

Begründung

Bebauungsplan Nr. 7-6

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen

Ringbahnstraße, Manteuffelstraße, Borussiastraße und Schöneberger Straße

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| I. PLANUNGSGEGENSTAND..... | 5 |
| 1. Anlass und Erforderlichkeit..... | 5 |
| 2. Plangebiet..... | 6 |
| 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches..... | 6 |
| 2.2 Bestandssituation..... | 6 |
| 2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation..... | 12 |
| II. PLANINHALT | 16 |
| 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen..... | 16 |
| 2. Intention des Plans..... | 20 |
| 3. Wesentlicher Planinhalt..... | 21 |
| 3.1 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen..... | 21 |
| 3.1.1 Art der baulichen Nutzung..... | 30 |
| 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 33 |
| 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 35 |
| 3.1.4 Verkehrsflächen..... | 37 |
| 3.1.5 Technische Infrastruktur..... | 38 |
| 3.1.6 Weitere Arten der Nutzung..... | 38 |
| 3.1.7 Immissionsschutz..... | 39 |
| 3.1.8 Grünfestsetzungen..... | 40 |
| 3.1.9 Sonstige Festsetzungen..... | 44 |
| III. AUSWIRKUNGEN DES PLANES | 45 |
| 1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte..... | 45 |
| 2. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur..... | 45 |
| 3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung..... | 45 |
| 4. Auswirkungen auf die Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung..... | 45 |
| 4.1 Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit..... | 52 |
| 5. Entschädigungs- und Übernahmefolgen..... | 54 |
| IV. VERFAHREN | 55 |
| V. ANHANG..... | 60 |



I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Anlass und Erforderlichkeit

Auf den Grundstücken zwischen Bundesautobahn A 100 (Stadtring), Manteuffelstraße, Borussiastraße und Schöneberger Straße war durch die Deutsche Telekom AG / Deutsche Post ursprünglich die Errichtung eines Bildungszentrums mit Anlagen für soziale und sportliche Zwecke geplant. Mit Schreiben vom 11. Februar 1997 teilte die DeTe Immobilien dem Bezirksamt mit, dass eine Realisierung der Hochschulnutzung nicht weiter beabsichtigt ist. Das bisherige Bebauungsplanverfahren (XIII-273) war damit, da die Planungsziele nicht mehr zu verwirklichen waren, einzustellen.

Im Januar 2000 hat die SEPA Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH im Auftrag der Deutschen Telekom AG dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg erstmals ein Nutzungs- und Baukonzept vorgelegt, welches auf dem Grundstück zwischen Ringbahnstraße, Manteuffelstraße, Borussiastraße und Schöneberger Straße die Realisierung von großflächigem Einzelhandel sowie die Errichtung von Hotel- und Bürogebäuden vorsah. Aufgrund der Größe des beabsichtigten Vorhabens waren die stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Belange im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentrenstruktur Berlins in besonderem Maße zu prüfen und zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des mehrfach überarbeiteten Nutzungskonzeptes, welches mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt), der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen (SenWiArbFrau) sowie der Gemeinsamen Landesplanung (GL) abgestimmt wurde, ist im März 2003 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden.
Die geltenden Festsetzungen des Baunutzungsplanes (überwiegend 'beschränktes Arbeitsgebiet') in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit den §§ 6-8 der Bauordnung von Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 werden der Lage und Umgebung des Grundstücks nicht mehr gerecht. Darüber hinaus ergeben sich Definitionslücken bei der Beurteilung von Vorhaben, da u.a. heutige Standortmuster bzw. aktuelle Betriebstypen und gewerbliche Organisationsformen zum Zeitpunkt der Festsetzung des Baugebietes noch nicht bekannt waren.
- Die städtebauliche Zielsetzung für die Grundstücke im Geltungsbereich hat sich mehrfach verändert. Mit dem Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftig angestrebte Nutzung verbindlich festgelegt werden.
- Die angrenzenden Wohngebiete sind vor nachteiliger Veränderung zu schützen. Innerhalb des Plangebietes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Mit dem Bebauungsplan wird eine vorsorgende Bewältigung möglicher Konflikte angestrebt.
- Der Bebauungsplan enthält Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Prüfung der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Gemäß § 1a BauGB ist die UVP in die Abwägung des Bebauungsplanes einzustellen. Hierzu wurde auf der Grundlage der Maßgaben des UVPG die Grundlage für eine allgemeine Vorprüfung erstellt, die den maßgeblich betroffenen Trägern der öffentlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zur Stellungnahme vorgelegt wurde.
- Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in den Baumbestand, der den Bestimmungen der Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO Bln) unterliegt, vorbereitet. Im Bebauungsplan erfolgt daher eine erste vorsorgende Bewältigung der aufgeworfenen Konflikte. Darüber hinaus erfolgt eine Bewertung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB.

2. Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-6 umfasst das Gelände zwischen Ringbahnstraße, Manteuffelstraße, Borussiastraße und Schöneberger Straße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof.

2.2 Bestandssituation

Stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Tempelhof, ca. 300 m östlich der Grenze zum Ortsteil Schöneberg. Das Plangebiet umfasst den Block 066 im Statistischen Gebiet 068 (Alt-Tempelhof) und hat eine Gesamtfläche von rd. 3,1 ha. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gelände der Deutschen Telekom AG mit z.T. prägnantem, denkmalgeschützten Gebäudebestand. Auf den im Osten angrenzenden Flächen befinden sich Büro- und Wohnnutzungen, Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung sowie Flächen für überwiegend Kfz-gewerbliche Nutzungen. Die Bauhöhen schwanken zwischen einem und sechs Geschossen. Im Süden und Westen dominiert die Wohnnutzung. Die Bebauung weist überwiegend drei bis vier Geschosse auf.

In einer Entfernung von ca. 0,5 km Luftlinie in östlicher Richtung beginnt das besondere Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm, dessen Mittelpunkt sich an der Kreuzung Tempelhofer Damm / Kaiserin-Augusta-Straße in etwa 1,3 km Entfernung befindet. In einer Entfernung von rd. 3 km westlich des Plangebietes ist das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße im Ortsteil Schöneberg. Auf dem ehemaligen RAW-Standort an der Alboinstraße / Sachsendamm (ca. 0,5 km) befinden sich mehrere Fachmärkte und ein Möbelfachmarkt, der 2003 eröffnet wurde.

Das Plangebiet verfügt durch die Anbindung an die Schöneberger Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) und die Manteuffelstraße (örtliche Straßenverbindung der Stufe III) sowie den vorhandenen Autobahnanschluss über eine günstige verkehrstechnische Erschließung. Dies ist für die geplanten Nutzungen vorteilhaft.

Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet auf der Teltowhochfläche, deren Bodenformationen aus Geschiebemergel hervorgegangen sind. Durch die fast 100%ige Überbauung ist die naturräumliche Prägung des Gebiets vollständig überformt.

Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Ringbahnstraße 129/133 Schöneberger Straße 8-10 (Flurstücke 750, 752) befindet sich im Eigentum der Deutschen Telekom AG, alle anderen Grundstücke sind im Eigentum sonstiger Privater. Die Straßenverkehrsflächen sind Besitz des Landes Berlin.

Realnutzung und Bebauungsstruktur

Die ehemals überwiegend gewerbliche Bebauung wurde im zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstört. Nach dem Krieg wurden auf dem Gelände (Ringbahnstraße / Manteuffelstraße und Ringbahnstraße / Schöneberger Straße) zwei Tankstellen errichtet, die 2002 vollständig zurückgebaut wurden. An der Schöneberger Straße besteht eine Auto-Waschanlage, die von den erfolgten Rückbaumaßnahmen nicht erfasst wurde. Bei den noch vorhandenen Nutzungen handelt es sich um auslaufende Nutzungen bzw. um Zwischennutzungen (Stellplatzflächen). Ein Großteil der Flächen liegt brach. An der Borussiastraße befinden sich drei Wohngebäude, von denen zwei Gebäude (Nr. 74, 75) umfassend saniert sind.

