fehlenden inneren Erschließung und Ausstattung in Verbindung mit der hohen Lärmbelastung nicht von Bedeutung. Die gestalterische Entwicklung der Freiflächen im Zuge der Planung zu einem städtisch-urbanen Charakter wird die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen. Mit der Planung gehen jedoch der bioklimatisch wirksame Vegetations- und Baumbestand verloren. Die geplante Baudichte wirkt sich nachteilig auf die lokalklimatischen Verhältnisse und damit auf die Aufenthaltsqualität aus. Durch die Anlage von Dach- und Tiefgaragenbegrünungen, gärtnerisch gestaltete Grünflächen mit Baumpflanzungen können die nachteiligen Auswirkungen zum Teil reduziert werden.

II.4.7 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild / Erholung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im städtisch geprägten Übergangsbereich. Der Stadtraum wird vor allem durch das Gebäude des Bahnhofs „Südkreuz“, den anschließenden Bahnhofsvorplatz und den angrenzenden Verkehrsflächen geprägt. Weitere städtische Raumkanten sind nördlich und östlich des Bahnhofs vorhanden. Die Freiraumstrukturen bestehen überwiegend aus der Brachfläche mit hö-

hendifferenzierter und strukturreicher Vegetation, die bei ausreichender Erschließung und Pflege ein Potential als Erholungsraum bieten würde.

Das Landschaftsprogramm sieht bei einer städtischen Verdichtung den Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche, die Anlage ortsbildender Freiflächen und begrünter Straßenräume und Stadtplätze vor. Das geplante Kerngebiet hat Potential für eine attraktive städtebauliche Neugestaltung. Ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung des Grünanteils und damit zur qualitativen Aufwertung des Aufenthaltswertes kann zusätzlich durch Dach- und Wandbegrünungen erzielt werden. Durch die Umsetzung des Vorhabens erhält das geplante Kerngebiet einen deutlich urbaneren Charakter. Der Stadtraum in Verbindung mit den gestalteten Freiflächen wird durch die Umsetzung des Vorhabens deutlich aufgewertet, wodurch sich die Aufenthaltsqualität im Plangebiet wesentlich erhöht.

II.4.8 Schutzgut Kultur-und Sachgüter

Im Plangebiet und Umgebung bestehen keine Hinweise auf dort befindliche Kultur- oder Sachgüter.

II.4.9 Eingriffs-Ausgleichsbeurteilung

Im geplanten Kerngebiet verbleibt unter Anrechnung der bestehenden Baurechte für die abiotischen Komponenten, d.h. für die Beeinträchtigungen der „stadtklimatischen Situation“ (Tab. 19) ein Kompensationserfordernis von 48 Wertpunkten. Die biotischen Komponenten haben eine Bilanz von 0 Wertpunkte, da aufgrund der bestehenden Baurechte kein Eingriff vorliegt. Der Ersatz der geschützten Bäume erfolgt gemäß BaumSchVO (Tab. 17). Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die Planung deutlich aufgewertet und weist eine positive Bilanz von +89 Wertpunkte auf.

Gemäß dem Verwaltungsgerichtsbeschluss VG 24 L 63.15 ist eine Verrechnung von Wertdifferenzen zwischen abiotischen und biotischen Komponenten mit den Wertdifferenzen des Landschaftsbildes und der Erholung nur möglich, wenn dabei eine funktionale Gleichwertigkeit gewährleistet wird. In der vorliegenden Planung wird jedoch davon ausgegangen, dass sich verstärkt die stadträumliche Situation verbessert. Der Anteil der geplanten landschaftlichen Elemente ist im Vergleich zu den städtischen Komponenten geringer, sodass nicht von einer funktionellen Gleichwertigkeit ausgegangen werden kann.

Es verbleiben daher Beeinträchtigungen für die abiotischen Komponenten von 48 Wertpunkten, die durch die bereits geplanten Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Um einen vollständigen Ausgleich zu erzielen sind daher weitere Maßnahmen notwendig. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird in einen den Wertpunkten entsprechenden Geldbetrag umgerechnet. Die durchschnittlichen Kosten für einen Wertpunkt liegen gemäß des monetären Kompensationsansatzes des „Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ bei 1.218 €, dazu kommt ein lagebezogener Zuschlag von 450 €. Daraus ergibt sich ein Betrag für den Ausgleich der abiotischen Komponenten von (48 Wertpunkte x 1.668 €) **80.064 €**. Die Mittel sind für zweckgebundene Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb von Berlin zu verwenden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Baumpflanzungen in der Parkanlage „Gasag-Nordspitze“ sowie als Blumen- und Wiesenansaat auf den Mittelstreifen des Sachsendamms und der Rheinstraße umgesetzt. Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Kosten und die Kompensationsmaßnahmen sowie die Überweisung des Ausgleichsbetrages auf ein Be-

zirkskonto. Im weiteren Verfahren hat der Vorhabenträger die Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes insbesondere der klimatischen Situation in Höhe der Kompensationssumme mit dem Fachbereich Grünflächen und Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen, damit der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen gilt.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

III.1 Ziele der Planung und wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan 7-47 verfolgt zwei zentrale Ziele:

- die planungsrechtliche Sicherung der neuen Führung des Straßenzuges Wilhelm-Kabus- / Hedwig-Dohm-Straße, welcher im Rahmen der Planung für den neuen Bahnhof Südkreuz entwickelt und realisiert wurde, sowie
- die Sicherung des Grundstücks Sachsendamm 55-60 als Kerngebiet. Durch Ausweisung von neuen Baugrenzen und –linien soll der Stadtraum, insbesondere der Straßenraum zum Sachsendamm, zur Hedwig-Dohm- und zur Lotte-Laserstein-Straße, städtebaulich gefasst und aufgewertet werden. Als Nutzungsmaße sollen für das Kerngebietsgrundstück eine Grundflächenzahl von 0,5, eine Geschossflächenzahl von 3,0, ausnahmsweise 3,2, zulässig sein. Die Gebäudehöhe soll durch maximale Gebäudeoberkanten bestimmt werden und eine sieben- bis achtgeschossige Bebauung ermöglichen.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die Planinhalte wurden aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche M 1 mit hoher Nutzungsdichte dar. Kerngebiete sind gemäß den „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin“ (AV-FNP) grundsätzlich aus M1-Flächen entwickelbar. Zum Nutzungsmaß heißt es (AV-FNP): hohe Nutzungsintensität und –dichte; die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Regelungen der BauNVO.

III.3 Begründung der Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-47 neu entstehende Baufeld, mit einer Größe von 10.100 m², soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, gemischte Baufläche M 1, als Kerngebiet gesichert werden (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 7 BauNVO). Gemäß § 7 Abs. 1 Baunutzungsverordnung dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es sich jedoch nicht um einen Standort mit Einzelhandelskonzentration, so dass bei der Entwicklung des Plangebietes Handel eine untergeordnete Rolle spielen muss.

Aufgrund seiner Lagegunst, aber auch wegen immissionsbedingten Vorbelastungen kommt darüber hinaus keine andere Gebietsausweisung als Kerngebiet in Frage.

Das Plangebiet soll zu einem hochwertigen Standort für Verwaltung, Bildung, Kultur, Wissenschaft und Büronutzungen entwickelt werden. Die planungsrechtlich zu eröffnenden Nutzungen sind in das Gesamtkonzept für die sogenannte Schöneberger Linse eingebettet und sollen aufgrund der Lagegunst (sehr gute Anbindung an den ÖPNV und für den Kfz-Verkehr) vorwiegend zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dienen; Einzelhandel soll nur eingeschränkt zulässig sein.

Wohnen

Aufgrund der hohen verkehrlichen Schalleinwirkungen auf das geplante Kerngebiet sollen die in Kerngebieten allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u.a. nur ausnahmsweise zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 1; die Rechtsgrundlagen der textlichen Festsetzungen sind dem Anhang zu entnehmen). Im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen kann sichergestellt werden, dass die Anforderungen an gesundes Wohnen eingehalten werden. Darüber hinaus sollen sonstige Wohnungen, die in Kerngebieten ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2). Die hohe zentrale Lagegunst, die für zentrale Nutzungen prädestiniert ist, und die hohen verkehrlichen Belastungen, stehen Wohnnutzungen, die nicht im Interesse von Unternehmen und Betrieben sind, entgegen. In der Umgebung des Plangebietes werden auf städtebaulich geeigneten Grundstücken neue Wohngebiete entwickelt.

Tankstellen

Tankstellen sollen im Kerngebiet unzulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2), da das Grundstück für höherwertige Kerngebietsnutzungen vorbehalten bleiben soll, da in räumlicher Nähe bereits zwei Tankstellen vorhanden sind und, da die Erschließung des Grundstücks nur extrem eingeschränkt für stark Kfz-frequentierte Nutzungen wie Tankstellen geeignet ist. Einmündungen und Lichtsignalanlagen schränken die Zu- und Abfahrten für das geplante Kerngebiet stark ein. Zusätzliche Verkehrsaufkommen, wie sie Tankstellen üblicherweise auslösen, könnten weder bzgl. des Plangebietes noch seiner Umgebung bewältigt werden.

Garagen werden nur in Tiefgaragen zulässig sein, so dass Regelungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht genehmigungsfähig sind.

Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sollen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 auf das 1. Vollgeschoss, ausnahmsweise auf das 2. Vollgeschoss, des Kerngebietes MK 1 beschränkt werden. Die Zweckbestimmung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO, welche Handelsbetriebe aufführt, wird durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht berührt.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die räumliche und geschossweise Beschränkung sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit ergeben sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (keine Darstellung als Bereich für Einzelhandelskonzentrationen) sowie aus den Vorgaben des Stadtentwicklungsplanes Zentren 3 in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zum Einzelhandel. Der Stadtentwicklungsplan verfolgt das Ziel der Polyzentralität und Sicherung der Nahversorgung. Dabei sind Einzelhandelsvorhaben entsprechend folgender Steuerungsgrundsätze an sinnvollen Standorten zu lenken: Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nur in städtischen Zentren angesiedelt werden und das Nahversorgungsnetz soll innerhalb des hierarchischen, polyzentralen Zentrensystems engmaschig in allen Bezirken gesichert werden. Der Stadtentwicklungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung kein Zentrum vor. Darüber hinaus soll Einzelhandel an Standorten außerhalb des S-Bahnringes, zu denen das Plangebiet gehört, nur in dem Rahmen entwickelt werden, in dem eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung und der Zentrenkultur Berlins ausgeschlossen ist.

Die Umsetzung dieser gesamtstädtischen Ziele ist nur durch eine Beschränkung der

Ansiedlungsflächen für den Einzelhandel innerhalb des geplanten Kerngebietes möglich. Ansonsten wären Einzelhandelsnutzungen in für Zentren angemessenen Dimensionen zulässig.

Diese gesamtstädtischen Ziele geben für das Plangebiet vor, dass Einzelhandel im geplanten Kerngebiet nur räumlich und geschossweise eingeschränkt zulässig sein soll. Bei dem Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich um kein Zentrum gemäß dem StEP Zentren 3; somit sind nur Nahversorgungseinrichtungen mit den Zielen des StEPs Zentren 3 vereinbar.

Dies wird auch von der Fortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand 2015) bestätigt: Der östliche Abschnitt des Tempelhofer Weges, einschließlich des ganzen Grundstücks Sachsendamm 55-60 (Baufeld I), soll als „Entwicklungsbereich Südkreuz“ zu einem Standort als „im Wesentlichen der wohnungsnahen Grundversorgung dienend“, entwickelt werden. Dies macht eine räumliche und geschossweise Beschränkung der sonst in einem Kerngebiet allgemein und großräumig zulässigen Einzelhandelsnutzung erforderlich.

Zwar hat der Bahnhof Südkreuz eine überregionale Bedeutung, die soll sich jedoch in Form von zentralen Nutzungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur widerspiegeln, jedoch nicht bezüglich Handelsnutzungen. Das gewachsene Zentrengefüge im Bezirk soll erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Im Plangebiet soll keine rechtliche Grundlage für einen Konkurrenzstandort geschaffen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 trägt all diesen gesamtstädtischen und bezirklichen Planungs- und Entwicklungszielen Rechnung. Aufgrund der geplanten Zulässigkeit von Einzelhandel im Erdgeschoss, ausnahmsweise im ersten Obergeschoss, des nördlichen Kerngebietes MK 1 sind Einkaufszentren, also einheitlich geplante Gebäudekomplexe, nicht zulässig und bedürfen keines gesonderten Ausschlusses.

Maßstab für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel im 2. Vollgeschoss sind die oben genannten städtebaulichen Kriterien: Versorgung der Bewohner und Nutzer des neuen Stadtteils „Schöneberger Linse“ und die Verhinderung von Nutzungskonflikten mit anderen gewachsenen Zentren und mögliche Verdrängung aus diesen Zentren. Die sich aus der Planung ergebenden Geschossflächen für Einzelhandel sind ausreichend, um die Nahversorgung, in Verbindung mit anderen Standorten im Bereich der Schöneberger Linse, sicherzustellen. Ausnahmetatbestände gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 liegen vor, wenn, evtl. durch ein Gutachten, nachgewiesen wird, dass der Einzelhandel der Versorgung des Gebietes dient und Nutzungskonflikte mit Zentren ausgeschlossen werden können. Hierbei sind die neuen Planungsziele für (Wohn-) Bauprojekte im Quartier „Schöneberger Linse“ in die Überlegungen einzustellen.

Das Baufenster im Kerngebiet MK 1 umfasst ca. 980 m². Somit werden 980 m² Bruttogeschossfläche für Einzelhandel allgemein und weitere 990 m² im 2. Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig sein.

Es ist eine räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel auf den nördlichen Bereich, Kerngebiet MK 1, vorgesehen. Im südlichen Bereich, Kerngebiet MK 2, soll kein Einzelhandel zulässig sein. Dies ergibt sich aus der dezentralen Lage dieses südlichen Kerngebiets MK 2 innerhalb des Quartiers. Direkt am stark emittierenden Sachsendamm gelegen bzw. am südlichen Abschnitt der Hedwig-Dohm-Straße ist eher mit weniger Fußgängerverkehr zu rechnen. Die stadträumliche und fußläufige Anbindung an den Bahnhof Südkreuz, zum Tempelhofer Weg sowie zu Wohngebieten ist hier, anders als im Kerngebiet MK 1, aufgrund der Wegebeziehungen weniger frequentiert.

Die geschossweise Beschränkung orientiert sich an den traditionellen und zweckdienlichen Geschossen für den Einzelhandel, nämlich ebenerdig und ausnahmsweise im 1. Obergeschoss. Beide Geschossebenen gelten gemeinhin als attraktiv und kundenfreundlich. Höhere Geschossebenen sind nur in Einkaufszentren vermietbar. Eine Beschränkung der Einzelhandelssortimente auf nicht-zentrenrelevante Produkte wäre für das Plangebiet städtebaulich nicht begründbar. Dies ergibt sich insbesondere aus der Zielsetzung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches einen „Entwicklungsbereich Südkreuz“ vorsieht. Zusätzlich hat sich im Bahnhofsgebäude eine Vielzahl von Läden niedergelassen, die auch zentrenrelevante Produkte umfassen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen im Plangebiet des Bebauungsplanes 7-47, die ihre Produkte an den Standortfaktoren des vorhandenen Bahnhofs oder des sich entwickelnden Wirtschaftsstandortes (z.B. Buchläden; Fahrrad- und Schreibwarengeschäfte; Läden, die mit Fotoartikeln oder Computern einschließlich Ersatzteilen handeln) ausrichten wollen, ließen sich aus städtebaulichen Gründen nicht ausschließen. Andererseits wäre die Ansiedlung bestimmter nicht-zentrenrelevanter Sortimente (z.B. Kraftwagen, Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge, Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren) mit der angestrebten Entwicklung eines hochwertigen Kerngebietes und der Entwicklung des „Entwicklungsbereichs Südkreuz“ nicht vereinbar.