Das Plangebiet weist überwiegend voll versiegelte Bereiche sowie vegetationsfreie Böden, die im Rahmen der Altlastensanierung beräumt wurden, auf. Vegetationsflächen existieren nur zwischen den ehemaligen Nutzungen / Grundstücken. So ist die Stellplatzfläche Ringbahnstraße durch Heckenpflanzungen mit einzeln stehenden Bäumen (v.a. Platane, Götterbaum, Robinie) gegliedert.

Der Gesamtzustand im Geltungsbereich ist als städtebaulicher Missstand zu werten. Im Verlauf dieses Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Kaufland) eine erste Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht (vgl. Kapitel II.1).

Bestand Schutzgüter

Biotopstruktur - Vegetation

Im Rahmen von Kartierungsarbeiten im Mai 2003 wurden die Biotoptypen und Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches erfasst (siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag) und im Hinblick auf die Bewertung in drei Teilräume gegliedert:

- *Gewerbliche Nutzungen, Brachflächen*

In diesem Bereich überwiegen versiegelte Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie vegetationsfreie Böden, die im Rahmen der Altlastensanierung beräumt wurden, mit geringer Biotopwertigkeit. Ihr Anteil an der Gesamtfläche entspricht zusammen ca. 87 %. Die äußere Einfassung der Stellplatzflächen erfolgt durch ca. 3 m hohe Feuerdornhecken (*Pyracantha spec.*) mit Gehölzaufwuchs von Spitz-Ahorn, Götterbaum, Eschenahorn, Feldahorn, Robinie, Walnuss und Mahonie. Kleinere Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen sind mit niedrigwüchsigen Gehölzen, Heckenkirsche (*Lonicera spec.*) und Mahonie, bepflanzt. In der Artenzusammensetzung dominieren nicht einheimische, biotopfremde Arten, so dass die niedrigen Hecken eine geringe und die höheren Hecken eine mittlere Biotopwertigkeit aufweisen.

Die extensive Grünfläche sowie die Rasenfläche an der Manteuffelstraße mit lockerem Baumbestand (Birke und Robinie) weisen eine eingeschränkte Biotopwertigkeit auf (artenarme ruderale Rasenfläche). Von geringer Biotopwertigkeit ist der artenarme Zierrasen entlang der Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung.

- *Wohnnutzung Borussiastraße*

Die Wohngrundstücke an der Borussiastraße weisen auf rd. 20 % ihrer Grundstücksfläche Vegetationsflächen mit eingeschränkter Biotopwertigkeit auf (artenarmer Rasen, Strauchgehölze, Einzelbäume). Besonders erhaltenswert ist die alte Kastanie auf dem Grundstück Borussiastraße 74.

- *Öffentliche Verkehrsflächen*

Die überwiegend versiegelten Straßen- und Gehwegflächen weisen mit Ausnahme des Altbaumbestandes eine geringe Wertigkeit auf.

Geschützter Baumbestand nach Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO Bln)

Der Baumbestand innerhalb der Bauflächen, der gemäß den Maßgaben der BaumSchVO Bln geschützt ist, wurde mit Baumart, Stammumfang und Vitalitätseinschätzung erfasst (siehe Landschafts-

planerischer Fachbeitrag). Die Straßenbäume wurden nicht erfasst, da davon ausgegangen wird, dass der vorhandene Baumbestand im Straßenraum (Linden und Pyramidenpappeln) weitgehend erhalten bleibt.

Von den 51 erfassten Bäumen unterliegen 50 Bäume den Schutzbestimmungen der BaumSchVO Bln. Bestandsprägende Baumarten sind Platanen, Robinien, Götterbaum, Birken, Kiefern sowie eine alte Linde und eine alte Kastanie. Insbesondere die Platanen, Birken und Kiefern weisen einen guten Gesamteindruck hinsichtlich der Vitalität und des Wuchses auf. 24 Bäume sind teilweise bis überwiegend geschädigt (Vitalitätsstufe 1-2 und 2). Der spontan aufkommende Jungaufwuchs an Götterbäumen und Eschenahorn ist meist mehrstämmig mit buschartigem Habitus. Der Robinienbestand weist zu meist Totholzanteile auf, z.T. haben sich aufgrund ungünstiger Wuchsverhältnisse einseitig entwickelte Kronen und / oder Schrägwuchs ausgebildet.

Boden

Nach Umweltatlas Karte 01.01 „Bodengesellschaften – Konzeptkarte“ sind die Böden im Gebiet den Bodengesellschaften Lockersyrose, Regosol und Pararendzina zuzuordnen (Industrie auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche). Der Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken beträgt 55 %. Zusätzlich sind 32 % der Flächen ohne Vegetationsbedeckung; die Böden sind aufgrund der Altlastensanierung der beräumten Tankstellenflächen stark anthropogen überprägt (verdichteter Füllboden). 13 % der Flächen sind Böden mit Vegetationsbedeckung.

Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Der Geschützteitsgrad des oberen Grundwasserleiters wird in der Umweltatlas Karte 02.05 als relativ geschützt angegeben (Verschmutzungsempfindlichkeit mittel). Laut Umweltatlas Berlin, Karte 02.09 „Entsorgung von Regen- und Abwasser“, ist das Gebiet an die Regenwasserkanalisation mit Einleitung in die Gewässer und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Klima / Luft

Gemäß Karte 04.05 Umweltatlas Berlin „Stadtklimatische Zonen“ weisen die Flächen im Geltungsbereich eine hohe klimatische Veränderung gegenüber Freilandverhältnissen auf (Zone 4). Aufgrund des geringen Anteils an Vegetationsflächen ist die nächtliche Abkühlung sehr gering und es besteht eine hohe Schwülegefährdung. Dementsprechend weist die Karte 04.07 „Klimafunktionen“ das Gebiet als Belastungsbereich (Bereich 4b) mit sehr hoher stadtklimatischer Veränderung und höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aus.

Nach dem Lapro Berlin von 1994 liegt der Geltungsbereich innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich weist überwiegend einen städtebaulich desolaten Zustand auf. Der negative Gesamteindruck des Gebietes wird maßgeblich durch die nahezu vollständig versiegelten Flächen der Stellplatz- und der Autowaschanlage sowie die brachliegenden Flächen der ehemaligen Tankstellen Manteuffelstraße und Ringbahnstraße / Ecke Schöneberger Straße bestimmt. Im Hinblick auf das Landschafts- bzw. Ortsbild sind lediglich einzelne Baum- und Gehölzbestände von positiver Wirkung. Markante Gehölze mit vitalem Gesamteindruck und ansprechendem Habitus sind v.a. die Platanen, die Linde, die ca. 3 m hohen Feurdornhecken, die Birkengruppe und die alte Kastanie nahe der Manteuffelstraße.

Belange der freiraumbezogenen Erholung

Die Flächen im Geltungsbereich haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedeutung für die freiraumbezogene Erholung.

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet verfügt mit der Schöneberger Straße, die eine wichtige Straßenverbindung zwischen Tempelhof und Schöneberg darstellt, und über die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesautobahn (Auf- und Abfahrt Alboinstraße) über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das Straßennetz.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort ausschließlich durch die Buslinien 140 (verkehrt zwischen S- und U-Bahnhof Tempelhof und dem S-Bahnhof Ostbahnhof) und 146 (verkehrt zwischen S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten und Britz, Busckrugallee) zu erreichen. Die Entfernung zum S- und U-Bahnhof Tempelhof bzw. U-Bahnhof Alt-Tempelhof beträgt ca. 700 bzw. 800 m.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Parallel zur Schöneberger Straße, auf dem privaten Grundstück, verläuft eine mehrzügige Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom, die aufgrund der Belegung des unterirdischen Raumes nicht umverlegt werden kann. Der Abstand der Trassenachse zur tatsächlichen Straßengrenze beträgt ca. 1,2 m. Die private Sicherung ist durch vertragliche Vereinbarung, z.B. durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit, zu regeln. In den Straßenräumen befinden sich die notwendigen Versorgungsleitungen der Erschließungsträger.

Nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VIII D (Wasserbehörde des Landes Berlin), kann das anfallende Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet und / oder in den Untergrund versickert werden. Nach der Verordnung über die Reinhaltung von oberirdischen Gewässern (Reinhalteordnung - RhO) v. 13.01.1995 ist Niederschlagswasser zu reinigen, wenn dieses geeignet ist, Gewässer schädlich zu verunreinigen. Dies trifft hier insbesondere auf Hof- und Ladeflächen sowie Stellplatzanlagen zu. Mit Bezug auf die vorhandenen Altlasten im Bereich des ehemaligen Parkplatzes (ursächlich begründet im erhöhten Bauschuttanteil, vgl. Kap. 2.2 Bestandssituation / Altlasten) ist eine Versickerung zum Schutz des Grundwassers grundsätzlich erst nach Durchführung ausreichender Sanierungsmaßnahmen in den Versickerungsbereichen möglich. Als Grenzwerte für anstehenden bzw. einzubauenden Boden gelten die Zuordnungswerte Z 1.1 der Berliner Liste 1996, so dass bei einer Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück des jetzigen Parkplatzes ein Bodenaustausch erfolgen müsste. Nach Aussage des Fachbereichs Umwelt kann jedoch aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der geringen Mobilität der Schadstoffe eine Gefährdung des Grundwassers zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis einer ordnungsgemäßen Regenentwässerung zu erbringen. Zudem wird es im Rahmen der Baumaßnahmen (Erstellung der Baugrube, Aufnahme der Versiegelung etc.) durch den Ausbau der entsprechenden Schichten zu einer Minderung der Belastung kommen, so dass die geltenden Zuordnungswerte für die Versickerung eingehalten werden können.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen im Altlastenflächenverdachtskataster verzeichnet (vgl. Anhang).

Teilfläche 1a: Schöneberger Straße / Ecke Ringbahnstraße (MK 2.2, MK 2.1 tlw.); ehem. Tankstelle:

Teilfläche 1b: Ringbahnstraße / Ecke Manteuffelstraße (MK 1 tlw.); ehem. Tankstelle

Auf den Flächen Schöneberger Straße / Ecke Ringbahnstraße (MK 2.2, MK 2.1 tlw.) und Ringbahnstraße / Ecke Manteuffelstraße (MK 1 tlw.) befanden sich zwei Tankstellen, die durch die Fa. Hermann Weigmann, Internationale Spedition, betrieben wurden. Im Auftrag des Pächters und Betreibers wurden im Zeitraum von 1991 bis 1999 Bodenuntersuchungen und Beurteilungen möglicher Belastungssituationen¹ für das Gelände der Tankstellen durchgeführt. Im Jahr 2002 wurden die Tankstellen und die unterirdischen Installationen (Tanks, Leichtflüssigkeitsabscheider etc.) fachtechnisch zurückgebaut und geborgen. Die belasteten Böden wurden ausgehoben und entsorgt.

Durch das Amt für Umwelt, Natur und Tiefbau, Fachbereich Umwelt, wird bestätigt, dass im Rahmen der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen alle im Zusammenhang mit dem langjährigen Tankstellenbetrieb erkennbaren Bodenverunreinigungen beseitigt wurden. Beide Tankstellen-Standorte gelten diesbezüglich als saniert und wurden aus dem Altlastenverdacht nach § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)² entlassen.

Im Rahmen der abrissbegleitenden Untersuchungen der Tankstellen wurde festgestellt, dass auf der Fläche Ringbahnstraße / Manteuffelstraße (MK 1 tlw.) großflächiges Auffüllmaterial (bis 1,7 m Mächtigkeit) im Boden vorhanden ist, für das z.T. erhöhte Gehalte an Schwermetallen festzustellen waren. Die Aufschüttungen wurden im Rahmen der durchgeführten Maßnahmen nur punktuell beseitigt und auch in ihrer räumlichen Ausdehnung und ihrem Schadstoffpotenzial nicht abschließend erkundet. Insofern ist die Fläche als Verdachtsfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BBodSchG³ anzusehen, d.h. mögliche Schadstoffe können keinem Altstandort zugeordnet werden. Beim bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren wird das Umweltamt bei einer Überbauung der Fläche ordnungsbehördliche Anordnungen für die sachgerechte Deklaration und Behandlung des entstehenden Bodenaushubs erlassen. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf für die Fläche besteht derzeit nicht. Die festgestellten Belastungen stellen, nach Aussage des Umweltamtes, keine Gefährdung für die angestrebte Nutzung (Flächen für großflächigen Einzelhandel) dar.

Teilfläche 2: Schöneberger Straße (MK 2.1 tlw., MK 1 tlw.), Waschstraße

Im Bereich der Waschstraße, Schöneberger Straße (MK 2.1 tlw., MK 1 tlw.), sind ebenfalls orientierende Erkundungen und Untersuchungen⁴ des Untergrundes auf mögliche nutzungs- bzw. standort-spezifische Bodenbelastungen vorgenommen worden. Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Belastungen nach abfallrechtlicher Betrachtung. Die Fläche konnte somit ebenfalls vom Altlastenverdacht befreit werden.

Teilfläche 3: Ringbahnstraße (MK 1 tlw., MK 2.1 tlw.), Bereich ehem. Parkplatz

Die Fläche Ringbahnstraße (MK 1 tlw., MK 2 tlw.) ist Bestandteil der altlastenverdächtigen Fläche 11085. Die Aufnahme in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der Vornutzung des Grundstücks durch eine Maschinenfabrik bzw. der Nutzung durch verschiedene Kfz- und metallverarbeitende Betriebe. Zudem sind auf der Fläche zwei Standorte ehemaliger Betriebstankstellen bekannt. Die Nutzungen wurden überwiegend bereits bis 1935 aufgegeben.

¹ GECO GmbH; Sanierungsberichte Nr. 020412-01, 020412-02; Berlin 2002

² Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

³ Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

⁴ GECO GmbH; Untersuchungsbericht Nr. 020921; Berlin 2002

Im Jahr 2002 wurden durch die Sireo Real Estate Asset Management erste Bodenuntersuchungen⁵ beauftragt. Ziel dieser Untersuchungen war es, im Rahmen von punktuell durchgeführten Bohrungen bis 3 m unter Geländeoberkante (GOK) einen orientierenden Überblick über die Schadstoffsituation zu erhalten.

Die untersuchten Bodenproben weisen die für Berlin typische Zusammensetzung aus Schutt, Brandresten, Metallrückständen usw. auf. Ursächlich sind diese auf die Altbebauung, industrielle Produktion, metallbe- und -verarbeitendes Gewerbe und die Kriegseinwirkungen zurückzuführen. Erhöhte Sulfatgehalte und dadurch erhöhte Leitfähigkeit in den untersuchten Bodenproben sind typisch für einen erhöhten Bauschuttanteil. Die Schadstoffanalytik ergab insbesondere für den Aufschüttungsbereich erhöhte Gehalte an Blei, Kupfer und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) Der Zuordnungswert Z 0 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) wurde an allen 12 Messpunkten überschritten. Bis auf zwei punktuelle Verunreinigungen, im Bereich der ehemaligen Wagenhäuser – östlicher Teilbereich der Fläche (siehe Plan im Anhang), entspricht der vorgefundene Schadstoffgehalt des untersuchten Bodens durchschnittlich den Zuordnungskategorien Z 1.1 bis Z 1.2 der LAGA Z-Liste⁶. In einer der höher belasteten Bodenproben sind erhöhte Sulfatgehalte, die ursächlich im Bauschuttbestandteil begründet sind, festgestellt worden. Die Probe ist der Zuordnungskategorie Z 2 der LAGA Z-Liste⁷ zuzuordnen. Bei der zweiten höher belasteten Probe wurden erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt, die die Zuordnungskategorie Z 2 überschreiten. Für diesen Bereich wird eine punktuelle Auskofferung mit nochmaliger Analyse des Haufwerks im Zusammenhang mit zukünftigen Baumaßnahmen empfohlen. Der Boden muss bei einer Bestätigung des Schadstoffgehalts getrennt entsorgt und auf entsprechende Deponien verbracht werden.