Die Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind ausreichend, um den Vorgaben der vorbereitenden und informellen Planung zu entsprechen. Eine Befreiung von den Bestimmungen zum Einzelhandel, konkret die Genehmigung von Einzelhandel im MK 2 auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 BauGB, wäre rechtlich nicht zulässig, da

1. dies die Grundzüge der Planung berühren würde,
2. eine Befreiung rechtfertigende Gründe des Allgemeinwohls nicht ersichtlich sind (im Umfeld des Plangebietes gibt es ausreichend Flächen, um die lokale Versorgung der Bewohner sicherstellen zu können),
3. eine Abweichung gemäß den bezirklichen und gesamtstädtischen Zentrenkonzepten städtebaulich nicht vertretbar wäre und
4. eine offensichtlich nicht beabsichtigte Härte zu verneinen ist, denn es sind ausreichend alternative Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Bordelle und Vergnügungsstätten

Bordelle / bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten sollen nicht zugelassen werden (vgl. textliche Festsetzungen Nrn. 4 und 5).

Zur Klarstellung der Begriffe wird Folgendes dargelegt:

Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinn sind gewerbliche Nutzungen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und / oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen. Beispielhaft seien genannt: Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.), Diskotheken, Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos) und Wettbüros.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind Prostitutionseinrichtungen die sich nach Größe und Ausprägung unterscheiden. Bordelle sind größere Einrichtungen bzw. Laufhäuser. Unter den Begriff „bordellartige Betriebe“ fallen von der Anzahl der Prostituierten her kleinere Einrichtungen, wie Erotik-Massagesalons, erotische

Modellwohnungen, Sauna-Clubs, FKK-Clubs sowie Wohnungsbordelle, Terminwohnungen.

Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Bordellen / bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten (gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO):

Vergnügungsstätten sowie Bordelle / bordellartigen Betriebe können im Plangebiet das Image des neu zu entwickelnden Quartiers am Bahnhof Südkreuz negativ beeinflussen. Das Kerngebiet soll zu einem hochwertigen Standort für Verwaltung, Bildung, Kultur, Wissenschaft und Büronutzungen entwickelt werden. Auch die anderen Bereiche innerhalb der Schöneberger Linse sollen im Rahmen des Stadtumbau-West-Programmes in Verbindung mit weiteren Bebauungsplanverfahren zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt und ausgebaut werden. Die Entwicklung eines sich häufig in Verbindung mit Bahnhöfen bildenden Vergnügungsquartiers, soll ausgeschlossen werden.

Diese Nutzungsausschlüsse gemäß den textlichen Festsetzungen Nrn. 4 und 5 tragen der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung, am Bahnhof Südkreuz einen zentralen Wirtschaftsstandort mit überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Die Lagegunst des Plangebietes (weniger als 100 m Entfernung vom Eingang des zweitwichtigsten Berliner Fernbahnhofs gelegen) soll insbesondere Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorbehalten werden, aber auch Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Eine Abwertung des Bereichs durch die Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten soll folglich verhindert werden. Einer möglichen städtebaulichen Entwertung des Plangebietes und seiner Umgebung soll vorgebeugt werden.

Die auszuschließenden Vergnügungsstätten und Bordelle / bordellartigen Betriebe sind aufgrund der Begleiterscheinungen und Auswirkungen mit einem negativen sozialen Werturteil breiter Bevölkerungskreise behaftet und können sich negativ auf Verkehrswert und Mietpreis auswirken. Darüber hinaus treten Vergnügungsstätten, und teilweise auch Bordelle, regelmäßig optisch durch ein negatives Bild, z.B. durch reißerische Werbung, auf. Gerade in dem neu zu entwickelnden Quartier am Bahnhof Südkreuz und benachbarten, gemischt genutzten Bereichen (westlich Hedwig-Dohm-/ Wilhelm-Kabus-Straße sollen auch Wohnbauten entstehen) wirkt sich dies negativ auf das Image des Bereichs, auf die Qualität der anderen Nutzungen und auf den Bodenwert aus.

Die textlichen Festsetzungen zielen nicht gegen den sittlichen Wert der genannten Nutzungen, sondern haben den Ausschluss nicht hinzunehmender Störungen in einem einerseits gesamtstädtisch bedeutenden Gebiet und andererseits in einem neu zu entwickelnden Stadtquartier zum Gegenstand. Sie sind ausschließlich städtebaulich begründet.

Diese textlichen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass Vergnügungsstätten bzw. Bordelle / bordellartigen Betriebe sensible Nutzungen innerhalb des Kerngebietes und in seiner näheren Umgebung nicht belästigen oder stören.

Verkehrliche Lärmbelastungen

Das geplante Kerngebiet ist von verkehrlich belasteten Straßen umgeben. Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt gemäß der aktuellen Verkehrszählung (Umweltatlas, 2017; pro 24 Stunden) am Sachsendamm täglich bei 20.001 bis 40.000 Kfz und am Stadtring (Autobahn A 100) je Richtung bei 70.001 bis zu 100.000 Kfz (incl. LKW und Motorräder). Für die Hedwig-Dohm-/Wilhelm-Kabus-Straße wurden 10.001 bis 15.000 Fahrzeuge ermittelt. Gemäß der „Verkehrszählung Berlin 2014, Ergebnisbe-

richt“ im Auftrag der Verkehrslenkung Berlin liegen die Verkehrsmengen (Querschnittsbelastung) deutlich höher: Hedwig-Dohm-Straße bei 15.500 Kfz/24h, Sachsendamm bei 23.400 Kfz/24h bzw. östlich der Hedwig-Dohm-Straße bei 41.000 Kfz/24h und auf dem Stadtring (A 100) bei 173.500 Kfz/24h.

Das Gebiet ist zusätzlich durch Emissionen der Fern-, Regional- und S-Bahnen einschließlich der Kfz-Verkehre auf dem Bahnhofsgelände betroffen. Gemäß der strategischen Lärmkarte (Tag-Nacht-Index; Umweltatlas 2012) Eisenbahn / Bahnverkehre liegen die Schallpegel im Bereich des geplanten Kerngebietes zwischen 55 und 65 dB(A). Insofern ist es sinnvoll den Gesamtlärm zu betrachten:

Die Strategische Lärmkarte – Gesamtlärm L (DEN) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; Rasterdarstellung) Summe Verkehr 2012 (Umweltatlas) stellt das südliche Kerngebiet (MK 2) mit einer Schallbelastung von 70 bis 75 dB(A) und den nördlichen Teil mit einer Belastung von 60 bis 70 dB(A) dar.

In der „Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 7-47 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin“ vom 28. März 2017 (ALB Akustiklabor) wurden ähnlich hohe Schallpegel ermittelt. Dabei wurde nicht nur das Verkehrsaufkommen im Bestand herangezogen, sondern auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen betrachtet, welches durch ergänzende Nutzungen im Bebauungsplangebiet 7-47 (auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Eigentümers) sowie im Rahmen aller Planvorhaben im Bereich der Schöneberger Linse prognostiziert wurde. Im Prognosefall 2 wurde die schallreflektierende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-75 ebenfalls untersucht. Die Prognose-Schallwerte für den Prognosefall 2 sind in Tabelle 19 des Gutachtens auf Seite 50 fassaden- und geschossweise sowie für Tages- und Nachtzeiten differenziert festgehalten. Demnach ergeben sich für alle Gebäudefassaden, welche zu Straßen, planfestgestelltem Bahngelände oder zu nichtüberbaubaren Grundstücksflächen orientiert sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zu DIN 18005-1, welche tags bei 65 dB(A) liegen und nachts bei 55 dB(A). Ausnahmen ergeben sich nur bei einzelnen Geschossen an wenigen Fassaden. Die höchsten prognostizierten Pegelwerte liegen tags bei 76 dB(A) und nachts bei 70 dB(A). Bei Fassaden, die sich gemäß dem städtebaulichen Konzept zu einem Innenhof orientieren sollen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeiten bis auf zwei geringfügige Überschreitungen der Nachtwerte, 57 dB(A), im obersten Geschoss eingehalten.

Um die Anforderungen an gesundes Wohnen, welches nur ausnahmsweise für einen beschränkten Personenkreis zulässig sein soll, und Arbeiten sicherzustellen, sieht der Bebauungsplanentwurf Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vor. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15 müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile die zur Hedwig-Dohm-Straße, zum Sachsendamm und zu dem planfestgestellten Bahngelände Bahnhof Südkreuz sowie zu nichtüberbaubaren Grundstücksflächen orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, das Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten werden.

Betten in Krankräumen sowie Alten- und Pflegeheime sind in der textlichen Festsetzung Nr. 15 nicht mit aufgenommen, da sie in Hinblick auf ihren Wohn- bzw. Schutzcharakter in den stark verkehrlich belasteten Kerngebieten MK 1 und MK 2 nicht gebietsverträglich und folglich nicht genehmigungsfähig wären. Diese Einrichtungen haben davon unabhängig den gleichen Schutzanspruch wie andere Aufenthalts- und Übernachtungsräume, nämlich 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts.

Von einem Bau- und Raumakustiker wurde bestätigt: Im Rahmen der schalltechnischen Dimensionierung der notwendigen Fassadenschalldämmungen werden für schutzbedürftige Aufenthaltsräume / Büroräume an hochbelasteten Fassaden die Nachweisführungen im Sinne der 24. BImSchV unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan erbracht. Hierbei wird für Büroräume und ähnlich genutzte Räume ein Beurteilungspegel von tags $L_r \leq 40\text{dB(A)}$ berücksichtigt und nachgewiesen.

In den Kerngebieten soll Wohnen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist die Unterbringung dieser ggf. erforderlichen Wohnungen von den Lärmquellen abgewandten Seiten in jedem Fall möglich. Im Schallgutachten wird ein entsprechender Nachweis erbracht. Einige der zum Lichthof hin orientierten Fassaden ermöglichen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete. Darüber hinaus gehende planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich.

Luftbelastung

Aufgrund des hohen Kfz-Aufkommens ist die verkehrliche Luftbelastung (PM_{10} und NO_2) als mäßig belastet bewertet worden. (SenStadt, Umweltatlas, Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 und 2020; 2009 wurde der Bereich noch als erhöht belastet eingestuft). Für den *Luftaustausch* trifft die Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas) keine Aussage mehr; dafür gehört das Plangebiet zu einem Bereich mit „Grünflächenanteilen mit überdurchschnittlichem Kaltluftstrom“ bzw. die Hedwig-Dohm- / Wilhelm-Kabus-Straße und aufgelassene Naumannstraße zu einem „Kaltluftwirkebereich“. Die bodennahen Winde wehen mit hohen Geschwindigkeiten ($> 0,3$ bis $0,5$ m/s) überwiegend aus Süden. Dies ist auf die Lage des Plangebietes nördlich der im „Schöneberger Südgelände“ gelegenen Kleingärten zurückzuführen. Der Kaltluftstrom als Mittelwert liegt zwischen 50 und > 100 m^3/s für städtische Bereiche eher überdurchschnittlich. (Umweltatlas; Bodennahes Windfeld und Luftaustausch 2015) Die Winde wehen jedoch überwiegend entlang der Bahntrassen in Richtung Norden und Osten.

Mit Errichtung einer Neubebauung auf dem Kerngebiet ist mit Verschlechterungen des Luftaustausches zu rechnen. Die geplanten Festsetzungen bzgl. der Gebäudekubatur und Gebäudekörperstellung nehmen darauf jedoch teilweise Bezug, indem der Abstand zur Bahntrasse größtmöglich freigehalten werden soll. Darüber hinaus sollen Grünpflanzungen verpflichtend gesichert werden, die zum klimatischen Ausgleich beitragen werden.

Die langjährige Beobachtung der Entwicklung der Luftqualität (SO_2 und NO_2) hat sich jedoch zwischen 1989 und 2005/2009 deutlich verbessert. (Umweltatlas 2009)

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO) sollen für das ganze Grundstück Sachsendamm 55-60, bestehend aus den Kerngebieten MK1 und MK2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 sowie Mindest- und Höchstgebäudeoberkanten festgesetzt werden. Hieraus ergeben sich sieben bis acht zulässige Vollgeschosse.

Die geplante maximale Geschossflächenzahl von 3,0 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sie wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt: In den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen (AV-FNP) wird unter Nutzungsmaß dargelegt, dass für M 1-Flächen die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen ist.

Das Nutzungsmaß trägt aber auch den Anforderungen an den zentralen Standort Rechnung, indem eine sehr hohe, innerstädtische Dichte zugelassen werden soll. Gleichzeitig waren zu berücksichtigen: der Grundstückszuschnitt (begrenzte Bebauungstiefe), die Topographie des Grundstücks (Geländesprung), die Erschließungssituation (Geländesprung und Straßeneinmündungen mit Lichtsignalanlagen) sowie seine solitäre Lage und die städtebauliche Idee der Entwicklung eines Platzes als funktionale Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes. Diese Rahmenbedingungen stehen einer Überschreitung einer Geschossflächenzahl von 3,0 entgegen.

Die zulässige maximale Geschossflächenzahl von 3,0 lässt eine Geschossfläche von ca. 30.300 m² zu. Die textliche Festsetzung Nr. 6, die regelt, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind, dient der Klarstellung und soll eine unkontrollierte Erhöhung der Nutzungsdichte und Vergrößerung der Gebäudekubatur im Plangebiet ausschließen. Dies dient auch dem Natur- und Umweltschutz.

Die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,5 schöpft die maximale Obergrenze gemäß der BauNVO nicht aus. Dies ergibt sich aus der angestrebten Nutzungsstruktur für das Plangebiet, nämlich zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Hieraus ergaben sich Anforderungen an gesundes Arbeiten, welche im Rahmen der Festsetzung der geplanten Nutzungsdichten und überbaubaren Grundstücksflächen zu berücksichtigen waren.

Flächenintensive Nutzungen, wie Einzelhandel, sollen sich nur untergeordnet ansiedeln können. Darüber hinaus sind umweltrelevante Vorgaben zu berücksichtigen, wie unten ausgeführt. Diese würden einer höheren Grundflächenzahl entgegenstehen.

Hiervon unabhängig korrespondiert die geplante maximale Grundflächenzahl mit den geplanten Gebäudehöhen, den sich hieraus ergebenden Zahlen von möglichen Vollgeschossen (sieben bis acht) und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 3,0. Bei Ausschöpfung der zulässigen Nutzungsmaße, insbesondere unter Berücksichtigung der Topografie, die bei einheitlicher Gebäudehöhe als Folge unterschiedliche Geschosshöhen hervorruft, ergibt sich ein städtebaurechtlich sinnvoller Rahmen für das Plangebiet.

§ 19 Abs. 4 BauNVO beschränkt die zulässige Grundfläche auf dem Grundstück durch die Grundflächen der Hauptnutzungen sowie von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 50% der zulässigen Grundfläche. Für das Grundstück Sachsendamm 55-60, bestehend aus den Kerngebieten MK 1 und MK 2 ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,75. Dieser Wert darf nicht überschritten werden. Dies wird ergänzend in der textlichen Festsetzung Nr. 9 geregelt, um einerseits Planklarheit herzustellen und den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Darüber hinaus ist diese Regelung städtebaulich und umweltrechtlich geboten, um zu klarzustellen, dass die ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 keine Erhöhung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Folge hat.