Auf Anregung des Umweltamtes erfolgten im Nachgang noch zwei gezielte Sondierungen desselben Büros zu den Altlasten-Verdachtsflächen einer ehemaligen unterirdischen Tankanlage (Teilfläche 1a - MK 2.2) und einer Benzollagerfläche (Teilfläche 3 – MK 2.1). Es wurde nachgewiesen, dass sich die Tankanlage im bereits sanierten Bereich befindet. Hinweise auf Schadstoffeinträge aufgrund von Leckagen oder Handhabungsverluste konnten entsprechend nicht nachgewiesen werden. In den im Bereich der vermuteten Benzollagerstätte durchgeführten Bodenluftuntersuchungen sowie den bereits vorliegenden Bodenuntersuchungen wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Aufgrund der geringmächtigen Auffüllung kann eine unterirdische Lagerung von Benzol damit ausgeschlossen werden.

Durch den Fachbereich Umwelt wird daher eingeschätzt, dass die Untersuchungen bereits vorliegende Erkenntnisse aus früheren Untersuchungen bestätigen. Die Altlastenproblematik ist damit abschließend geklärt. Die festgestellten Belastungen stellen aufgrund der spezifischen Eigenschaften der vorgefundenen Schadstoffe und der geringen Verbreitung für die angestrebte Nutzung (Flächen für großflächigen Einzelhandel, als Standort für Bürogebäude bzw. als Dienstleistungsstandort, auch für betreutes Wohnen) keine Gefährdung dar. Demgegenüber ist festzustellen, dass im Bereich der künftigen Stellplätze, in der Konzeption sind sie an der Abgrenzung von MK 2.1 bzw. MK 2.2 vorgesehen, die in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Belastungspfad Boden / Mensch, Nutzungsbereiche Kinderspielflächen / Wohngebiete ausgewiesenen Prüfwerte für die Parameter Blei und Benzoapyren punktuell überschritten werden. Dementsprechend ist keine uneingeschränkte Eignung für Wohnnutzung gegeben, jedoch steht die nunmehr vorgesehene Nutzung einer Küchenverkaufsausstellung nicht im Widerspruch zu den punktuellen Überschreitungen. Auch die Möglichkeit der Nutzung durch besondere Wohngruppen, die keine allgemeine Wohnnutzung zu-

⁵ Dr. G. Hafner, Ingenieurbüro für Geotechnik, Erd- und Grundbau, Abfallwirtschaft, Altlasten, Teltow 2002

⁶ Zuordnungswert 1 (Z 1) entspricht der Einbauklasse: eingeschränkter offener Einbau

⁷ Zuordnungswert 2 (Z 2) entspricht der Einbauklasse: eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen

lässt, steht nicht im Widerspruch zumal keine wohnungsnahen Grünflächen und Kinderspielflächen vorgesehen sind.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der geringen Mobilität der Schadstoffe ist ein direkter Bodenkontakt bzw. eine Verlagerung in Richtung auf das in 12 bis 15 m anstehende Grundwasser nicht möglich. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung vor, die eine weitergehende ordnungsbehördliche Bearbeitung erfordern. Zudem wird es im Rahmen der Baumaßnahmen (Erstellung der Baugrube, Aufnahme der Versiegelung, Gestaltung der Außenanlagen) zu einer weiteren Minderung der Belastung kommen. Darüber hinaus kann durch ergänzende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren mit geringfügigem Aufwand ein Kontakt mit belastetem Boden wirkungsvoll unterbunden werden. In einem städtebaulichen Vertrag bindet sich die Vorhabenträgerin (Grundstückseigentümerin) evtl. vorhandene Altlasten im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens gem. seiner gesetzlichen Verpflichtungen und / oder möglicher weiterer vertraglicher Vereinbarungen mit dem Land Berlin zu beseitigen.

Teilfläche 4: Borussiastraße 74-76 (MK 3)

Das Grundstück Borussiastraße 76 wird unter der Nr. 10604 im Bodenbelastungskataster geführt. Die Aufnahme der Fläche erfolgte aufgrund der Vornutzung als Tankstelle von 1969-1976. Nach Auswertung der Bauakten befanden sich Zapfanlagen und Lagerbehälter im vorderen, im Jahr 1977 mit einem Mehrfamilienhaus überbauten Grundstücksteil. Aufgrund der örtlichen Lage und der tiefgründigen Überbauung ist davon auszugehen, dass evtl. Bodenbelastungen baubegleitend saniert bzw. durch die Überbauung gesichert sind. Insofern ist die Fläche als saniert zu betrachten und wurde vom Altlastenverdacht befreit. Eine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzung als Wohngebiet ist daher durch diese Vornutzung nicht anzunehmen.

Für die Grundstücke Borussiastraße 74, 75 liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vor.

Zusammenfassung

Nach Aussage des Amtes für Umwelt liegen für keine der Flächen im Geltungsbereich Erkenntnisse vor, die eine Inanspruchnahme für die hier zulässigen Nutzungen im Kerngebiet im Grundsatz infrage stellen.

Eine Kenntlichmachung ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse nicht erforderlich.

2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

Bauflächen

Der Flächennutzungsplan für Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 13. November 2003 (ABl. S. 4902) stellte den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Hochschule und Forschung' dar. Nach Verzicht auf die beabsichtigte Nutzung wurde 1998 / 99 für das Grundstück der Telekom ein umfassendes Planänderungsverfahren durchgeführt (Teilbereich Schöneberger Straße / Ringbahnstraße - lfd. Nr. 02/98).

Der aktuelle Flächennutzungsplan für Berlin (Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) weist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nunmehr als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) aus. Die Fläche nördlich der Ringbahnstraße ist bestandsorientiert als gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich, westlich und östlich grenzen sowohl Wohnbauflächen (W2) als auch gewerbliche Bauflächen an das Plangebiet.

Verkehr

Die Schöneberger Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der Einflugschneise des Flughafens Tempelhof. Aus Gründen der Flugsicherheit sind Bauhöhenbeschränkungen – bis zu 25 m über Flughafenbezugspunkt (Höhe der Hauptstart- und Landebahn über N.N.) im engeren und bis zu 100 m im weiteren Umkreis – festgelegt.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LAPRO) stellt in der Karte „Erholung und Freiraumnutzung“ den Geltungsbereich als ‘Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren’ dar. Im Teilplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ wird der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet gekennzeichnet, in welchem der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen (Dach-, Hof- und Wandbegründung) erhöht, der Boden- und Grundwasserschutz berücksichtigt werden sollte und emissionsarme Heizsysteme zu fördern sind. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand Juli 2003, sind die Schöneberger Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II und die Manteuffelstraße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt. Die Ringbahnstraße ist als weitere Straße von besonderer Bedeutung ausgewiesen.

Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)

Die Fläche ist im LEP eV. als Siedlungsbereich dargestellt. Die Erneuerung und Verdichtung in Siedlungsbereichen hat Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Brachliegende bzw. brachgefallene Bauflächen sollen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden (Ziel 1.0.1 LEP eV).

Die verbrauchernahe Versorgung aller Bevölkerungsteile innerhalb des engeren Verflechtungsraumes mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen ist sicherzustellen (Grundsatz 1.0.7 LEP eV).

Die Planung steht im Einklang zum LEP eV. Das Plangebiet war immer bebaut und grenzt an bebaute Fläche an, so dass der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt bleibt. Der Bebauungsplan unterstützt den Grundsatz 1.0.7 LEP eV.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

Nach Aussage des LEPro sind Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort zuzulassen, wo deren Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren ist auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Dabei ist auf siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken (§ 16 Abs. 6 LEPro).

Der Standort des geplanten Verbrauchermarktes liegt ca. 0,5 km westlich des bedeutsamen städtischen Zentrums Tempelhofer Damm und ca. 2,3 km südöstlich des Stadtteilzentrums Hauptstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 3.700 m² und die Eingrenzung des Food-Sortiments auf 90 % für den Verbrauchermarkt (durch einen städtebaulichen Vertrag) wird sichergestellt, dass nur ein Nahversorgungszentrum entsteht, das die städtischen Zentren nicht schädigt. In den vorliegenden Einzelhandelsgutachten wird bestätigt, dass der geplante Verbrauchermarkt zentrenverträglich ist (vgl. II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Im Kerngebiet MK 2 soll entsprechend der Regelungen des LEPro derzeit ein nicht zentrenrelevanter Küchenfachmarkt entstehen, der sich in seiner Ausprägung innerhalb der geltenden Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin richtet (s. nachfolgend unten STEP Zentren).

Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel (StEP Zentren)

Die dem Vorhaben nächstgelegenen Zentren ‚Tempelhofer Damm‘ und ‚Kaiser-Wilhelm-Platz‘ sind als besonderes Stadtteilzentrum bzw. Ortsteilzentrum im StEP Zentren dargestellt. Im StEP Zentren sind u.a. die folgenden allgemeinen Leitlinien zur Flächenentwicklung des Einzelhandels formuliert:

- die Polyzentralität ist zu erhalten, Zentren sind zu stärken (Nr. 1)
- die gestufte qualitative und quantitative Angebotsdifferenzierung im Sinne der hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur ist beizubehalten; der Flächenzuwachs in den äußeren Teilräumen ist auf unter 1 m² Verkaufsfläche je Einwohner zu begrenzen (Nr. 2)
- zur Überprüfung der Auswirkungen einer Ansiedlung an weniger integrierten Standorten ist ein Konzept zur städtebaulichen und funktionalen Integration zu fordern (Nr. 4)
- in Bebauungsplänen bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen sind Sortimentsbeschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern sie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Zentrenstruktur erforderlich sind, festzulegen (Nr. 5).

Darüber hinaus werden auf der Grundlage teilraumbezogener Defizit- und Ausstattungsanalysen konkrete Empfehlungen zur Entwicklung einer aus gesamtstädtischer Sicht stadtverträglichen Einzelhandels- und Zentrenstruktur für die einzelnen Teilräume formuliert (Spezifische Leitlinien). Das besondere Stadtteilzentrum ‚Tempelhofer Damm‘ gehört hierbei zum sog. „Südraum“, das Ortsteilzentrum ‚Kaiser-Wilhelm-Platz‘ zum sog. „Innenstadtraum“.

Der „Südraum“ hat einen hohen Ausstattungsgrad an Verkaufsfläche, verfügt aber nur über einen geringen Anteil von Einzelhandelsflächen in Zentren. Infolge der Erweiterung des ehemaligen Ortsteilzentrums Gropiuspassagen wird u.a. dem Zentrum Tempelhofer Damm Kaufkraft aus dem Süden entzogen. Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen im Umfeld des Zentrums ‚Tempelhofer Damm‘ sind daher durch Verträglichkeitsgutachten zu begründen. Der „Innenstadtraum“ ist durch einen hohen Anteil an Flächen in Zentren für Nonfood-Branchen sowie einen niedrigen Anteil an Fachmarktfächen gekennzeichnet. Die genannten Empfehlungen beziehen sich im Wesentlichen auf die großen Zentrumsbereiche Zoo und Mitte.

In den durchgeführten Untersuchungen wurde der geringe Anteil an Verkaufsflächen für die Nahversorgung im Bereich des Tempelhofer Damms im Detail bestätigt. Der geplante Verbrauchermarkt trägt daher zur Verbesserung der gegenwärtigen Situation bei. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung am Tempelhofer Damm wird aufgrund der geringen Größe nicht behindert, Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum ‚Kaiser-Wilhelm-Platz‘ sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten (vgl. II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen / Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel ...).

Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der im FNP dargestellten Bereiche mit dem Symbol ‚Einzelhandelskonzentration‘ ist nur zulässig, wenn Art und Umfang des geplanten Angebots zentrenverträglich sind und der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt bleibt.

In den Ausführungsvorschriften heißt es hierzu: „Die Zentrenverträglichkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn für die angebotenen Randsortimente – soweit sie zentrenrelevant sind – 10 % der gesamten Bruttogrundfläche (DIN 277), höchstens 1.200 m² Bruttogrundfläche, nicht überschritten werden.“ Anhang I der Ausführungsvorschriften enthält eine Liste der zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente für den Einzelhandel.

Innerhalb des Kerngebietes MK 2 wird über einen städtebaulichen Vertrag ausschließlich ein Küchenfachmarkt mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m² bis zu einer Bruttogeschossfläche von 6000 m² zugelassen, sofern es sich nicht um zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Anhang I der Ausführungsvorschriften handelt. Zentrenrelevante Sortimente sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Ausführungsvorschriften.

Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 1 (BEP)

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung aus dem Jahr 1997 enthält für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ > 1,5 (Potenzialfläche für ca. 140 WE)

Wohnungsbaupotenzialflächen sind als längerfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu verstehen und sollten erst bei entsprechender Nachfrage aktiviert werden.

- Schöneberger Straße - sonstige überörtliche Straße
- Manteuffelstraße - Straße mit wichtiger Fuß- und Radwegeverbindung.

Baunutzungsplan

Für das Plangebiet gelten nach übergeleitetem Recht die Festsetzungen des Baunutzungsplanes von 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien. Im Baunutzungsplan ist das Gebiet als ‚beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe III/3‘ (bebaubare Fläche: 0,3; GFZ: 0,9; BMZ: 3,6) und die Wohngrundstücke Borussiastraße 74-76 als ‚allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3‘ (bebaubare Fläche: 0,3; GFZ: 1,2; BMZ: 4,8) festgesetzt.

Denkmale

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Denkmalbereich Reichspostzentralamt, Ringbahnstraße 126/134 (Gesamtanlage), mit dem Post-Verwaltungsgebäude (1924-1930) sowie dem Korn- und Haferspeicher (1888-91 und 1894-95) des Garde-Train-Bataillons.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Durch die SEPA Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH war ursprünglich, neben der Errichtung eines Hotels und eines Bürokomplexes, die Realisierung mehrerer Handelseinrichtungen geplant. Aufgrund der Größe des Vorhabens mit insgesamt 35.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), davon ca. 8.000 m² Verkaufsfläche (VKF) für einen Verbrauchermarkt und weitere Fachmärkte sowie ca. 500 Stellplätzen wurde das Vorhaben durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt), Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen (SenWiArbFrau) und die gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) nach Art der Nutzung als zentrenunverträglich eingestuft. Eine entsprechende Nutzung ließ sich weder aus dem Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 entwickeln, noch war sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Um negative Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die Einpassung des Vorhabens in das gesamtstädtische Zentrengefüge zu gewährleisten, wurden ein Einzelhandelsgutachten und eine Überarbeitung des Projektes gefordert.

Das Einzelhandelsgutachten (siehe FfH „Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel ...“) lag im September 2000 vor und kam u.a. zu dem Ergebnis, dass am Standort Ringbahnstraße die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit ca. 4.900 m² VKF und eines Möbelmarktes (mit max. 1.200 m² BGF für zentrenrelevante Randsortimente) verträglich und mit dem Zentrenkonzept vereinbar sind.

Seitens SenStadt und der GL bestanden weiterhin Bedenken gegen die Größe des Verbrauchermarktes und die Ansiedlung weiterer Fachmärkte. Durch den Vorhabenträger wurde daraufhin in Abstimmung mit allen Beteiligten der Verkaufsflächenanteil für den Verbrauchermarkt auf 3.700 m² VKF mit 90 % Food-Anteil (BGF: 4.900 m²) reduziert. Auf die Planung weiterer Fachmärkte wurde zunächst verzichtet. Das im August 2003 vorgelegte Konzept, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildete, sah neben dem Verbrauchermarkt die Errichtung eines Hotels sowie betreutes Wohnen und / oder Büronutzung vor. Angesichts des reduzierten Einzelhandelsvolumens konnten die Bedenken ausgeräumt werden.