Textliche Festsetzung Nr. 8: Ausnahmeregelung zu maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen

Der Vorhabenträger plant eine Bebauung des Kerngebietes MK 2 entlang der Baulinien und Baugrenzen mit einem mittigen Lichthof (Größe ca. 2.300 m²), ähnlich einer Blockrandbebauung. Dies ist eine städtebaulich sinnvolle und vom Plangeber durch die geplante Festsetzung von Baulinien initiierte städtebauliche Lösung. Darüber hinaus bestehen von Seiten des Vorhabenträgers Überlegungen, den mittigen Lichthof zu überdachen. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Konzeption führt zu einer Erhöhung der Grundflächenzahl auf fast 0,6 und der Geschossflächenzahl auf 3,2. (Gemäß der Bauordnung Berlin ist der Lichthof, soweit nicht Zwischenebenen einge-zogen, als ein Geschoss zu rechnen. Der Einbau von Zwischengeschossen ist im Rahmen der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen.) Eine Überdachung des Lichthofes kann die funktionale und effektive Nutzung des Blockgebäudes befördern. Im Stadtbild wird die Lichthofüberdachung nicht wahrnehmbar sein.

Einzig vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 Ausnahmebestimmungen zur Grund- und Geschossflächenzahl (neben Ausnahmen zur Gebäudehöhe vgl. unten Seite 88) aufnehmen. Im Rahmen der Ausnahme genehmigung kann auf eine städtebaulich sinnvolle und gewünschte Umsetzung Einfluss genommen werden. Hierzu gehört eine Begrenzung der GRZ auf 0,6. Da gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 die zulässige GRZ für die Hauptnutzungen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen auf 0,75 begrenzt werden soll, wird sich der Grad der Gesamtversiegelung folglich nicht erhöhen. Des Weiteren darf die GFZ nicht den Wert von 3,2 überschreiten. Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl um 0,2 entspricht ca. 2.000 m² und somit in etwa der Grundfläche des Lichthofes gemäß dem städtebaulichen Konzept des Vorhabenträgers (ca. 2.300 m²). Ein überdachter Lichthof mit einer lichten Höhe von ca. 26 m, insbesondere in der geplanten Größe, übernimmt insbesondere Wege- und Kommunikationsfunktionen und nur untergeordnete Aufenthaltsangebote, dennoch ist er bei der Berechnung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund seiner eingeschränkten Nutzbarkeit liegen städtebauliche Gründe für diese geringfügige Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO vor:

Der Flächennutzungsplan sieht eine Gemischte Baufläche M1 vor. Gemäß den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan ist eine hohe Nutzungsdichte und –intensität vorgesehen. Eine Erhöhung der Geschossflächenzahl gegenüber der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist folglich mit der planerischen Konzeption

der Gemeinde vereinbar und städtebaulich begründet. Die Erhöhung ist durch den Umstand ausgeglichen, dass das Plangebiet optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden ist und die Gesamtversiegelung sich nicht erhöht. Die Belange der Wirtschaft sollen gestärkt werden, indem die Gebäudeteile der Blockbebauung funktional zusammengefügt werden (Verbindungselement zwischen den Gebäudeteilen und somit Nutzungsverbindungen ohne Beeinträchtigung von Witterungsverhältnissen). Gemäß dem Umweltbericht ist eine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 3,0 um weniger als 7 % auf 3,2 nicht maßgeblich. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor. Im Gegenteil können durch Lichthofüberdachungen im Winter Energieeinsparungen bei der Beheizung erzielt werden. Das natürliche Lichtangebot kann durch helle Umgebungsflächen erhöht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesundes Arbeiten werden nicht beeinträchtigt.

Auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse soll verzichtet werden, da sie weder den Anforderungen an die Geschossigkeit in Kerngebieten Rechnung trägt noch der besonderen topografischen Situation des Baufeldes I. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gebäudehöhe (Oberkante) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt werden. Die Obergrenze gilt für bauliche Anlagen und für Teile baulicher Anlagen. Im Kerngebiet soll die geplante Oberkante mit 66,1 m bis 68,2 m über NHN festgesetzt werden, das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 24 m bis 26 m im Bereich des Hildegard-Knef-Platzes und ca. 27 m bis 29 m im Bereich des Sachsendammes. Diese geplante Gebäudehöhe korrespondiert mit der Umgebung (Bahnhofsgebäude, Wohnungsbau an der Gotenstraße, Neubebauung westlich Hedwig-Dohm-Straße sowie der gründerzeitlichen Bebauung jenseits des S-Bahnringes). Die sich aus den geplanten Obergrenzen ergebende Anzahl der Vollgeschosse liegt bei sieben Vollgeschossen, bzw. bei acht Vollgeschossen am Sachsendamm, wobei dem Umstand Rechnung getragen wird, dass Erdgeschosse in Kerngebieten oft eine Höhe über 3,50 m haben.

Städtebauliche Gründe für eine höhere Bebauung sind nicht ersichtlich und würden dem städtebaulichen Ziel einer, auch bzgl. der Gebäudehöhe, einheitlichen Bebauungsstruktur am Sachsendamm und an der Hedwig-Dohm-Straße zuwiderlaufen. Aus städtebaulichen Gründen soll in den Kerngebieten nicht niedriger als 66,1 m über NHN gebaut werden. Die Schöneberger Linse soll gemäß dem Ergebnis des Werkstattverfahrens im Rahmen des Stadtumbau West-Programmes aus den Jahren 2009/2010 zu einem dichten und innerstädtischen Wohn- und Mischquartier entwickelt werden. Insbesondere im direkten Umfeld zum Bahnhof Südkreuz soll sich die zentrale Bedeutung des neuen Quartiers auch städtebaulich abzeichnen und das Stadtbild prägen: Eine niedrigere Bebauung würde der städtebaulichen Zielsetzung, nämlich eine dem zentralen Standort am Bahnhof Südkreuz entsprechende Nutzungsdichte und -struktur zu entwickeln sowie die Raumkanten zu betonen, nicht ausreichend Rechnung tragen.

Gemäß dem Werkstattverfahren sind im Bereich des geplanten MK 1 bis zu zwölf Vollgeschosse vorgesehen. Dieses Konzept wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes 7-47 nicht mehr möglich sein. Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende städtebauliche Ziel korrespondiert mit der vorhandenen und geplanten direkten Nachbarschaft im Bereich der Schöneberger Linse. Städtebauliche Gründe für ein zwölfgeschossiges Gebäude, welches sich weder als städtebauliche Dominante von der Umgebung deutlich abheben würde, liegen nicht vor. Auch das

städtebauliche Ziel der einheitlichen Gestaltung des Stadtbildes ließe sich nicht umsetzen. Hiervon unabhängig zielen auch die Interessen des Vorhabenträgers auf eine einheitliche Gebäudehöhe.

Bei Überschreitung einer Gebäudehöhe von 20 m können Belange des Richtfunkes berührt sein, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären sind.

Ausnahmeregelungen bzgl. der minimalen und maximalen Gebäudehöhe:

Für technische Dachaufbauten soll die textliche Festsetzung Nr. 7 eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen bis zu 70,70 m über NHN unter folgenden Voraussetzungen zulassen: die technischen Aufbauten dürfen maximal 30 % der darunterliegenden Grundfläche in Anspruch nehmen und sie müssen in einem Winkel von maximal 45 ° von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

Diese Ausnahmeregelung trägt dem Umstand Rechnung, dass Gebäude in Kerngebieten technische Aufbauten zusätzlich zur zulässigen Geschossfläche unterbringen müssen. Aus städtebaulichen Gründen kann ihnen jedoch nur ausnahmsweise zugestimmt werden, wenn sie sich flächen- und größenmäßig unterordnen und so angeordnet werden, dass sie von den umliegenden Verkehrsflächen aus möglichst nicht bzw. wenig wahrgenommen werden können. Diesen Zielen trägt die geplante textliche Festsetzung Nr. 7 Rechnung.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 trägt dem Umstand Rechnung, dass im Rahmen der o.g. Ausnahmeregelung bzgl. einer Lichtüberdachung aufgrund technischer Anforderungen (z.B. Entwässerungssituation) eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 68,2 m über NHN erforderlich werden kann. Aufgrund der Größe des Daches soll eine Überschreitung bis zu 70,2 m über NHN ausnahmsweise zulässig sein. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes (45°-Grad-Winkel) wird durch die Bestimmung der Lage des Lichthofdaches (mindestens 12 m hinter Baulinien und Baugrenzen) ausgeschlossen.

III.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 f BauNVO)

III.3.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird überwiegend durch Baulinien, teilweise auch durch Baugrenzen, bestimmt. Den geplanten Baulinien und Baugrenzen liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches insbesondere die Ergebnisse des Werkstattverfahrens übernommen hat: Im Kerngebiet MK 1 ist eine erweiterte Baukörperausweisung vorgesehen, die im rückwärtigen Bereich Freiflächen für eine Platzgestaltung vorgibt. Eine räumlich-funktionale Verbindung zum Bahnhofsvorplatz kann hier entwickelt werden und wird aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Dieses Konzept einer räumlichen Verbindung zwischen dem Bahnhofsvorplatz und Freiflächen des Kerngebietes findet ihre Fortsetzung zur Hedwig-Dohm-Straße, in dem zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen der Kerngebiete MK 1 und MK 2 eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche gesichert werden soll. Diese Flächen können darüber hinaus für ggfs. benötigte Aufstellflächen der Feuerwehr dienen. Der Geländesprung kann hier bewusst architektonisch integriert werden. Der Straßen-

raum der Hedwig-Dohm-Straße wird aufgelockert. Im Kerngebiet MK 2 ist ein Bau- fenster vorgesehen, welches verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Zum Beispiel eine blockrandähnliche Bebauung entlang der Baulinien und Baugrenze. Die Baugrenze lässt jedoch andere Entwicklungsmöglichkeiten zu.

Die Baulinien, an denen zwingend gebaut werden muss, sollen dazu beitragen, dass der Straßenraum des Sachsendammes, der Hedwig-Dohm-Straße und der Lotte- Laserstein-Straße räumlich gefasst wird. Hierbei kommt den Einmündungsbereichen der Hedwig-Dohm-Straße und der Lotte-Laserstein-Straße in den Sachsendamm aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung bei der Schaffung von Raumkanten zu. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 7-75, westlich der Hedwig-Dohm- Straße, soll das städtebauliche Konzept fortführen. Derzeit grenzen begrünte Bö- schungen des Grundstücks Sachsendamm 55-60 an die genannten Straßen. Zur Aufwertung des in Rede stehenden Stadtraumes ist es geboten, die nördliche Seite des Sachsendammes sowie beide Seiten der Hedwig-Dohm-Straße (in den Bebau- ungsplanverfahren 7-47 und 7-75) und die Ecksituation an der Lotte-Laserstein- Straße durch gezielte Neubebauung einer städtischen Struktur zuzuführen. Baulinien sind hierfür das einzig geeignete Instrument. Die Einschränkung der städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück durch reine Baukörperausweisung wird dadurch vermieden. Die Baulinien sind derart gewählt, dass die Raumkanten aller drei Stra- ßen erlebbar werden.

Die Baulinien im Bereich Hildegard-Knef-Platz / Hedwig-Dohm-Straße sollen die Bauflucht des Tempelhofer Weges westlich der Hedwig-Dohm-Straße aufgreifen, aber auch die der Hedwig-Dohm-Straße in Verlängerung der Baulinie des Kerngebiet MK 2. Dies trägt den städtebaulichen Anforderungen an das Straßenbild Rechnung und unterstreicht den räumlich funktionalen Zusammenhang der Bebauung westlich und östlich der Hildegard-Knef-Straße. Planungsrechtlich soll dieses Ziel durch Bau- linien am Hildegard-Knef-Platz und an der Hedwig-Dohm-Straße gesichert werden. Im Erdgeschoss (Nullebene) muss jedoch der geringen Gehwegbreite im Bereich der Hedwig-Dohm-Straße / Hildegard-Knef-Platz Rechnung getragen werden. Unter der in Rede stehenden Grundstücksecke befinden sich des weiteren Kabel einer Lei- tungsverwaltung, die zu sichern sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 18): Eine Drei- ecksfläche mit den Schenkelmaßen 5,3 m x 5,3 m darf weder in der Nullebene über- noch unterbaut werden. Die Baugrenze in der Nullebene trägt diesem Umstand Rechnung und lässt einen städtebaulich vertretbaren Gestaltungsrahmen zu. In den oberen Geschossen ist die Bauflucht gemäß Baulinien jedoch einzuhalten.

Die Baulinien sollen an der Hedwig-Dohm-Straße direkt an der Grundstücksgrenze / geplanten Straßenbegrenzungslinie verlaufen. Vorgärten sind aufgrund der inner- städtischen Lage und aufgrund der Entwicklungsziele städtebaulich nicht gewünscht. Im Bereich des Sachsendammes soll die Baulinie 5,30 m parallel zu der südlichen Grundstücksgrenze liegen. Den Belangen von Leitungsverwaltungen, deren Leitun- gen im Bestand vorhanden sind und weiterhin benötigt werden, wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 18 Rechnung getragen werden. Der Leitungsbe- stand existiert seit (der zwischenzeitlich aufgehobenen) Widmung der Fläche als Straßenverkehrsfläche im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses für die Auto- bahn A 100. Die geplante Baulinie parallel zur Lotte-Laserstein-Straße und in Ver- längerung zu dieser soll benachbart zum räumlich nicht gefassten Bereich (Lotte- Laser-Steinstraße 3 mit einem eingeschossigen Regenpumpwerksgebäude der Bun-

des Autobahns, dem Parkhaus und der Frei- und Verkehrsflächen des Bahnhofs Südkreuz) eine Raumkante bilden und den Bereich städtebaulich fassen und aufwerten. Aufgrund des schmalen Straßenquerschnittes der Lotte-Laserstein-Straße soll die Baulinie ca. 5 m parallel zu dieser Straße und ihrer Verlängerung liegen. Der 5 m breite Abstand ergibt sich aus dem schmalen Querschnitt der Lotte-Laserstein-Straße sowie der vorhandenen und rechtlich gesicherten Freifächensituation in der Umgebung (Bahn- und Autobahngrundstücke), die einer direkten Bebauung an der Grundstücksgrenze entgegenstehen würde. Eine erdrückende Wirkung und zusätzliche Abstandsflächenkonflikte werden vermieden.

In den Bereichen, in denen eine Bebauung aus Gründen des Stadtbildes nicht zwingend vorgegeben werden muss, erfolgt eine räumliche Begrenzung durch Baugrenzen. Die Baugrenzen setzen sich teilweise in Verlängerung der Baulinien fort und bieten hier einen gewissen Entwicklungsspielraum für die unterschiedlichen Ansprüche der zulässigen Nutzungen.

Östlich des Baufensters im Kerngebiet MK 1 soll, wie oben bereits dargelegt, aus städtebaulichen Gründen eine Platzfläche für die individuelle Gestaltung und Nutzung des Grundstückseigentümers des geplanten Kerngebietes geschaffen werden (z.B. für Gastronomie, kulturelle Veranstaltungen, Aufenthaltsbereich für Kunden und Nutzer des Kerngebietes). Der Bereich soll als privater Platz mit vielfältigen, kommerziellen Freifächennutzungen zu einer lebendigen, aber auch begrünten Fläche, in Verbindung mit dem Bahnhofsvorplatz, gestaltet werden können. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept (Ergebnis eines Werkstattverfahrens) gemäß dem Programm Stadtumbau West.

Abstandsflächen

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 Bauordnung für Berlin (BauOBl) müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen; sie dürfen jedoch auch bis zur Straßenmitte fallen.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudeoberkanten (Festsetzung der Oberkante als Mindest- und Höchstmaß) und Baulinien werden die erforderlichen Abstände gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 der BauOBl zum Sachsendamm und zur Hedwig-Dohm-Straße eingehalten. Die Hedwig-Dohm-Straße ist 33 m breit, der Sachsendamm 44 m. Wobei zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass zwischen der Baulinie und dem Sachsendamm 5 m von Bebauung freizuhalten sind.