In der weiteren Entwicklung des Nutzungskonzeptes wurde die Nutzung durch einen Küchenfachmarkt nachgefragt. Ein dazu erstelltes Gutachten geht davon aus, dass ausschließlich diese Fachsparte ohne erhebliches zentrenrelevantes Randsortiment (max. 1200m² Geschossfläche) keine negativen Auswirkungen im Sinne des 11 Abs. 3 BauNVO entfaltet, solange diese Nutzung im Rahmen einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 6000m² bleibt. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 06.08.2001 (Amtsblatt S. 4140) darf hier nur höchstens insgesamt 700m² umfassen.

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1200m² sind im MK 2 unzulässig (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag).

Durch den Vorhabenträger und den Bezirk wurden im Laufe der Planungsphase verschiedene Studien zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Umfeld in Auftrag gegeben.

- Eine von der Forschungsstelle für den Handel (FfH) erarbeitete Studie untersuchte die wirtschaftliche Verträglichkeit von ausgewählten Einzelhandelsnutzungen anhand der vorhandenen Einzelhandelsstruktur sowie deren Zentrenverträglichkeit.
- Im Jahr 2002 erfolgte durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, eine generelle Darstellung und Bewertung der bestehenden und geplanten Einzelhandelsstandorte in Tempelhof-Schöneberg.
- Durch die Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GRI GmbH) wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens sowie die Auswirkungen auf die Umwelt durch Lärm (Verkehrs- und Anlagenlärm) auf die Nutzungen im Plangebiet selbst und die Nachbarschaft untersucht.
- Darüber hinaus wurde die Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit durch das Büro Becker Giseke Mohren Richard gemäß UVP-Gesetz geprüft.

Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in die weitere Planung eingeflossen. Der Begründungstext übernimmt die wesentlichen Aussagen aus den Gutachten.

Bereits im Januar 1998 wurde eine „Städtebauliche Studie Block 06866 – Plangebiet Ringbahn-, Mantuffel-, Borussia- und Schöneberger Straße“ vorgelegt. Ziel war es zu ermitteln, welche Nutzungen hier langfristig unterzubringen sind. Die Vorzugsvariante sah im südwestlichen Bereich vorwiegend Wohnungsbau, an der Ringbahnstraße Grünanlagen und im östlichen Blockbereich Gewerbe / Dienstleistung und Handel vor. Zur Klärung der Auswirkungen von baulichen und nutzungsstrukturellen Vorhaben (insbesondere Einzelhandel) wurden vertiefende Untersuchungen empfohlen.

Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel auf dem Gelände der Deutschen Telekom AG

Durch das FfH-Institut für Markt- und Wirtschaftsförderung wurde im Jahr 2000 eine Untersuchung zum Thema "Verträglichkeit von Einzelhandelsnutzungen auf dem Gelände der Deutschen Telekom AG am Standort Schöneberger Straße 7-10, Ringbahnstraße 125 / 133, Manteuffelstraße in Berlin Tempelhof" durchgeführt. Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die Frage, in welchem Umfang und in welcher Branchenzusammensetzung Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf dem Areal verträglich sind. Dabei stand insbesondere die Verträglichkeit von Einzelhandelsangeboten gegenüber den im Einzugsgebiet vorhandenen Zentren im Vordergrund und inwieweit Einzelhandelsflächen den regionalplanerischen Festlegungen zur Stärkung der städtischen Zentren und den Zielen der Raumordnung auf Landesebene entsprechen.

In der Analyse wurde der Standort zunächst allgemein, die gegenwärtigen und künftigen Angebotsstrukturen (insbesondere in den vorhandenen Zentren), die Kaufkraft und das Nachfragepotenzial, die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sowie das Verbraucherverhalten erfasst und bewertet. Handels- und Dienstleistungsnutzungen, die für den Standort vorstellbar erschienen, wurden hinsichtlich ihrer Eignung (ausschließlich auf Grundlage der Standortbedingungen) den vorhandenen Rahmenbedingungen gegenübergestellt. Die Zentrenrelevanz blieb hierbei zunächst unberücksichtigt.

Im Ergebnis wurde die Eignung folgender Handelsnutzungen zum einen im Hinblick auf die Lage und zum anderen bezogen auf die Zentrenverträglichkeit untersucht:

- Lebensmittel-Verbrauchermarkt (Discountmarkt) mit ca. 4.900 m² VKF und
- Fachmarktnutzungen wie z.B.
 - Möbel und Einrichtungsbedarf
 - Unterhaltungselektronik
 - Spiel- und Sportartikel.

Durch die FfH wurde festgestellt, dass die Einzelhandelsstruktur im besonderen Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm bei Nahrungsmitteln quantitativ als auch qualitativ vergleichsweise dürftig ist. Mit einem Anteil von 8,4 % an der Einzelhandelsfläche liegt die Lebensmittelbranche unter den vergleichbaren Werten anderer Zentren. Bei den übrigen Branchen, z.B. Sportartikel, Spielwaren, Fahrräder / Autozubehör, Möbel sind keine Einzelhandelsgeschäfte vorhanden bzw. einige Branchen, z.B. zoologischer Bedarf, Unterhaltungselektronik, Raumtextilien, werden nur in kleineren Einzelhandelsbetrieben angeboten.

Der Einzelhandelsstandort Hauptstraße / Kaiser-Wilhelm-Platz wird in Umfang und Branchenzusammensetzung als ausreichend für ein Stadtteilzentrum eingeschätzt.

Ansiedlung eines Discount-Verbrauchermarktes

Bei Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Lebensmittelmärkte sowie eines möglichen Discount-Verbrauchermarktes am Standort Ringbahnstraße würde sich die Ausstattung im Einzugsgebiet (erweiterter Einzugsbereich von 2 km) von 0,22 m² auf 0,28 m² VKF je Einwohner erhöhen und sich damit dem für die Nahversorgung üblichen Wert von 0,5 m² VKF je Einwohner annähern. Die ermittelte Kaufkraftbindung bei Waren der täglichen bis häufigen Nachfrage würde von rd. 48 % auf 59 % ansteigen (die übliche Kaufkraftbindung in diesem Bereich beträgt 90 %).

Die Ansiedlung eines Discount-Verbrauchermarktes im Plangebiet schließt eine Einzelhandelsentwicklung am Tempelhofer Damm aufgrund der größeren Standortgunst und des relativ geringen Flächenpotenzials am Standort Ringbahnstraße zu einem späteren Zeitpunkt nicht aus.

Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße sind aufgrund der Entfernung nicht zu befürchten.

Ansiedlung eines Möbelmarktes

Die Ausstattung mit Einzelhandelsfläche beim Sortiment Möbel und Einrichtungsbedarf lag im untersuchten Einzugsbereich (südlich und südwestlich gelegene Bezirke) mit 0,05 m² VKF je Einwohner unter dem Berliner Durchschnittswert (0,09 m²) und deutlich unter dem Ausstattungsgrad anderer Großstädte. Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Möbel und Einrichtungsbedarf würde ebenfalls die Versorgungssituation im Einzugsbereich verbessern und bei Einhaltung der lt. Berliner Liste geforderten Flächenbeschränkung für die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der BGF bzw. max. 1.200 m² BGF für den Tempelhofer Damm verträglich sein. (An der Alboinstraße wurde ein Einrichtungshaus mit 22.000 m² VKF im November 2003 eröffnet, so dass sich der rechnerische Versorgungsgrad bereits erhöht hat.)

Ansiedlung eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik und anderer Sortimente

Der untersuchte Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage und guten Erreichbarkeit auch für Fachmärkte mit anderen Sortimenten prinzipiell geeignet (z.B. Autozubehör, Zweiräder und Tiernahrung). Im Einzugsbereich des Standorts Ringbahnstraße ist gegenwärtig eine Ausstattung mit Fachmarktfläche für Unterhaltungselektronik von 0,02 m² VKF je Einwohner zu verzeichnen. Die Ansiedlung weiterer, am Tempelhofer Damm fehlender zentrenverträglicher Branchen in Form von Fachmärkten (Unterhaltungselektronik, Sportartikel, Spielwaren etc.) würde die Einkaufsbedingungen der Einwohner im Einzugsbereich verbessern. Eine unmittelbare Schwächung des Tempelhofer Damms wäre nicht zu erwarten, da mangels Flächenangeboten bereits heute die branchenspezifische Kaufkraft aus dem Einzugsbereich zu anderen Einzelhandelsagglomerationen fließt.

Bis auf Möbel und Einrichtungsbedarf zählen die untersuchten Branchen zu den „zentrenrelevanten“ Branchen. Die untersuchten Fachmarktbranchen sind im besonderen Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm nicht bzw. nur mit geringem Flächenangebot vertreten.

Die Ansiedlung eines Discount-Verbrauchermarktes mit 4.900 m² Verkaufsfläche und die Ansiedlung eines Möbelmarktes (mit max. 1.200 m² BGF für zentrenrelevante Sortimente) am Standort Ringbahnstraße wurden im Jahr 2000 als verträglich für den Tempelhofer Damm eingeschätzt. Die Ansiedlung weiterer Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist im Sinne des FNP Berlin und des LEPeV als „zentrenunverträglich“ einzuschätzen. Die bei den untersuchten Branchen nachgewiesenen Flächendefizite am Tempelhofer Damm und im Einzugsbereich des Standorts sowie die Schwierigkeiten bei der Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale machen es jedoch erforderlich, nach Möglichkeiten zur Verbesserung der Versorgungssituation zu suchen.

Im Ergebnis geht das Gutachten davon aus, dass bei einer Realisierung des Projektes eine Verbesserung der Versorgungssituation und der Einkaufsbedingungen der Einwohner im Einzugsbereich zu erwarten ist.

Der Tempelhofer Damm im Berliner Zentrengefüge

Durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement, Fachbereich Planen, wurde im Jahr 2002 ein Gutachten⁸ zur Darstellung und Bewertung der generellen standortseitigen Rahmenbedingungen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, der für die Platzierung von Einzelhandelsnutzungen vorgesehenen Projekt-Grundstücke Tempelhofer Hafen, „Rathauspassagen“ und Tempelhofer Damm 128-134 sowie zur Untersuchung der grundlegenden markt- und wettbewerbsseitigen Gegebenheiten und Entwicklungsperspektiven des besonderen Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm beauftragt.

⁸ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Hamburg; Der Tempelhofer Damm im Berliner Zentrengefüge; Hamburg 2002

Auch hier wird die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in der zwischenzeitlich mit den Senatsverwaltungen abgestimmten Größenordnung bis zu 3.700 m² VKF (Food-Anteil rd. 90 %, eventuelle Arrondierung durch Handwerks-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) am Standort Ringbahnstraße, angesichts der Defizite im periodischen Bedarfsbereich des besonderen Stadtteilzentrums Tempelhof, grundsätzlich begrüßt.

Es wird auf die innerhalb und außerhalb des Ortsteils Tempelhof befindlichen relevanten Planungsprojekte in der Planungs-, Realisierungs- und Projektierungsphase hingewiesen, die die lokale und überlokale Einzelhandels-Landschaft zukünftig erheblich in Bewegung bringen könnten.

Im Süden des Ortsteils Tempelhof, im Kreuzungsbereich des Tempelhofer Damms / Teltowkanal, ist eine umfassende städtebauliche und nutzungsstrukturelle Neuordnung des Tempelhofer Hafens vorgesehen. Geplant ist u.a. die Errichtung von ca. 15.000 m² VKF. In einer Entfernung von ca. 800 m² nördlich, auf halber Strecke zwischen Autobahn und Tempelhofer Hafen, sind die sog. „Rathauspassagen“ mit einer VKF von ca. 12.500 m² geplant.

Unmittelbar westlich der Tempelhofer Ortsteilgrenze, auf der Westseite der Alboinstraße, (RAW-Gelände; Entfernung zum Tempelhofer Damm 1 km) befindet sich ein großes Fachmarktzentrum mit insgesamt 25.000 m² VKF und ein Einrichtungshaus mit 22.000 m² VKF.

Das zweite Planvorhaben liegt ca. 2 km nordwestlich des Tempelhofer Damms im benachbarten Ortsteil Schöneberg. Es handelt sich um das Entwicklungsgebiet „Schöneberger Linse“. Die vorliegende Planung sieht die Realisierung von Handelsverkaufsflächen in einer Größenordnung von bis zu 25.000 m² vor, wobei 18.000m² Verkaufsfläche auf das Baufeld 2 entfallen.

Zwischenzeitlich wird im Rahmen des B-Plans 7-16 das Projekt eines Möbelfachmarktes mit 40.000m² Verkaufsfläche und davon höchstens 8.000m² zentrenrelevantem Randsortiment auf der ehemaligen Radrennbahn Schöneberg als zentrenverträgliche Nutzung entwickelt.

2. Intention des Plans

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete, standortgerechte und städtebaulich auf die Umgebung abgestimmte Reaktivierung der Fläche zu schaffen.

Aufgrund der vorhandenen Bahntrassen bestehen nur wenige Verbindungen zwischen den Ortsteilen Tempelhof und Schöneberg. Diese sind überwiegend durch gewerblich genutzte Flächen gekennzeichnet. Mit dem Um- und Ausbau des Bahnhofs Papestraße zum Fernbahnhof und der geplanten Aufwertung des Umfeldes wird eine engere städtebauliche Verzahnung der Ortsteile ermöglicht. Das Vorhaben Ringbahnstraße kann eine Vertiefung und Ergänzung für den Bereich des Bahnhofs darstellen. Die Fläche mit ihrer besonderen Lage im stadträumlichen Zusammenhang, mit der Autobahnananschlussstelle Alboinstraße sowie den überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Manteuffelstraße und Schöneberger Straße birgt ein bedeutsames Potenzial, das es zu entwickeln gilt.

Ziel ist es eine Baustruktur zu entwickeln, die eine Verbindung zur Bestandsbebauung bildet. Hierbei sind besonders die unterschiedlichen Situationen an den Kreuzungen und die denkmalgeschützte Bebauung nördlich der Ringbahnstraße zu beachten. Dabei wurde die verkehrsreiche Situation berücksichtigt, die eher eine Entwicklung im Dienstleistungsbereich und in der gewerblichen Nutzung zulässt. Durch geeignete Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass bei der geplanten baulichen Verdichtung ein ökologischer Mindeststandard eingehalten wird, um zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen.

3. Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung von Kerngebiet. Innerhalb des Kerngebietes werden vier Baufelder festgesetzt, innerhalb derer eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen erfolgt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer Mindest- und Maximalhöhe geregelt. Ausnahmsweise sind Überschreitungen für technische Einrichtungen zulässig. Darüber hinaus werden Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sowie zu deren Anrechnung auf die GRZ getroffen. Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Zusätzliche Verbindungen werden für Fußgänger, u.a. durch die Festsetzung eines Gehrechtes, geschaffen. Zwischen den Baugebieten bzw. entlang der Verkehrsflächen werden Flächen zum Anpflanzen und Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, festgesetzt. Auf den Bauflächen werden weitere Baumpflanzungen festgesetzt.

3.1 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

Städtebauliche Struktur

Das aus den Abstimmungen hervorgegangene städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine räumliche Gliederung in vier unabhängig voneinander entwickelbare Teilbereiche vor, von denen die Teilbereiche MK 2.1 und MK 2.2 auch als Nutzungseinheit entwickelt werden können.