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauOBl können durch ausdrückliche Festsetzung geringere Abstandsflächen bestimmt werden. (vgl. auch § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) Die geplanten Baulinien parallel zum Hildegard-Knef-Platz und zur Lotte-Laserstein-Straße einschließlich Verlängerung nach Norden stellen in Verbindung mit den zulässigen Gebäudehöhen (Festsetzung der Oberkante als Mindest- und Höchstmaß) i.S.d. § 6 Abs. 5 Satz 4 der BauOBl eine ausdrückliche Festsetzung dar. Bei Unterschreitung der Abstandsflächen sind jedoch die Schutzbelange des Abstandsflächenrechts einzuhalten.

Im Norden des Plangebietes sind Schutzbelange des Abstandsflächenrechts zum Hildegard-Knef-Platz berücksichtigt: Gemäß dem Planfeststellungsbeschluss für den Bahnhof Südkreuz ist öffentlich-rechtlich sichergestellt, dass der Bereich des Hildegard-Knef-Platzes nicht bebaut werden darf. Auch Abstandsflächenüberschneidun-

gen sind ausgeschlossen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die DB AG Immobilien als Eigentümerin der planfestgestellten Bahnflächen mitgeteilt, dass keine Bedenken bzgl. des Fallens von Abstandsflächen auf den Hildegard-Knef-Platz bestehen.

Entsprechendes gilt für die Verlängerung der Lotte-Laserstein-Straße in Richtung Norden: Gemäß Planfeststellungsbeschluss für den Bahnhof Südkreuz ist öffentlich-rechtlich sichergestellt, dass der Bereich in Verlängerung der Lotte-Laserstein-Straße, auf welchen Abstandsflächen fallen werden, nicht bebaut werden darf. Abstandsflächenüberschneidungen mit der zweigeschossigen Zufahrtsspindel zum Parkhaus, welche sich in einem Abstand von ca. 23 m zur geplanten Baulinie befinden, sind ebenfalls ausgeschlossen.

Im Bereich der Lotte-Laserstein-Straße ist zwischen zwei Straßenbreiten zu unterscheiden: Die Breite der Straße bzgl. der Straßenbegrenzungslinien liegt bei ca. 8 bis 11 m. Die Breite der Straße gemäß Flurstücks- und Ausbaubreite liegt zwischen ca. 11 m und 15 m; an die Flurstücksgrenze grenzt auch das Grundstück Lotte-Laserstein-Straße 3. Im Sinne der Schutzbelange des Abstandsflächenrechts ist eine Zugrundelegung der Flurstücks- und Ausbaubreite begründet. Setzt man im nördlichen, schmalsten Bereich der Lotte-Laserstein-Straße eine Geländehöhe von 40,0 m über NHN an, ergäbe sich eine Mindestgebäudehöhe von 26,1 m und eine Abstandsfläche von 10,5 m, wovon 5 m auf dem Grundstück Sachsendamm 55-60 liegen würden. Die Abstandsfläche würde somit auf oder vor der Straßenmitte (5,5 m bis 7,5 m) liegen.

Sollten dennoch Abstandsflächen zwingend oder optional bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe über die Straßenmitte fallen, ist Folgendes zu beachten: Westlich der Lotte-Laserstein-Straße befindet sich im nördlichen Bereich planfestgestelltes Bahngelände, welches nicht bebaut werden darf, bzw. das Grundstück der Bundesstraßenverwaltung Lotte-Laserstein-Straße 3, welches mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut ist und der Entwässerung von Autobahnflächen dient. Eine Neubebauung mit potentiellen Abstandskonflikten ist vor dem Hintergrund der Eigentumsverhältnisse und technischen Erforderlichkeit eines Regenwasserpumpwerkes in der Nähe zur Autobahn A 100 ausgeschlossen. (Das Grundstück Lotte-Laserstein-Straße 3 ist Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses für den Bahnhof Südkreuz, da es im Rahmen der Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden musste. Der Planfeststellungsbeschluss für die Autobahn A 100 aus dem Jahr 1992 ist mit Abschluss der Bahnbaumaßnahmen für das Grundstück Lotte-Laserstein-Straße 3 wieder aufgelebt.)

Der Abstand zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 beträgt 26,25 m. Er ist ausreichend, um eine Überschneidung der Abstandsflächen zwischen den Gebäudekörpern bei Ausnutzung der überbaubaren Flächen auszuschließen. Unabhängig hiervon sollen hier Baugrenzen festgesetzt werden, die auch ein Zurücktreten erlauben.

Die erforderliche Abstandsfläche zur Autobahn A 100 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz, nämlich 40 m, wird eingehalten. Die Baulinie verläuft in einem Abstand von 5,3 m zum ca. 44 m breiten Sachsendamm. Somit liegt der Bebauungsplan 7-47 außerhalb der Bauverbotszone des § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG). Es besteht jedoch eine Zustimmungspflicht für Baugenehmigungen nach § 9 Abs. 2 und 6 FStrG.

III.3.3.2 Bauweise

Um das städtebauliche Ziel einer räumlichen Fassung des Stadtraumes und der Schaffung einer nicht überbaubaren Platzfläche zu ermöglichen, ist, vor dem Hintergrund der geplanten Baulinien und –grenzen, die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich bzw. zweckdienlich.

III.3.4 Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen für die Hedwig-Dohm- und Wilhelm-Kabus-Straße einschließlich Straßenbegrenzungslinien entspricht dem zwischenzeitlich realisierten Bestand des Straßenausbaus. Die im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses für den Bahnhof Südkreuz entwickelte Straßenführung von Wilhelm-Kabus- und Hedwig-Dohm-Straße wurde bereits vor über 10 Jahren fertiggestellt.

Der Bebauungsplan 7-75, westlich der Hedwig-Dohm-Straße soll die kleinteilige Verbreiterung der Hedwig-Dohm-Straße im Bereich des Flurstücks 194 durch Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche und einer Straßenbegrenzungslinie rechtlich sichern. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan 7-47 tragen diesem Umstand Rechnung.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens 7-47 war die Aufhebung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Sachsendammes gemäß Planfeststellungsbeschluss der A 100 vom 7. Oktober 1992 erforderlich. Die seitdem fehlende Straßenbegrenzungslinie soll durch die textliche Festsetzung Nr. 17 in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung nachträglich ergänzt werden. Der Punkt B wird durch die Grenze des Planfeststellungsbeschlusses für den Bahnhof Südkreuz definiert.

Die im Planfeststellungsbeschluss zum Bahnhof Südkreuz festgestellte westliche Straßenbegrenzungslinie zur Lotte-Laserstein-Straße ist in der Plangrundlage dargestellt. Eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan 7-47 ist nicht erforderlich.

Der Hinweis, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist (textliche Festsetzung Nr. 19), hat klarstellenden Charakter.

Verkehrsgutachten

Vor dem Hintergrund, dass der Vorhabenträger eine zeitnahe Bebauung seines Grundstücks plant, wurde im Rahmen des architektonischen Entwurfes ein Verkehrskonzept erarbeitet. Das Verkehrskonzept für das Grundstück Sachsendamm 55-60 sieht eine Zufahrt von der Hedwig-Dohm-Straße im Bereich des Kerngebietes MK 2 vor; und zwar ca. 65 m nördlich von der Einmündung der Hedwig-Dohm-Straße in den Sachsendamm. Die Ausfahrt ist in Verlängerung der Einfahrt nördlich der Lotte-Laserstein-Straße über planfestgestelltes Bahngelände geplant. Die Vorhabenträgerin ist diesbezüglich mit der Deutschen Bahn AG in Verhandlungen über einem Gestattungsvertrag.

Auf der Grundlage dieses Verkehrskonzeptes wurde der „Verkehrsplanerische Beitrag (Bericht 2)“ zum Bebauungsplan 7-47 durch das Büro FGS (8. August 2017) erarbeitet. Auf der Grundlage des architektonischen Konzeptes (einschließlich Nutzungskonzept und Tiefgarage) wurde das erwartete Verkehrsaufkommen prognostiziert sowie die erwartete Verkehrsmittelwahl.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen wurden neben den vorhandenen Verkehren auch die Verkehre in die Berechnung einbezogen, die sich aus der geplanten Bebauung des Grundstück Sachsendamm 55-60 ergeben sowie aus der geplanten Bebauung gemäß im Verfahren befindlicher Bebauungspläne im Bereich der „Schöneberger Linse“. Aber auch der Ausbau des Parkhauses Süd von ca. 215 auf die rechtlich zulässigen ca. 900 Stellplätze wurde in die Prognosefälle eingestellt.

Als Ergebnis wird festgehalten: Auch unter Einbeziehung der auf den benachbarten „Schöneberger Linse“ vorhandenen bzw. geplanten Gebäude und Nutzungen wird der motorisierte Verkehr aus dem Bebauungsplan 7-47 keine Auswirkungen auf die Verkehrsqualität haben, weil der Ausbau der Straßen die Quantität ohne weitere Maßnahmen aufnehmen kann.

Für den unwahrscheinlichen, jedoch rechtlich möglichen Fall, dass das Parkhaus Süd ausgebaut und aufgestockt wird (von 213 auf 900 Stellplätze), wäre der Lichtsignalplan im Bereich der Einmündung Lotte-Laserstein-Straße in den Sachsendamm geringfügig anzupassen, um eine gute Verkehrsqualität mit geringen Wartezeiten sicherzustellen. Vertiefende Untersuchungen und Planungen für die Ausgestaltung im Bereich der Lichtsignalanlagen Lotte-Laserstein-Straße, Sachsendamm, A 100 und Hedwig-Dohm-Straße wären im Vorfeld durchzuführen.

III.3.5 Keine Ein- und Ausfahrten vom Kerngebiet in die Lotte-Laserstein-Straße

Die Lotte-Laserstein-Straße ist im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses für den Bahnhof Südkreuz rechtlich durch Straßenfluchtlinien als Straße gesichert worden. Die Straßenfluchtlinien sind in der Plangrundlage dargestellt. Die Straße übernimmt Erschließungsfunktionen für das Parkhaus, den Kiss-Ride-Platz sowie für das Grundstück Lotte-Laserstein-Straße 3. Ausfahrtsverkehre (aus der Tiefgarage) und Rettungsfahrzeuge sollen das Grundstück Sachsendamm 55-60 gemäß der Erschließungskonzeption des Eigentümers über die Verlängerung der Lotte-Laserstein-Straße (Erschließungsstraße für das Parkhaus des Bahnhof Südkreuzes) und dann weiterführend über die Lotte-Laserstein-Straße verlassen. Die Lotte-Laserstein-Straße selber steht verkehrstechnisch nicht zur Aufnahme von Ausfahrtsverkehren zur Verfügung.. Dies ergibt sich verkehrstechnisch aus Größe, Breite, Gefälle sowie der Abbiegefahrstreifen der Lotte-Laserstein-Straße.

Ein- und Ausfahrten vom Kerngebiet in die Lotte-Laserstein-Straße wurden im Bebauungsplanentwurf Stand Juni 2016 (frühzeitige Beteiligungen) deshalb ausgeschlossen. Die Sicherung der Straßenflucht im Bebauungsplan 7-47 als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist jedoch vor dem Hintergrund, dass die nichtüberbaubare Grundstücksfläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche des Kerngebietes MK 2 und der Lotte-Laserstein-Straße als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt werden soll, entbehrlich. Die Ausweisung einer Fläche zum Anpflanzen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 steht einer Überfahung, Versiegelung oder anderweitigen Nutzung entgegen.

Wie unter II.3.4, Verkehrsgutachten, dargelegt, plant der Vorhabenträger seine Ausfahrt nördlich der Lotte-Laserstein-Straße über planfestgestelltes Bahngelände. So dies mit den Belangen der Bahn vereinbar ist, ist ein Abfluss dieser Kfz-Verkehre über die Lotte-Laserstein-Straße aus verkehrlicher Sicht rechtlich zulässig.

III.3.6 Stellplätze und Tiefgaragen

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Durch die textliche Festsetzung Nr. 10 wird in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung geregelt werden, dass nur unterirdische Stellplätze in eingeschossigen Tiefgaragen zulässig sind. Diese dürfen im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und ergänzend im Bereich der Fläche für Tiefgaragen liegen, jedoch nur im Rahmen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauGB. D.h. 75 % der Grundstücksfläche dürfen für Hauptnutzungen, Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über- bzw. unterbaut werden (vgl. auch die textliche Festsetzung Nr. 9). Die Größe der geplanten überbaubaren Grundstücks- und Tiefgaragenflächen eröffnen hierfür einen Gestaltungsspielraum.

Die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 10 trägt der ökologischen und zu entwickelnden städtebaulichen Wertigkeit des Plangebietes Rechnung, indem der zulässige Versiegelungsgrad beschränkt wird, bei gleichzeitiger Regelung, dass nicht überbaute Tiefgaragenflächen grundsätzlich begrünt werden sollen (textliche Festsetzung Nr. 13). Zusätzliche Lärm- und Luftemissionen durch ebenerdige Stellplatzverkehre im Kerngebiet werden vermieden. Die Freifläche dient als Bewegungs- und Begrünungsfläche und wird nicht durch ebenerdige Stellplätze funktional und bzgl. des Stadtbildes beeinträchtigt.

Die Begrenzung auf *ein* Tiefgaragengeschoss, wie in der zeichnerischen Darstellung bestimmt, trägt zusätzlich zur Begrenzung der Stellplatzkapazitäten (mit zusätzlichen Auswirkungen auf verkehrliche Emissionen) sowie dem Belang des Grundwasserschutzes Rechnung, denn im Bereich des Sachsendammes liegt der Grundwasserabstand nur bei 4 m bis 7 m.

Die Ausweisung der geplanten Fläche für Tiefgaragen ist derart gewählt, dass eine zusammenhängende Tiefgaragenanlage, effektiv, ökonomisch und unter Berücksichtigung des Gefälles errichtet werden kann. Im Norden und Osten (zum Hildegard-Knef-Platz und zur ökologischen Ausgleichsfläche der Bahn) soll ein Bereich von Über- und Unterbauungen freigehalten werden.

Die räumliche und geschossweise Begrenzung der Tiefgarage hat auch die Begrenzung zusätzlicher Verkehre und damit verkehrlicher Emissionen zur Folge. Dies trägt den Zielen des Lärmaktionsplans 2013-2018 und des Luftreinhalteplans 2011-2017 Rechnung.

III.3.7 Sicherung von Flächen für Leitungsrechte

Um den Belangen der Berliner Wasserbetriebe und des Energieunternehmens Vattenfall GmbH, die parallel zum Sachsendamm eine betriebsnotwendige Mischwasserkanalisation und Spannungskabel unterhalten, Rechnung zu tragen, soll im Bereich der Leitungen und Kanäle eine Fläche „a“ entsprechend gesichert werden: In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird bestimmt, dass die Fläche „a“ mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Die Leitungen wurden zu dem Zeitpunkt verlegt, als die in Rede stehende Fläche noch Teil des Planfeststellungsbeschlusses für die A 100 war.

Die Berliner Wasserbetriebe weisen darauf hin, dass die Fläche, welche mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden darf. Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig. Die Bebauung der direkt angrenzenden Grundstücksteilfläche ist in Absprache mit den Berliner Wasserbetrieben durchzuführen.

ren. Die technischen Vorschriften zum Schutz der Trink- und Entwässerungsanlagen der Wasserbetriebe sind zu beachten.

Um den Belangen des Energieunternehmens Vattenfall GmbH, die in der nordwestlichen Ecke des geplanten Kerngebietes Spannungsleitungen unterhalten, Rechnung zu tragen, soll in der in Rede stehenden Dreiecksfläche „b“ entsprechend gesichert werden: In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird bestimmt, dass die Fläche „b“ mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers zu belasten ist. Im Rahmen der Behördenbeteiligung teilte Vattenfall zwar im Schreiben vom 12. August 2016 mit, dass die Kabel umverlegt werden können. Da die Fläche jedoch auch als Gehbereich für die Allgemeinheit benötigt wird (vgl. III 3.8), kann auf eine teilweise oder vollständige Kabelverlegung verzichtet werden, wenn die Leitungsrechte durch eine Baulast gesichert werden.

III.3.8 Sicherung von Gehrechten

Die Gehwegsituation im Bereich Hedwig-Dohm-Straße / Hildegard-Knef-Platz ist auf öffentlichem Straßenland zu schmal ausgebaut. Sie wurde zu keinem Zeitpunkt als Teil einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche beurteilt. Dies ist auf vorangegangene Planungsüberlegungen zurückzuführen, die südlich des Hildegard-Knef-Platzes keine Bebauung, sondern eine große zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksfläche verfolgten. Erst im Rahmen des aktuellen städtebaulichen Konzeptes mit einer Solitärbebauung südlich des Hildegard-Knef-Platzes ergaben sich Nutzungskonflikte, die jedoch im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplanes 7-47 wie beschrieben gelöst werden können.

Als Ergebnis liegen Teilflächen des Gehweges im geplanten Kerngebiet. Dies entspricht auch dem Ausbauzustand. Um den Belangen des öffentlichen Fußgängerverkehres auch zukünftig Rechnung tragen zu können, ist eine kleine Dreiecksfläche als Fläche „b“ im Bebauungsplan festzusetzen und ergänzend wird bestimmt, dass diese Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Als Konsequenz darf die Fläche im Bereich der Null- und Untergeschossebene nicht be- bzw. unterbaut werden. Gemäß der Nebenzeichnung ist die Bebauung ab einer Höhe von 47,2 m über NHN möglich sowie als zwingend festgesetzt. Die Höhe über NHN ergibt eine lichte Höhe von ca. 4,5 m über Straßenniveau.

III.3.9 Regelungen zum Ausgleich gemäß § 1 a BauGB

Wie im Umweltbericht dargelegt, führt die Überplanung des Grundstücks Sachendamm 55-60 gemäß den Zielen des Bebauungsplanes 7-47 zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB. Betroffen ist das Schutzgut Klima. Der Bebauungsplan soll drei textliche Festsetzungen treffen, die einen rechtlichen Ausgleich sichern.

Dies entspricht dem Grundsatz, dass Ausgleichsmaßnahmen weitestgehend im geplanten Kerngebiet umgesetzt werden sollen, und zwar aus ökologischen, klimatischen Gründen, aufgrund von Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten sowie aus Gründen des Stadtbildes. Gerade vor dem Hintergrund der Stärkung der Innenentwicklung sind Ausgleichsmaßnahmen auf den Vorhabengrundstücken bzw. rechtlich neu geschaffenen Baugrundstücken von grundlegender städtebaulicher und umweltrechtlicher Bedeutung.

Textliche Festsetzung Nr. 12

„Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Die textliche Festsetzung geht über die Anforderungen von § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauOBln hinaus, die nur „Begrünung“ und „Bepflanzung“ fordert. Eine gärtnerische Anlegung dient der Schaffung eines ästhetisch ansprechenden Straßen- und Freiflächenbildes sowie einer angemessenen Arbeitsumwelt.

Die Pflanzflächen leisten einen wichtigen klimatischen Ausgleich durch die Kühlungswirkung und die Erhöhung der Luftfeuchte und reduzieren somit die Beeinträchtigungen der Planung auf die klimatischen Verhältnisse. Darüber hinaus werden neben einer attraktiven Gestaltung, Aufenthaltsmöglichkeiten und neue Lebensräume für Tiere geschaffen. Mit der Wahl standortgerechter, heimischer Sträucher und Gehölze wird die Habitatfunktion für Insekten und Vögel erhöht. Eine Begrünung erzielt eine attraktive gestalterische Wirkung und unterstützt damit die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Des Weiteren dienen die Flächen auch der Niederschlagsversickerung.

Die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen korrespondieren mit den städtebaulichen Zielen für ein hochwertiges Kerngebiet mit Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen (trägt auch der geplanten Tiefgaragenausfahrt Rechnung) und tragen dem landschaftsplanerischen Konzept des Vorhabenträgers Rechnung. Die Flächenausweisung korrespondiert auch mit der textlichen Festsetzung Nr. 11, welche die Anpflanzung von 23 Bäumen auf nicht über- und unterbaubaren Flächen vorsieht. Die Neupflanzungen der Bäume stellen rechtlich erforderliche Ersatzpflanzungen in Verbindung mit der Baumschutzverordnung Berlin dar. Unabhängig von der Ausweisung der Fläche zum Anpflanzen können die Ersatzbäume auch auf anderen nicht über- bzw. unterbauten Grundstücksflächen gepflanzt werden. Über die Flächen zum Anpflanzen hinausgehende Begrünungen sind im ganzen Kerngebiet rechtlich möglich und tragen den Belangen des Klimaschutzes Rechnung und dienen der Versickerung von Niederschlagswasser.

Die textliche Festsetzung entspricht auch den Darstellungen des Landschaftsschutz- und Artenschutzprogrammes.

Die Verpflichtung zur Unterhaltung der Bepflanzungen schließt auch Nachpflanzungen bei Abgang mit ein.

Textliche Festsetzung Nr. 13 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. A BauGB)

„Die Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, Platzflächen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Die Begrenzung des Anteils versiegelter Flächen hat eine positive Auswirkung auf das Lokalklima, auch wenn sich darunter Tiefgaragen befinden. Die Bepflanzung der Flächen sichert die Qualität der lokalklimatischen Aufenthaltsbedingungen sowie der Außenanlagengestaltung im Plangebiet. Der Bodenaufbau von 0,8 m ist wesentlich für eine optimale Entwicklung der Pflanzen, dient dabei als Nährstoff- und Wasserspeicher und ist über die Verdunstungsleistung am lokalklimatischen Ausgleich beteiligt.

Die textliche Festsetzung entspricht auch den Darstellungen des Landschaftsschutz- und Artenschutzprogrammes. Des Weiteren dienen die Flächen auch der Niederschlagsversickerung.

Um dem innerstädtischen Charakter des Kerngebietes Rechnung zu tragen, sieht die textliche Festsetzung Ausnahmen für Wege, Terrassen, Platzflächen und Nebenanlagen vor.

Textliche Festsetzung Nr. 14 (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. A BauGB)

„In den Kerngebieten sind mindestens 50 von Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt ausnahmsweise nicht für eine transparente Überdachung eines Lichthofes im Kerngebiet MK 2. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Durch die Dachbegrünung wird der Anteil versiegelter Flächen reduziert und eine Retentionsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser geschaffen. Der Verdunstungsprozess trägt zur Entlastung der Entwässerungssituation im Plangebiet bei und beeinflusst das Lokalklima durch die entstehende Verdunstungskühle positiv.

Die Bestimmung, dass mindestens die Hälfte der Dachflächen zu begrünen sind, korrespondiert einerseits mit der textlichen Festsetzung Nr. 7, die ausnahmsweise 30 % der Dachflächen für die Nutzung durch technische Aufbauten zulässt und andererseits mit der Erforderlichkeit von Nebenflächen (z.B. Wege) für die Pflege und Unterhaltung der Dachbegrünung. 50 % Dachbegrünung ermöglicht somit einen weitestgehenden Ausgleich des Eingriffs in das Klima unter Berücksichtigung anderer Anforderungen an die Dachfläche. Darüber hinaus gehende Dachbegrünungen würden weitere Verbesserungen ermöglichen, auch bzgl. der Versickerung von Niederschlagswasser. Dies ist grundsätzlich positiv im Sinne des Klimaschutzes zu bewerten.

Die Vorgabe, dass der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus mindestens 15 cm betragen muss, ist für eine optimale Entwicklung der Pflanzen von Bedeutung und dient dabei als Nährstoff- und Wasserspeicher.

Die Belange des Klimaschutzes bleiben auch im Falle der Verwendung von Photovoltaik-elementen auf dem Dach ausreichend berücksichtigt (unabhängig hiervon können auch Außenwandflächen für die Energiegewinnung genutzt werden). Denn bis zu 50 % des Daches können für die Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden, wobei die Besonnungsverhältnisse im geplanten Kerngebiet als äußerst günstig zu beurteilen sind.

Für die Dachbegrünung hier wird die Verwendung heimischer Pflanzenarten aus Gründen des Naturschutzes empfohlen.

Die Verpflichtung zur Unterhaltung der Bepflanzungen schließt auch Nachpflanzungen bei Abgang mit ein.

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 12 bis 14 tragen auch dem sogenannten Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz) Rechnung, demnach Niederschlagswasser grundsätzlich vollständig auf dem Grundstück versickert werden muss. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Versickerungskonzept von Seiten des Bauherren zu erstellen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen, da eine vollständige Entwässerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist.

III.3.10 Sonstige Festsetzung bzgl. Baumpflanzungen, Brennstoffen und Außerkrafttreten bisheriger Festsetzungen

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 sind mindestens 23 einheimische Bäume zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Sie entsprechen der ermittelten Zahl der Ersatzpflanzungen gemäß der BaumSchVO Berlin für 21 (ein Baum ist abgängig und bedarf keiner Ersatzpflanzung) zu fallende Bäume im geplanten Kerngebiet. Sie sollen aus ökologischen, klimatischen Gründen, gemäß den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten sowie aus Gründen des Stadtbildes im geplanten Kerngebiet gepflanzt werden. Gerade vor dem Hintergrund der Stärkung der Innenentwicklung sind Ersatzpflanzungen auf den Vorhabengrundstücken bzw. rechtlich neu geschaffenen Baugrundstücken von grundlegender städtebaulicher und umweltrechtlicher Bedeutung. Die Baumscheiben sollen dabei mindestens 4 m² groß sein, wie in der Empfehlung der Gartenamtsleiterkonferenz Berlin 2011 dargelegt.

Die Beschränkung auf emissionsarme Brennstoffe gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 16 trägt dem Immissionsschutz im Vorranggebiet Luftreinhaltung und den Zielen des Luftreinhaltplans 2011-2017 Rechnung. Die textliche Festsetzung ist somit städtebaulich begründet.

Die textliche Festsetzung Nr. 20 regelt das Außerkrafttretens bisheriger Festsetzungen und ist deklaratorischer Art.

III.3.11 Hinweis: Empfohlene Pflanzliste

Um den Belangen heimischer Tierarten Rechnung zu tragen, wird das Anpflanzen heimischer Pflanzen empfohlen. Der Pflanzliste können Empfehlungen für Bäume und Sträucher entnommen werden.

III.3.12 Entwicklung aus dem Landschaftsschutz- und Artenschutzprogramm

Die Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms für das Baugrundstück zielen auf eine Emissionsminderung, auf einen Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen, auf eine Entsiegelung, auf eine Erhöhung von Freiflächen und des Vegetationsanteils, auf die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-47 tragen somit den Darstellungen des Landschafts- und Artenschutzprogramms vielfältig Rechnung und sind hieraus entwickelt.

III.3.13 Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Eigentümerin /Vorhabenträgerin und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, welcher insbesondere abwägungsrelevante Belange zum Gegenstand hat, regelt die nicht im Bebauungsplan 7-47 festsetzbaren Maßnahmen. Hierzu gehören die konkrete Umsetzung der Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nrn. 13 bis 15, aber auch darüber hinausgehende Ausgleichsmaßnahmen:

- Mindestens 4 m²-große Baumscheiben für die Ersatzpflanzbäume gemäß BaumSchVO (vgl. auch textlichen Festsetzung Nr. 11)
- Vorgabe der Mindeststammumfänge der Ersatzpflanzbäume gemäß BaumSchVO (vgl. auch textlichen Festsetzung Nr. 11)
- Anbringung von 18 Gebäudenistkästen an der Fassade, davon 3 Kästen als Ausgleich für die Höhlenbrüter (Blau- und Kohlmeise) sowie 15 Kästen für die Sperlinge
- Bis die Gebäudenistkästen ein- bzw. angebaut sind, müssen 3 „Übergangsnistkästen für die Höhlenbrüter“ (CEF-Maßnahme) angebracht werden, damit die ökologische Funktion (d.h. die Nistmöglichkeiten) im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

- Im Falle der Besiedlung durch einen Fuchs sind Störungen der Aufzucht zu vermeiden.
- Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Überweisung des Betrages in Höhe von 80.064 € für Ausgleichsmaßnahmen auf ein Bezirkskonto. Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Baumpflanzungen in der Parkanlage „Gasag-Nordspitze“ sowie als Blumen- und Wiesenansaat auf den Mittelstreifen des Sachsendamms und der Rheinstraße umgesetzt.
- Die Vorhabenträgerin hat sich des Weiteren zum nachhaltigen Bauen (Erfüllung der Anforderungen des DGBN-Gold-Zertifikats) verpflichtet.

Die Durchführungsverpflichtung umfasst neben der Pflanzung auch die Entwicklungspflege und Unterhaltung und ggfs. Nachpflanzungen.

III.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch die Planung werden insbesondere die folgenden öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen:

- Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen wird wie folgt Rechnung getragen: Sicherung einer für den Standort und seine Vorbelastungen angemessene Kerngebietenutzung und ergänzender Ausschluss von sensiblen Wohnnutzungen und störenden Nutzungen; Regelungen zu Baukörperstellungen und zu ausreichenden Abständen gegenüber emittierenden Lärmquellen, wie den Bahnhof, Bahntrassen und Sachsendamm; Sicherung eines Kerngebietes in der Nähe eines Grünzuges und damit Angebote für attraktive Erholungsangebote während der Pausenzeiten; Verpflichtungen zu verschiedenen Pflanzmaßnahmen im Kerngebiet, was zur Aufwertung und (optischen) Lärminderung /-wahrnehmung führt, und zwar für die Nutzer des Kerngebietes und deren Umgebung; Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm und zur Verwendung von Brennstoffen
- Die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung werden wie folgt berücksichtigt: Schaffung eines optimal an den öffentlichen Verkehr und Individualverkehr angeschlossenen Kerngebietes mit der Option hochwertige kulturelle Einrichtungen ansiedeln zu können. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen verhindert Nutzungskonflikte oder Prestigeverluste des hochwertigen Kerngebietes.
- Die Belange der Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile werden wie folgt berücksichtigt: Sicherung eines Baugrundstücks für eine dem Standort angemessene städtebauliche Entwicklung und Nutzungsdichte, Nutzung der vorhandenen Infrastruktur: Fernbahnhof Südkreuz und vorhandenen Straßen. Im Kontext mit anderen Baufeldern in der näheren Umgebung des Gebietes „Schöneberger Linse“ wird ein innerstädtisch bestens erschlossenes Gebiet weiterentwickelt.
- Die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche und Verhinderung der Entstehung von Konkurrenzgebieten wird wie folgt berücksichtigt: Ausschluss der Ansiedlung von Einzelhandel in stadtteilunverträglichem Umfang und damit an dezentraler Stelle innerhalb des Bezirkes. Die Sicherstellung der Nahversorgung der Bewohner und Nutzer der „Schöneberger Linse“ bleibt im Plangebiet und auf anderen Baugrundstücken rechtlich zulässig.
- Die Belange des Umweltschutzes werden wie folgt berücksichtigt: Entwicklung eines innerstädtischen ungenutzten Grundstücks zur Stärkung der Innenentwick-

lung bei gleichzeitiger Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und Vermeidung verkehrlicher Emissionen. Sicherung einer kaum emittierenden Nutzungsstruktur gegenüber zuvor geltendem Recht, nämlich kleingewerbliche Nutzungen. Erhöhung des Nutzungsmaßes gegenüber geltendem Recht mit negativen Auswirkungen auf das Klima. Verlust einer ökologisch wertvollen Fläche im Bestand. Grünfestsetzung (Pflanzflächen und Dachbegrünung) mit positiven Auswirkungen auf den Menschen, Natur und Umwelt sowie das Stadtbild. Kleinteilig mögliche Vernetzung von Vegetationsbereichen im rechtlich und technisch möglichen Umfang. Begrenzung emissionsarmer Brennstoffe. Bestimmung, dass Stellplätze nur in eingeschossigen Tiefgaragen zulässig und diese grundsätzlich oberirdisch zu begrünen sind, verbunden mit positiven Auswirkungen auf Grund- und Boden, Flora, Fauna und den Menschen. Sicherstellung, dass Ersatzbäume im geplanten Plangebiet gepflanzt werden, mit positiven Auswirkungen auf das Klima, das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität.

- Die Belange der Wirtschaft, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung werden wie folgt berücksichtigt: Schaffung eines hochwertigen Wirtschaftsstandortes an einem verkehrlich optimal erschlossenem Standort. Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und dominierendem Einzelhandel. Stärkung des Standortes für die lokale Nahversorgung.
- Die Schaffung von Arbeitsplätzen erfolgt wie folgt: Sicherung eines neuen, innerstädtischen Kerngebietes als neuen Arbeitsstandort.
- Die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung werden wie folgt berücksichtigt: rechtliche Bestätigung des vorhandenen Straßenzuges Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße als übergeordnetes Straßennetz für die Anbindung an den Bahnhof Südkreuz. Sicherung eines Grundstücks für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur mit verkehrlich optimaler Lage: in direkter Nachbarschaft zum bereits 2006 eröffneten Fern-, Regional- und S-Bahnhof mit Bushaltestellen, Taxistandort sowie Anbindung an einen überörtlichen Radweg und Grünzug und damit positive Folgeauswirkungen durch Vermeidung zusätzlicher motorisierter Verkehre. Nutzung der sehr guten Anbindung an übergeordnete Trassen des motorisierten Individualverkehrs durch den Sachsendamm und die Autobahn A 100 und damit Vermeidung des Baus zusätzlicher Straßen an anderen Standorten im Stadtgebiet. Dennoch wird das geplante Kerngebiet zusätzliche innerstädtischer Verkehre mit negativen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen auslösen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-47 gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu entwickeln.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

IV.1 Auswirkungen auf die Wirtschaft und Arbeitsstätten

Im Plangebiet und seiner Umgebung wohnen und arbeiten keine Menschen, so dass entsprechende soziale Verhältnisse durch die Planung nicht berührt sind. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich des Menschen und seiner Gesundheit, sind im Umweltbericht (II.2.2) abgewogen worden.

IV.2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Einnahmen in Form von Erschließungsbeiträgen werden bereits auf der Grundlage der Beschlüsse über die nachträgliche Herstellung der Hedwig-Dohm-Straße ermittelt und erhoben.

Der Verkauf des geplanten Kerngebietes (Grundstück Sachsendamm 55-60) hat dem Land Berlin *Einnahmen* gebracht. Kosten für den Rückbau der ehemaligen Naumannstraße einschließlich Leitungen obliegen dem neuen Grundstückseigentümer.

Der neue Straßenzug Wilhelm-Kabus-Straße / Hedwig-Dohm-Straße wurde bereits auf der Grundlage der neuen Straßenplanung im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses für den Bahnhof Südkreuz realisiert. Auch wenn der Straßenzug nicht Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses war, so wurden die Straßenbegrenzungslinien jedoch im Lageplan zum Beschluss ergänzend dargestellt. Bis auf das Flurstück 155 befinden sich alle Flächen im Eigentum des Landes Berlin.

Mit Festsetzung des Bebauungsplanes 7-47 erhält die Eigentümerin des Flurstücks 155, Flur 55, Schöneberg (die DB Station & Service Netz AG) den Anspruch auf Übernahme des in Rede stehenden Flurstücks. Es handelt sich um eine 296 m² große Fläche.

Nach Auskunft des Fachbereich Vermessung und Geoinformation, Grundstücksbewertung, liegt der Quadratmeterpreis von Straßenland bei 5 €/m². Daraus ergäbe sich eine Summe von ca. 1.500 € netto; einschließlich sämtlicher Zusatzkosten maximal 2.000 € brutto.

Das Flurstück wird seit 2006 als Teil der Wilhelm-Kabus-Straße als Straßenland genutzt. Die Siebenjahresfrist ist abgelaufen, gemäß § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer nur noch Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung, d.h. Straßenlandnutzung, verlangen. Die Gelder können aus dem Haushaltstopf für „Städtebauliche Einzelmaßnahmen“ (Kapitel 4200; Titel 89339) kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Sollte aufgrund eines Enteignungsbeschlusses aus dem Jahre 2009 ein höherer Betrag gefordert werden dürfen, wie vom Fachbereich Straßen vorgetragen, so wäre diese Finanzierung auch aus dem genannten Haushaltstitel finanzierbar.

Durch die Planung entstehen keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff BauGB.

V. VERFAHREN

V.1 Einstellung des Bebauungsplanes XI-213 und Aufstellung des Bebauungsplanes 7-47

Mit Schreiben vom 4. Mai 2010 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin und Brandenburg über die geplante Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XI-213 sowie über die parallele Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-47 unterrichtet. Vorgetragene Hinweise werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Das Bezirksamt von Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 6. Juli 2010 die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XI-213 und die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 7-47 beschlossen. Der Beschluss wurde am 16. Juli 2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 auf Seite 1134 bekannt gemacht.

Hintergrund für die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens XI-213 war die notwendige Reduzierung des Geltungsbereichs aufgrund der angestrebten Überplanung von planfestgestellten Flächen.

V.2 Verzicht auf erneute frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XI-213 fanden verschiedene Bürgerbeteiligungen gemäß § 3 BauGB statt: Mai / Juni 1995, November / Dezember 1998, August 1999, Januar 2006. Die Ziele und Inhalte der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-47 haben sich nur in Teilen und untergeordnet geändert. Somit konnte gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren 7-47 verzichtet werden.

Auf eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnte verzichtet werden, da diese für das Vorgänger-Bebauungsplanverfahren XI-213 im Mai 2009 durchgeführt wurde. Das Bebauungsplanverfahren 7-47 wurde auf der Grundlage des Ergebnisses dieser Beteiligung weitergeführt. Einzig die Verfahrensbezeichnung hat sich für den reduzierten Geltungsbereich geändert, jedoch nicht die Planungsziele.

V.3 Umstellung auf Verfahren nach § 13 a BauGB

Am 17. Mai 2011 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin beschlossen, das Bebauungsplanverfahren 7-47 auf der Grundlage von § 13 a BauGB, also als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, durchzuführen. Die Voraussetzungen lagen vor. Ein entsprechendes Mitteilungsverfahren an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin und Brandenburg ging dem Beschluss voraus. Die Hinweise der Behörden wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Beschluss wurde am 10. Juni 2011 im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 auf Seite 1282/1283 bekannt gemacht.

V.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Juni 2011 zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Als Ergebnis wird festgehalten:

- Bei Gebäuden über 20 m sind Belange des Richtfunkes zu beachten.

- Auf das Vorhandensein von aktiven Straßenbeleuchtungsleitungen und inaktiven anderen Leitungen der Firma Vattenfall GmbH im Bereich der aufzulassenden Naumannstraße wird hingewiesen. Ein Rückbau ist jedoch auf Antrag möglich.
- SenStadt X verweist auf zu beachtenden Abstandsflächen zur BAB A 100 sowie auf zu prüfende Werbung zur BAB A 100.
- Die Berliner Wasserbetriebe informieren über bestehende Leitungen sowie die Kapazitäten, insbesondere der vorhandenen Mischwasserkanäle. Mit Einschränkungen von Regenabflussmengen von neu zu erschließenden Grundstücken ist zu rechnen. Der vorhandene Mischwasserkanal in der aufzulassenden Naumannstraße kann zu gegebener Zeit zurückgebaut werden; er ist planungsrechtlich nicht zu sichern.
- SenStadt I B verweist auf eine Gefährdung der Zentrenstruktur gemäß dem Bebauungsplanentwurf (Stand TÖB), auf ein fehlendes Handelskonzept für die Schöneberger Linse, auf Widersprüche zum Stadtentwicklungsplan Zentren 3 und zur AV Einzelhandel. Auch SenWirtTechFrauen sprach sich gegen den zulässigen Umfang von großflächigem Einzelhandel aus. Als Ergebnis wurde der Bebauungsplanentwurf derart geändert, dass nunmehr zwei Kerngebiete mit unterschiedlichen Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel gesichert werden sollen.
- FB Umwelt bittet Wohnen im Kerngebiet aufgrund der Immissionen auszuschließen. Dies ist jedoch über die Bestimmungen in der Baunutzungsverordnung hinaus nicht erforderlich. Das geplante Kerngebiet gilt als altlastenverdächtig. Die geplante Gebietsausweisung wird durch die vorhandene Bodenbelastung nicht beeinträchtigt, da in Hinblick auf die Nutzungsintensität absehbar ist, dass die lokale Aufschüttung bauvorbereitend beseitigt bzw. überdeckt wird. Bzgl. des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gefordert, der zwischenzeitlich fertiggestellt wurde und in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen ist. Auf die Beachtung des Baumschutzes wurde hingewiesen.
- SenStadt VII geht, entsprechend der in der Begründung ermittelten Zahlen, von einem Stellplatzbedarf von 14 behindertengerechten und 250 Stellplätzen aus. Der Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit und Verträglichkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und mit SenStadt VII abzustimmen.
- Die DB Service weist auf einzuhaltende bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu planfestgestelltem Bahngelände hin.

V.5 Umstellung auf ein Normalverfahren

Im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens wurde das städtebauliche Konzept des Investors einbezogen. Sich hieraus ergebende umweltrelevante Belange sind somit im Bebauungsplanverfahren in vollem Umfang (Stellplatzgröße, Handel, Verkehrsgutachten, Versiegelungsgrad, Artenschutz u.a.) zu berücksichtigen. Um eine vollständige Erfassung und Abwägung aller umweltrelevanten Belange sicherzustellen und in die Abwägung einstellen zu können, ist nunmehr ein Umweltbericht geboten. Aus diesem Grund hat das Bezirksamt am 7. Juni 2016 die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein Normalverfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 24. Juni 2016 im Amtsblatt Nr. 25 auf Seite 1370 / 1371 bekannt gegeben.

Die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs seit der letzten Öffentlichkeitsbeteiligung und letzten Behördenbeteiligung machten auch die Durchführung von frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erforderlich.

V.6 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Insgesamt 43 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. Juni 2016 erneut zur Stellungnahme aufgefordert. 30 Stellungnahmen gingen ein. Wesentliche planungsrelevante Hinweise sind:

- SenFinID bittet um den Nachweis der Finanzierungsmittel für das Flurstück 155.
- SenStadtUm IX C 34 befürwortet, dass Wohnen im Kerngebiet eingeschränkt wird und weist darauf hin, dass die Schallabstrahlung des Parkhauses der Bahn nicht in die strategische Lärmkarte eingeflossen ist.
- Berliner Stadtreinigung weist auf aktuelle Verkehre ihres Grundstücks Tempelhofer Weg 32-38 und zukünftige Verkehre nach Neubebauung dieses Grundstücks hin, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-47 zu berücksichtigen sind.
- FB Umwelt hält eine Einschränkung des ausnahmsweise zulässigen Wohnens im Kerngebiet für geboten; die Altlastenproblematik spiegelt den aktuellen Stand wider; der Baumbestand ist im Umweltbericht zu erheben; es erfolgen Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen.
- SenStadtUm IB und SenWirtTechForsch IVA bitten die Begründung um Hinweise aus dem StEP Zentren 3 und die Fortschreibung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept zu ergänzen
- SenStadtUm VIIB fordert eine verkehrliche Machbarkeitsstudie, da ohne diese Studie eine Prüfung nicht möglich ist. Darüber hinaus wird die Berücksichtigung der übergeordneten Radwegeplanung gefordert, diese berührt jedoch sowohl Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, die nicht Gegenstand der Festsetzung ist.
- SenStadtUm XC/XF macht Bauverbotszonen und Schutzbereiche gemäß FStrG aufmerksam.
- Die Berliner Wasserbetriebe teilen mit, dass die totgelegten Leitungen in der ehemaligen Naumannstraße entfernt werden können. Regenwasser kann nur stark eingeschränkt in die Mischwasserkanäle eingeleitet werden. Der Wasserkanal parallel zum Sachsenamm ist mit einem Leitungsrecht zu belasten.
- Vattenfall informiert, dass Leitungen in der ehemaligen Naumannstraße entfernt werden können und sollen. Die Kabel in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes sind zu erhalten bzw. können verlegt werden.
- Der FB Straßen begrüßt den Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Lotte-Laserstein-Straße ausdrücklich. Auf die Erforderlichkeit eines Verkehrsgutachtens wird hingewiesen und die Abstimmung mit der Verkehrslenkungsbehörde wird hingewiesen. Aussagen zu Feuerwehr-Aufstellflächen bzw. ein Rettungskonzept sowie Müllentsorgung wird gefordert. Der Erwerb für das Flurstück 155 wird vorbereitet.
- Die DB AG weist darauf hin, dass planfestgestelltes Bahngelände nicht überplant werden darf, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu beachten sind, dass verkehrliche Auswirkungen im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.

- SenStadtUm I B 220 teilt auf der Grundlage aktueller ornithologischer Untersuchungsergebnisse, denen zufolge keine Gelbspötterpaare mehr im Gebiet brüten, mit, dass auch keine Ausnahme von Verbotsbestimmungen mehr erforderlich ist.

Als **Fazit**: Der Bauherr wurde über bauordnungs- und teilweise bauplanungsrechtliche Stellungnahmen durch entsprechende Kopien informiert. Als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Zulässigkeit von Wohnen im Kerngebiet weiter eingeschränkt. Die Begründung wurde um die planungsrechtlichen Hinweise und entsprechenden Abwägungen ergänzt.

V.7 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 4. Juli bis einschließlich 3. August 2016 statt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im Tagesspiegel und in der Berliner Morgenpost am 1. Juli 2016. Zusätzlich wurden in der Umgebung des Bebauungsplangebietes Hauswurfzettel über die Öffentlichkeitsbeteiligung verteilt.

Ab dem 4. Juli 2016 wurden neben einer einleitenden Information zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl der Bebauungsplan- als auch der Begründungsentwurf auf der bezirklichen Homepage im Internet veröffentlicht, und zwar für den Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Zwei Bürger nutzten die Gelegenheit, um sich die Planung anzusehen und ließen sich die Ziele und Auswirkungen der Planung erläutern. Es gingen keine Bürgerschriften ein.

V.8 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer / Vorhabenträger bzgl. der städtebaulichen Konzeption geändert und überarbeitet. Der Begründungsentwurf wurde angepasst und um den Umweltbericht ergänzt.

Mit Schreiben vom 30. Mai 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert innerhalb eines Monats zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung Stellung zu nehmen. Vorliegende Gutachten wurden fachspezifisch bereitgestellt.

Von den 43 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben 17 Stellung genommen:

1. BVG mit Schreiben vom 30. Mai 2017: Eine störungsfreie Befahrung des Sachsendammes, der Hedwig-Dohm-Straße und des Hildegard-Knef-Platzes sind unabdingbar. Es stellen sich Fragen nach dem Ver- und Entsorgungsverkehr sowie nach Kurzzeitstellplätzen. Da die umliegenden Straßen hierfür keinen Platz bieten, müssen diese Verkehre auf dem Grundstück stattfinden. Eine Zunahme von Fremdnutzern auf dem Hildegard-Knef-Platz wird befürchtet.

Es wird davon ausgegangen, dass Baumaßnahmen den Omnibus-Verkehr nicht beeinträchtigen. Soweit dennoch Umleitungen oder Haltestellenverlegungen erforderlich werden, sind diese rechtzeitig anzumelden.

FB Stadtplanung: Dass die Abbiegespur auf den Sachsendamm, das absolute Halteverbot in der Hedwig-Dohm-Straße sowie die eingeschränkten Nutzungsrechte für den Hildegard-Knef-Platz einem Kurzzeitabstellen bzw. der Ver- und Entsorgung im Sachsendamm und in der Hedwig-Dohm-Straße entgegenstehen, ist bekannt. Der

Eigentümer / Bauherr plant diese Verkehre auf seinem Grundstück abzuwickeln. Ihm wurde die Stellungnahme der BVG ergänzend bzw. bzgl. der Hinweise zu Baustellenregelungen übersandt.

Änderungen von Plan- und Begründungsentwürfen sind nicht erforderlich.

2. Das IT-Dienstleistungszentrum teilt mit Notiz vom 13. Juni 2017 mit, dass keine Kabelanlagen des ITDZ vorhanden sind.

FB Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen von Plan- und Begründungsentwürfen sind nicht erforderlich.

3. Die NBB Netzgesellschaft übermittelte mit Schreiben vom 13. Juni 2017 einen Leitungsplan. Demnach liegen Gasleitungen im Sachsendamm.

FB Stadtplanung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung von Plan- und Begründungsentwurf ist nicht erforderlich.

4. Die DB AG Immobilien teilt im Schreiben vom 15. Juni 2017 mit, dass gegen das Fallen von Abstandsflächen auf den Hildegard-Knef-Platz keine Bedenken bestehen. Es wird dargelegt, dass das planfestgestellte Bahngelände nicht überplant werden darf, dass Kabel und Leitungen der Bahn außerhalb von Eisenbahnflächen nicht ausgeschlossen werden können, durch Beleuchtung und Werbeeinrichtungen darf der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt werden, Sicherheitsabstände sind einzuhalten, durch die Bahn werden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, Lärmbelästigungen aus dem Zugverkehr sind zu dulden, Betrieb und Unterhaltung der Bahnanlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Es folgen Hinweise zur Bauphase.

FB Stadtplanung: Der Hinweis zum Abstandsflächenrecht wird positiv zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend ergänzt. Die weiteren Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant. Sie wurden dem Bauherren / Eigentümer bzgl. der Hinweise Bauphase zur Kenntnis übersandt.

Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

5. SenStadtWohn I B gibt im Schreiben vom 21. Juni 2017 zu bedenken, dass die Formulierung der textlichen Festsetzung „für eine transparente Überdachung eines Lichthofes in einer Größe von 2.300 m²“ unbestimmt sei. Es sei nicht klar, welche „Größe“ gemeint sei: Bruttogeschossfläche, Nutzungsfläche, Grundfläche. Es wird die Sorge vorgetragen, dass sich im Lichthof großflächiger Einzelhandel ansiedeln kann. Zwar würde dies durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen, dennoch wird die Sorge einer entsprechenden Nutzung vorgetragen. Es muss dargelegt werden, dass eine Einzelhandelsnutzung im MK 2 ausgeschlossen ist. Nur wenn Einzelhandel ausschließlich im MK 1 zulässig ist, ist eine Entwicklung aus dem FNP gewährleistet.

FB Stadtplanung: Die Größenangabe in der Textlichen Festsetzung bezieht sich eindeutig auf die Überdachung des Lichthofes. Die räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel auf das MK 1 und der Ausschluss von Einzelhandel im MK 2 ist ein Grundzug der Planung. Eine Befreiung von den Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 3 ist somit gemäß § 31 Abs. 2 BauGB rechtlich ausgeschlossen; darüber hinaus ist nicht ersichtlich, dass eine Befreiung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich sein könnte, der FNP steht der Aussage, dass „die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen

würde“ entgegen. Die Sorge und Befürchtung von SenStadtWohn I B ist unbegründet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

6. SenUVK II D 25 (Berliner Wasserbehörde) per Schreiben vom 26.6.2017 legt dar, dass Einwände gegen das Planungsziel nicht bestehen. Es besteht jedoch erheblicher Klärungsbedarf hinsichtlich des Niederschlagswassers. Mit einer vollständigen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die Kanalisation ist nicht zu rechnen. Ein Versickerungs- bzw. Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan liegt derzeit nicht vor. Belasteter Boden muss beseitigt werden, damit bei der Versickerung keine Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Die Entwässerung des Plangebietes ist zurzeit nicht gesichert. Es erfolgt ein Hinweis auf ein Arbeitsblatt bzgl. Versickerungsanlagen.

FB Stadtplanung: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-47 stehen einer 100 % Niederschlagsversickerung nicht entgegen.

Dies ergibt sich aus einer maximal zulässigen GRZ von 50 % gemäß Bebauungsplan. Die Dächer der Gebäude sind gemäß Bebauungsplan 7-47 zu 50 % extensiv zu begrünen. Eine 100 %-ige Dachbegrünung ist (soweit im Interesse der vollständigen Niederschlagsversickerung geboten) technisch ohne Weiteres möglich.

Zusätzlich dürfen 25 % des Grundstücks gemäß Bebauungsplan durch eine Tiefgarage unterbaut werden, jedoch sind die Flächen oberhalb der Tiefgarage gärtnerisch auf einer Bodenschicht von 0,8 m anzulegen. Oberhalb der Tiefgarage kann folglich zu 100 % Niederschlagswasser versickern; soweit ggfs. eine Drainage zur Verbesserung des Niederschlagswasserabflusses geboten ist, wäre dies technisch unproblematisch einbaubar.

25 % der Grundstücksfläche sollen gemäß Bebauungsplan weder über- noch unterbaut werden. Gemäß § 8 BauOBl sind diese Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen. Teilweise sind diese gemäß dem Bebauungsplan nicht über- und unterbaubaren Flächen explizit als Pflanzflächen festgesetzt und gärtnerisch anzulegen.

Fazit: Der Bebauungsplan eröffnet somit ein hohes Maß an Flächen für die Niederschlagsversickerung. Möglicherweise verbleibende Niederschlagswassermengen können bei Bedarf durch technische Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) versickert werden. (Damit durch sie keine zusätzlichen Versiegelungen entstehen, ist dies oberhalb der Tiefgaragen technisch möglich.) Die Umsetzung einer vollständigen Entwässerung von Niederschlagswasser ist somit bezogen auf den Bebauungsplan 7-47 planungsrechtlich möglich. Den Belangen der Wasserbehörde ist im Rahmen der Abwägung insoweit hinreichend Rechnung getragen worden.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2017 stellte SenUVK II D 25 klar, dass ein Entwässerungskonzept nur empfohlen wird.

Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

7. Die BWB verweisen im Schreiben vom 27. Juni 2017 auf die gemäß § 36 a Berliner Wassergesetz gebotene vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine Abstimmung mit den BWB erforderlich. Darüber hinaus erfolgen Hinweise zur Entwässerung von neu geplanten öffentlich gewidmeten Straßen. Es folgen Hinweise zur Bauzeit, zum Rückbau des Mischwasserkanals in der entwidmeten Naumannstraße und zu den Leitungen im Bereich der geplanten Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist.

Hierfür ist bereits eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der BWB erfolgt.

FB Stadtplanung: Der Bebauungsplan sieht folgende Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung vor: Flächen zum Anpflanzen, Dachbegrünung, gärtnerische Gestaltung von Flächen oberhalb von Tiefgaragenflächen. Dem Eigentümer / Bauherrn wurde die Stellungnahme mit dem Hinweis zur ggfs. erforderlichen Abstimmung bzgl. der Niederschlagsversickerung und baugenehmigungsrelevanten Hinweisen übersandt. Die vorhandenen Straßen werden planungsrechtlich gesichert, es handelt sich jedoch um keinen Neubau, so dass die Hinweise bzgl. der Straßenentwässerung unberücksichtigt bleiben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

8. Das Umwelt- und Naturschutzamt teilt im Schreiben vom 27. Juni 2017 folgendes mit: Den Belangen des Immissionsschutzes wird durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Wohnen und durch die Vorschriften der Lärminderungsplanung ausreichend Rechnung getragen. Die Belange des Bodenschutzes / Altlasten sind ausreichend berücksichtigt. Von Seiten des Natur- und Artenschutzes wird vorgetragen, dass die angegebenen Zahlen zu den erfassten Brutvögeln und Nahrungsgästen im Umweltbericht und Gutachten divergieren. Des Weiteren sind in der Eingriffsbilanzierung zum Ansatz Landschaftsbild / Erholung Korrekturen vorzunehmen.

FB Stadtplanung: Die Anmerkungen zum Natur- und Artenschutz werden im Umweltbericht berücksichtigt (Widerspruch zwischen den angegebenen Zahlen und Korrekturen bei den Eingriffsbilanzierungen). Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

9. Die Wirtschaftsförderung (Wbf 2) begrüßt im Schreiben vom 22. Juni 2017 grundsätzlich die Planungen. Die geplante Beschränkung bezüglich des Einzelhandels wird begrüßt; es sollten jedoch keine Ausnahmetatbestände gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 zugelassen werden. Zusätzlich spricht sich der Fachbereich dafür aus, dass Vergnügungsstätten, wie Stand frühe TÖB geplant, weiterhin zulässig bleiben.

FB Stadtplanung: Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel im 2. Vollgeschoss des MK 1 soll nicht geändert werden. Über den Ausnahmetatbestand können Nutzungen und Nutzungsgrößen derart gesteuert werden, dass eine Beeinträchtigung der bezirklichen Zentrenstruktur ausgeschlossen wird. Auch an dem vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten wird festgehalten. Dies ergibt sich aus der hohen städtebaulichen Wertigkeit des Plangebietes im gesamtstädtischen Kontext und dem negativen Image, das von Vergnügungsstätten, gerade im Bahnhofsumfeld, ausgehen kann. Eine Änderung von Plan- und Begründungsentwurf ist nicht erforderlich.

10. Die Berliner Feuerwehr teilt mit Schreiben vom 3. Juli 2017 mit, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht dargestellt ist. Zu dem o. a. Entwurf des Bebauungsplanes werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt. Zu den geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen. Die Berliner Feuerwehr weist jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht gesichert ist und Zufahrten für die Feuerwehr (mit Umfahrt oder Wendemöglichkeit) erforderlich sind.

FB Stadtplanung: Der Hinweis ist planungsrechtlich nicht relevant. Er wurden dem Bauherren / Eigentümer zur Kenntnis übersandt.
Eine Änderung von Plan- und Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.

11. Das bezirkliche Gesundheitsamt teilt mit Schreiben vom 3. Juli 2017 mit, dass keine Bedenken bestehen. Es wird aber hervorgehoben, dass die Maßnahmen gemäß Bebauungsplanentwurf (Ausschluss von Wohnen, Dachbegrünung, Pflanzflächen, baulicher Lärmschutz, Ausgleichsmaßnahmen) umgesetzt werden müssen.

FB Stadtplanung: Die Umsetzung ist vertraglich geregelt. So betriebsnotwendiges Wohnen ausnahmsweise zugelassen wird, sind die Anforderungen an gesundes Wohnen zu berücksichtigen.

Eine Änderung von Plan- und Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.

12. SenUVK VF teilt im Schreiben vom 3. Juli 2017 mit, dass das Grundstück Sachsendamm 55-60 teilweise im 100 m –Bereich des § 9 Abs. 2 und 6 FStrG liegt. Hier sind Bauvorhaben und Werbeanlagen zustimmungspflichtig.

FB Stadtplanung: Der Hinweis ist planungsrechtlich nicht relevant. Er wurden dem Bauherren / Eigentümer und der Bauaufsicht zur Kenntnis übersandt. Der Hinweis war bereits in der Begründung berücksichtigt.

Eine Änderung von Plan- und Begründungsentwurf sind nicht erforderlich.

13. Gemeinsame Landesplanung äußert sich wie folgt im Schreiben vom 29. Juni 2017: „Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.“

FB Stadtplanung: Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.

14. Der Fachbereich Straßen teilt im Schreiben vom 5. Juli 2017 mit, dass der Sicherung des Bereiches ohne Zu- und Ausfahrt in der Lotte-Laserstein-Straße durch die Fläche mit Bindung für Bepflanzung und zusätzlicher Textziffer 12 zugestimmt werden kann, solange es hier keine Ausnahmen per Definition gibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die AV Geh- und Radwege eine maximale Breite von 10,00 m für eine Gehwegüberfahrt vorsieht. Eine 14,00 m breite Gehwegüberfahrt im Bereich der Hedwig-Dohm-Straße (zwischen den Pflanzflächen) wäre nicht zulässig. Ein Rettungskonzept bzw. erforderliche Feuerwehr-Aufstellflächen sowie ein Entsorgungskonzept fehlen. Seitens der Straßenverkehrsbehörde können auf öffentlichem Straßenland keine Flächen freigehalten werden. Für den Erwerb des Flurstückes 155 liegt dem FB Straßen ein Schreiben der DB Netz vor, in dem aufgrund eines Beschlusses der Enteignungsbehörde eine Entschädigung in Höhe von 20,05 €/m² festgestellt wurde. Der FB wird die Kostenhöhe nochmals überprüfen lassen und das weitere Vorgehen abstimmen.

FB Stadtplanung: Die textliche Festsetzung Nr. 12 sieht keine Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB vor. Das Vorliegen von Befreiungstatbeständen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist zu verneinen, da eine Befreiung mit den öffentlichen Belangen (hier die vom FB Straßen vorgetragenen Verkehrsbelange) nicht vereinbar wäre. Der Abstand von 14,00 m zwischen den Pflanzflächen ist nicht mit einer möglichen Zufahrtsfläche (bzw. Gehwegüberfahrtsfläche) gleichzusetzen. Der Bauherr plant hier auch eine Treppenanlage. Die Frage des Rettungs- und Müllentsorgungskonzeptes ist im

Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Der Hinweis ist planungsrechtlich nicht relevant. Er wurde dem Bauherren / Eigentümer zur Kenntnis übersandt. Die rechtliche Bindung des Beschlusses der Enteignungsbehörde wird geprüft. Hier von unabhängig würde auch der ca. vierfache Wert (ca. 7.000 €) haushaltstechnisch zur Verfügung stehen.

15. SenVUK IV B 2 bittet im Schreiben vom 6. Juli 2017 unter StEP Verkehr den Sachsendamm mitaufzuführen. Eine Erklärung zu den genannten Hinweisen erfolgte per Mail vom 19. Juli 2017 (SenUVK IV A WB).

Darüber hinaus erfolgen Hinweise zum Verkehrsplanerischen Beitrag und zur Schalltechnischen Untersuchung:

a) Da eine Mittelstreifenöffnung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-75 diskutiert wurde, sind möglich Auswirkungen im Verkehrsplanerischen Beitrag zu berücksichtigen.

b) Der Wendeverkehr am Knoten Sachsendamm/ Hedwig-Dohm-Straße für Erschließungsverkehre aus Richtung Norden, gemäß Verkehrsplanerischem Beitrag, wird erneut problematisiert.

c) Es wird darauf hingewiesen, dass der Leitfaden zur verkehrlichen Standortbeurteilung und Verkehrsfolgenabschätzung für verkehrsintensive Vorhaben zurückgezogen wurde und im Verkehrsplanerischen Beitrag nicht zu verwenden ist. Auf die gängigen Quellen wie FGSV wird verwiesen.

d) Bzgl. der Wirtschaftsverkehre wird eine nähere Erläuterung zu den Ansätzen im Verkehrsplanerischen Beitrag gefordert, denn SenUVK geht von einem doppelt so hohen Wirtschaftsverkehr aus.

e) Es wird dargelegt, dass die verkehrliche Verteilung auf die Hedwig-Dohm-Straße und auf die Lotte-Laserstein-Straße gemäß dem Verkehrsplanerischen Beitrag nicht nachvollziehbar ist. Es ist zu ergänzen, dass der Kfz-Verkehr über die Hedwig-Dohm-Straße in die Tiefgarage einfahren und über die Verlängerung der Lotte-Laserstein-Straße wieder ausfahren soll.

f) Für den Planfall mit Parkhaus Süd ist die Ausweisung der mittleren Wartezeit für den Linksabbieger aus dem Sachsendamm West nicht ausreichend; hier werden Überarbeitungen des Verkehrsplanerischen Beitrags gefordert.

g) Es wird darauf hingewiesen, dass neue Ergebnisse zu den Bebauungsplänen 7-81VE und 7-75 vorliegen, die im Verkehrsplanerischen Beitrag zu beachten sind. Da das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 7-81VE den Gesamtverkehr im Bereich Schöneberger Linse berücksichtigt, sollen die Ergebnisse hiervon in das Gutachten zum 7-47 eingearbeitet werden.

h) Bzgl. der Schalltechnischen Untersuchungen wird auf die Berücksichtigung eines neuen Leitfadens hingewiesen.

FB Stadtplanung:

Der Hinweis zum StEP Verkehr wurde aufgenommen.

Zu a) Der Umstand, dass es diskutiert wurde, für den Nachbarblock einen Mittelstreifendurchbruch in der Hedwig-Dohm-Straße zu realisieren, kann nicht dem Eigentümer des Grundstücks Sachsendamm 55-60 angelastet werden. Die Auswirkungen sind zu gegebener Zeit im Rahmen des Bebauungsplanes 7-75 zu klären, wobei ein Mittelstreifendurchbruch gemäß den Verkehrsprognosen nicht erforderlich ist.

Zu b.) Im Rahmen einer Klärung mit SenUVK (Sie verweist nur darauf, dass Bedenken von der VLB vorliegen könnten) bzw. der VLB (vgl. auch unter 17.) wurde der ermittelte Wendeverkehr als unproblematisch eingestuft.

Zu c) Der FGSV Leitfaden für Verkehrsplanungen wird nunmehr herangezogen.

Zu d) Das Gutachten wurde derart überarbeitet, dass die Fahrten der Wirtschaftsverkehre gegenüber dem vorliegenden Gutachten anschaulich und nachvollziehbar dargelegt werden. SenUVK geht damit konform.

Zu e) Im Gutachten ist das Verkehrskonzept (Einfahrt über die Hedwig-Dohm-Straße, Ausfahrt über die Lotte-Laserstein-Straße) kurz zu beschreiben.

Zu f) Per Mail wurde von SenUVK IV B 2 vom 13. Juli 2017 Folgendes mitgeteilt: Es handelt sich hier „um einen informativen Hinweis ... , für den Fall, wenn das Parkhaus dennoch voll ausgebaut wird, dass Anpassungen in der vorhandenen Signalisierung erfolgen müssten, was dann aber auch erst verkehrlich untersucht und geprüft werden müsste. Eine Überarbeitungsnotwendigkeit der Verkehrsuntersuchung zum jetzigen Zeitpunkt ist mit diesem Hinweis nicht verbunden.“

Zu g) Es liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 7-81VE vor, welche alle Verkehre der Projekte auf der Schöneberger Linse berücksichtigt. Diese Ergebnisse wurden in Abstimmung mit SenUVK in das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 7-47 eingearbeitet. Hieraus ergibt sich ein unbedeutend erhöhtes Gesamtverkehrsaufkommen.

Zu h) Das Schallgutachten baut im Kapitel 6.1.1 einschließlich Tabelle 10 auf den neuen Leitfaden auf. Dies ergibt sich aus der „Fußnote /33/“ im Quellenverzeichnis. Irrtümlicherweise wird auf Seite 31 im Zusammenhang mit der „Fußnote /33/“ die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt genannt. Es hätte Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz heißen müssen. Diese unkorrekte Bezeichnung ist aber unmaßgeblich.

Das Verkehrsgutachten wurde aufgrund der Stellungnahme von Sen UVK überarbeitet. Hieraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen für den Begründungsentwurf.

16. Vattenfall teilt mit Schreiben vom 6. Juli 2017 erneut die Lage der Kabel mit, verweist auf die weiterhin gültigen vorangegangenen Stellungnahmen und informiert über den Rückbau der Kabel in der aufgelassenen Naumannstraße.

FB Stadtplanung: Die Planung berücksichtigt die Belange des Energieunternehmens.

17. Verkehrslenkungsbehörde

Per Mail vom 21. Juli 2017 teilt die VLB B 42 mit, dass für die in den Zuständigkeitsbereich der Verkehrslenkung Berlin vorgesehene Anbindung an das Hauptnetz aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass für den Fall, dass das Parkhaus Süd ausgebaut werden soll und somit auf 900 Stellplätze erweitert würde (jetzt 213), eine Anpassung der Lichtsignalanlage Sachsendamm/Lotte-Laserstein-Straße durch die Verkehrslenkung geprüft werden müsste.

Per Mail vom 25. Juli 2017 wurde die Stellungnahme der LSA-Qualitätsmanagement Gruppe weitergeleitet an FB Stadtplanung. Demnach würde der Verkehrsplanerische Beitrag nicht vorliegen würde. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Formulierung in der Begründung den Bedürfnissen der LSA bei Ausbau des Parkhauses auf 900 Plätze nicht Rechnung trägt.

In einer Mail vom 31. Juli 2017 teilt die VLB mit, dass das u-turn-Wenden im Bereich des Mittelstreifens Hedwig-Dohm-Straße / Sachsendamm aufgrund der prognostizierten Zahlen als unkritisch einzustufen ist.

FB Stadtplanung: Die Hinweise von VLB B 42: Der Hinweis zum hypothetischen Parkhausausbau wird als informeller Hinweis verstanden (vgl. 15. f)
Zum Hinweis der Gruppe LSA: Im Rahmen der TÖB wurde der Verkehrsplanerische Beitrag per Mail an SenUVK VII übersandt. Papierexemplare wurden trotz Angebot nicht nachgefragt. Die Begründung Seite 93 wird um die Ausführungen ergänzt.

V.9 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 6. Juni bis einschließlich 5. Juli 2017 statt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 26. Mai 2017, auf Seiten 2571/2572 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung der Öffentlichkeit erfolgte im Tagesspiegel und in der Berliner Morgenpost am 29. Mai 2017. Zusätzlich wurden in der Umgebung des Bebauungsplangebietes Hauswurfzettel über die Öffentlichkeitsbeteiligung verteilt.

Ab dem 6. Juni 2017 wurden neben einer einleitenden Information zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowohl der Bebauungsplan- als auch der Begründungsentwurf und die Gutachten auf der bezirklichen Homepage im Internet veröffentlicht, und zwar für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung.

14 Bürger sahen die Planung ein und ließen sich die Ziele und Auswirkungen der Planung erläutern. Ein Bürger hat zwei Schreiben und ein Naturschutzbund ein Schreiben übersandt.

Bürger mit Schreiben vom 6. Juni 2017 und vom 20. Juni 2017:

Der Bürger trägt vor, dass die Belange des Radverkehrs nur unzureichend berücksichtigt sind. Für den Radverkehr benötigte Flächen sind nicht als Straßenverkehrsfläche gesichert. Der Bürger beschreibt die für Radfahrer unbefriedigende Situation in der Lotte-Laserstein-Straße und auf dem Hildegard-Knef-Platz. Er fordert zu Lasten des geplanten Kerngebietes eine Straßen-/ Platzverbreiterung, die den Belangen des Radverkehrs Rechnung trägt. Planfestgestellte Bahnflächen reichen für eine ordnungsgemäße Fuß- und Radwegführung zukünftig nicht aus.

Des Weiteren gibt der Bürger zu Bedenken, dass im Verkehrsplanerischen Beitrag, Büro FGS, Stand März 2017, zwar der Radverkehr mit 11 % des erwarteten Verkehrs eingestuft wurde, jedoch keine Raderschließung des geplanten Kerngebietes von Osten berücksichtigt. Das Kerngebiet ist von der Ostseite für den Radverkehr völlig unerreichbar, wichtige Wegebeziehungen fehlen. Als Folge weist der Bebauungsplan keine für den Radverkehr erforderlichen Flächen aus.

Fachbereich Stadtplanung:

Grundsätzlich gilt, dass Bebauungspläne keine Regelungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche treffen, da dies den Fachplanungen obliegt. Der Bebauungsplanentwurf 7-47 sieht dies entsprechend in der textlichen Festsetzung Nr. 19 vor.

Hiervon unabhängig äußert sich der Bürger zu planfestgestellten Bahnflächen (Bahnhof Südkreuz), die für die Öffentlichkeit möglicherweise als öffentliches Straßenland wahrgenommen werden (in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erfolgt jedoch eine Darlegung des geltenden Bodenrechts im Plangebiet und in seiner Umgebung). Es handelt sich hierbei um die Lotte-Laserstein-Straße (Erschließungsstraße für Kurzzeitparkbereich und das Parkhaus) und den Hildegard-Knef-Platz (Bahnhofsvorplatz). Hier hat die Gemeinde keine Planungshoheit.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche (Fuß- und Radweg) zu Lasten des geplanten Kerngebietes ist verkehrstechnisch nicht erforderlich und haushaltstechnisch nicht finanzierbar. Sachsendamm und Hedwig-Dohm-Straße verfügen über beidseitige Radwege. Ein Radweg in der Lotte-Laserstein-Straße würde keine sinnvolle Wegeverbindung herstellen, denn sie führt zum Parkhaus der Deutschen Bahn AG und zu den Kurzzeitparkplätzen. Sinnvoll ist jedoch eine Verbindung von der Wilhelm-Kabus-Straße / Ringbahnbrücke zur Radfahrer- und Fußgängerbrücke, welche über den Sachsendamm führt. Diese Verbindung würde über den Hildegard-Knef-Platz führen (entsprechende Wegeführungen wurden schon erarbeitet). Eine entsprechende Regelung soll mit der DB AG vertraglich vereinbart werden; und zwar losgelöst vom Bebauungsplanverfahren. Die Belange der Radfahrer und Fußgänger werden im Rahmen dieser Wegeplanungen im Rahmen des Gestattungsvertrages ausreichend berücksichtigt.

Bei dem geplanten Kerngebiet handelt es sich nach geltendem Recht überwiegend um privates Bauland. Für den Erwerb der Flächen wären folglich grundsätzlich Baulandpreise zu zahlen. Vor dem Hintergrund der o.g. vorhandenen und geplanten Radwegeführung im Rahmen eines Gestattungsvertrages, ist der Erwerb von Baulandflächen für zusätzliches Straßenland haushaltstechnisch nicht begründbar und folglich nicht finanzierbar.

Naturschutzbund mit Schreiben vom 4. Juli 2017

Es werden Empfehlung abgegeben, die das Baugenehmigungsverfahren betreffen: Zur Vermeidung des Vogelschlags werden sichtbare Markierungen, reflexionsarmes oder vogelsicheres transparentes Glas empfohlen. Zur Vermeidung der Gefährdung von Insekten durch künstliche Lichtquellen werden insektenfreundliche warmweiße Lichtquellen empfohlen. Da das Plangebiet in Teilen eine potentielle Bedeutung für zwei Schmetterlingsarten (die in der Roten Liste Berlin als gefährdet gezeichnet sind), wird die Pflanzung der Hauptfutterpflanze der Schmetterlingsarten empfohlen.

Fachbereich Stadtplanung:

Die Hinweise sind planungsrechtlich nicht relevant. Sie wurden jedoch anonymisiert dem Bauherren / Eigentümer übersandt.

10. Anzeigeverfahren, Festsetzung und Verordnungserlass

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hatte am 7. November 2017 Folgendes beschlossen: Abwägungsergebnis, Entwurf des Bebauungsplanes 7-47, Entwurf der Rechtsverordnung sowie die Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes, das Anzeigeverfahren bei der zuständigen Senatsverwaltung.

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB wurde der Bebauungsplan 7-47 mit Schreiben vom 9. November 2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2017 erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dass der Bebauungsplanentwurf 7-47 nach § 6 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB unbeanstandet ist, wenn die Niederschlagsentwässerungsfrage abschließend geklärt ist. Im Änderungsvertrag zum städtebaulichen Vertrag hatte sich die Vorhabenträgerin am 13. Februar 2018 zur Erarbeitung, Abstimmung mit den zuständigen Behörden sowie Umsetzung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes verpflichtet. Damit ist die Entwässerungsfrage abschließend geklärt.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 9. Januar 2018 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-47 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Nach Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung wurden der Entwurf des Bebauungsplans 7-47 nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7- 47 gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 21. Februar 2018 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Am 6. März 2018 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-47 vom 26. Mai 2017 als Rechtsverordnung beschlossen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 10. März 2018, Seite 183 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-47 vom 26. Mai 2018 verkündet.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Rathke

Textliche Festsetzungen:

1. In den Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. In den Kerngebieten sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
3. Im Kerngebiet MK 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss und ausnahmsweise im 2. Vollgeschoss zulässig. Im Kerngebiet MK 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 5, Abs. 7 Nr. 1 und 2 und Abs. 8 BauNVO)
4. In den Kerngebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
5. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
6. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
7. In den Kerngebieten können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 30 von Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und einer Höhe von 70,70 m über NHN zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 45 ° von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)
8. Im Kerngebiet MK 2 kann die festgesetzte Oberkante über NHN bis zu einer Höhe von 70,20 über NHN für eine transparente Überdachung eines Lichthofes mit einer Größe bis zu 2300 m² überschritten werden.
Die zulässige Grundflächenzahl darf dabei bis zu einer GRZ von 0,6 und die zulässige Geschossflächenzahl bis zu einer GFZ von 3,2 überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)
9. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
10. In den Kerngebieten sind ebenerdige Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für eingeschossige Tiefgaragen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
11. In den Kerngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen oberhalb der festgesetzten Tiefgarage, 23 einheimische Bäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
12. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)
13. Die Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen. Die Erd-

schicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen, Platzflächen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

14. In den Kerngebieten sind mindestens 50 von Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt ausnahmsweise nicht für eine transparente Überdachung eines Lichthofes im Kerngebiet MK 2. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile die zur Hedwig-Dohm-Straße, zum Sachsendamm und zu den planfestgestellten Bahngelände Bahnhof Südkreuz sowie zu nichtüberbaubaren Grundstücksflächen orientiert sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, das Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB(A) geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16. In den Kerngebieten ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

17. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

18. Die Fläche a ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche b ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträger und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

19. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

20. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 11 bis 13 wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste zum Bebauungsplan 7-47
Stand: Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Baumpflanzungen</i>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatterulme
<i>Heckenpflanzungen</i>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
<i>Strauchpflanzungen (Großsträucher 3-7 m)</i>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
<i>Strauchpflanzungen (Kleinsträucher 1-3 m)</i>	
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa sherardii	Sherards Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide

Biotopkartierung Bestandsaufnahme mit Baumkartierung