Aufgrund der heterogenen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes und der überörtlichen Verkehrsanbindung ist eine Nutzungsmischung beabsichtigt, die durch die Festsetzung als Kerngebiet unterstrichen wird. Zur Sicherstellung der Nutzungsvielfalt ist neben dem geplanten Verbrauchermarkt, einem weiteren Einzelhandelsbetrieb (Küchenfachmarkt), ggf. einem Hotel und den im Kerngebiet vorzugsweise unterzubringenden Nutzungen in einem bestimmten Umfang auch die Errichtung von Wohnungen (für besondere Personengruppen) und die Beibehaltung der bestehenden Wohnnutzung zulässig. Diese gegenüber Immissionen empfindliche Nutzungsart wurde vorzugsweise dem mittleren Gebietsteil zugeordnet, wo Wohnungen durch entsprechende architektonische Ausführung des Baukörpers (z.B. Schaffung von Innenhöfen) geschützt werden können.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des FNPs, des LEP eV sowie der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin müssen bezüglich der Erhaltung und Sicherung bestehender Versorgungslagen Einschränkungen der zulässigen Betriebsart und Verkaufsfläche getroffen werden, die in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer und für dessen Rechtsnachfolger festgelegt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorliegenden Konzept. Das Gebiet soll sich in die vorhandenen Bauhöhen einordnen und dabei im Einzelfall die Bauhöhen der unmittelbaren Nachbarschaft aufgreifen. Ein dominanterer Baukörper wird zur Betonung an der Blockspitze Ringbahnstraße / Schöneberger Straße ermöglicht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Im Plangebiet werden neue Erschließungsflächen geschaffen, die vorrangig dem Fußgängerverkehr vorbehalten werden. Die neu zu schaffenden „Vorplätze“ an der Schöneberger Straße (vor dem Eingang zum Verbrauchermarkt) und der Ringbahnstraße (gegenüber dem Eingang zum Verwaltungsgebäude) sollen eine entsprechende Gestaltung erhalten.

Denkmalschutz / Umgebungsschutz / Einbindung

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt in seiner Höhenentwicklung, durch die Übernahme der Gebäudefluchten (Rücksprünge) und durch die Freihaltung von Sichtachsen in besonderem Maße die denkmalgeschützte Bebauung nördlich der Ringbahnstraße. Die Freihaltung der Nord-Süd-gerichteten Achse im östlichen Bereich erfolgt gleichzeitig in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss (ehemalige Taxistraße). Der westliche Bereich wird durch eine neue Achse gegliedert. Im Bereich der übrigen Straßen werden überwiegend die früheren Blockstrukturen aufgenommen.

Nach Kenntnisstand des Landesdenkmalamtes sind innerhalb des Geltungsbereiches Bau-, Boden- und Gartendenkmale nicht bekannt.

Grün- und Freiraumstruktur

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen und Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, zwischen den Baugebieten bzw. entlang der Verkehrsflächen festgesetzt. Aufgrund der Empfehlungen im landschaftsplanerischen Fachbeitrags werden entsprechende Qualifizierungen der verschiedenen Flächen textlich festgesetzt: Qualitätssicherung der Bepflanzungen, Minderung der Versiegelungen, Alleepflanzungen an wichtigen Wegebeziehungen, Erhalt bestehender Vegetationen.

Einen Schwerpunkt bildet die Entwicklung der "Plätze" südlich des MK 1 und nördlich des MK 2.1. Durch die nord-süd-verlaufende öffentlich zugängliche Wegeverbindung (ehem. Taxistraße) werden die Voraussetzungen für die Freiraumvernetzung und den Erhalt einer klimatisch wirksamen Belüftungsbahn geschaffen. Entlang der Wegeverbindung werden Pflanzflächen festgesetzt, um eine nahtlose Gestaltung mit Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen zu ermöglichen.

Die privat zu bepflanzenden Flächen entlang der Straßenverkehrsflächen (mit Ausnahme der "Plätze" und der Gebäudezugangsf lächen an der Ringbahnstraße) stellen eine wesentliche Ergänzung für das zukünftig zu schaffende Freiraumgerüst und das Erscheinungsbild der Straßenräume dar. Die Festsetzung von Flächen zur Bepflanzung zwischen den Baufeldern ermöglicht gleichzeitig die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

Projektbeschreibung

Im östlichen Teilbereich (MK 1) ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes und kleinerer ergänzender Dienstleistungsbetriebe (z.B. Schuh- und Schlüsseldienst, Bäcker) geplant, die über eine gemeinsame fußläufige gebäudeinterne Ladenstraße auf der Südseite des Gebäudes erschlossen werden. Der Zugang kann sowohl von der Schöneberger Straße als auch über den geplanten Parkplatz von der Manteuffelstraße erfolgen. Der Verbrauchermarkt befindet sich im Erdgeschoss, die Lager- und Technikräume des Verbrauchermarktes sind im nördlichen Gebäudeteil angeordnet. Im 1. Obergeschoss, oberhalb des Verbrauchermarktes, werden Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen, wie Zu- und Abfahrten und Treppenaufgänge errichtet. Entlang der Ringbahnstraße ist oberhalb des 1. Obergeschosses ein Gebäuderiegel vorgesehen, dessen Höhe die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes um mind. ein Geschoss überragt. Das 2. Obergeschoss dient im Wesentlichen der Aufnahme notwendiger Technikeinrichtungen. Das Parkdeck erhält einen allseitig umlaufenden "Dachkranz", der mit Ausnahme auf der westlichen Gebäudeseite, einen Meter über die Fassaden hinausragt (Dachüberstand). Ein weiterer Dachüberstand von einem Meter ist oberhalb des 2. Obergeschosses an der Ringbahnstraße vorgesehen (die Dachüberstände sind in den festzusetzenden Baugrenzen / Baulinie berücksichtigt).

An der Ecke Schöneberger Straße / Ringbahnstraße war bisher die Errichtung eines Hotels geplant. Die Überlegungen sahen die Errichtung von zwei aneinander geschobenen L-förmigen Baukörpern mit jeweils 5 Geschossen vor. Die Hauptschließung erfolgt von der Ringbahnstraße. Auf dem mittleren Baufeld waren Einrichtungen des betreuten Wohnens, in Kombination mit Räumen für freie Beru-

fe, Dienstleistungen ggf. auch in Kombination mit Büros vorgesehen. Konkrete Planungen lagen nicht vor.

Zwischenzeitlich gibt es für das Baufeld MK 2 einen Interessenten, der die Errichtung eines Küchenfachmarktes beabsichtigt. Die vorliegende Planung sieht auf dem Baufeld MK 2.1 die Errichtung eines kompakten, überwiegend zweigeschossigen Baukörpers mit einer Gebäudehöhe von ca. 10,5 m vor. Die Lager- und Technikräume sind im Erdgeschoss entlang der Ringbahnstraße angeordnet. Oberhalb des 1. Obergeschosses ist, analog dem Baufeld MK 1, ein Gebäuderiegel vorgesehen (Gebäudehöhe ca. 14,0 m), in welchem Wohnungen untergebracht werden sollen. Die Erschließung des Fachmarktes erfolgt von der Schöneberger Straße. Die Anordnung der notwendigen Stellplätze ist auf der östlichen Gebäudeseite bzw. in geringem Umfang auch südlich des Baukörpers vorgesehen.

Auf dem Baufeld MK 2.2 sieht das Konzept die Errichtung eines drei- (Gebäudehöhe ca. 14,0 m), entlang der Ringbahnstraße viergeschossigen Baukörpers (Gebäudehöhe ca. 16,5 m) vor. Als mögliche Nutzungen werden Restaurant / Ladenfläche, Büroflächen und ggf. Wohnnutzungen (im Rahmen der Zulässigkeit) benannt. Beide Baukörper können über eine Brücke miteinander verbunden werden. Konkrete Nutzungen für das Baufeld MK 2.2 liegen bisher nicht vor. Derzeit wird über eine mögliche Freiraumgestaltung diskutiert.

Das geänderte Bebauungskonzept fügt sich in die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Die zur Minimierung von Auswirkungen auf die Zentrenstruktur notwendige Beschränkung von Verkaufsflächen bzw. Sortimentsbeschränkung wurde aufgrund der Festsetzung der Baugebiete als Kerngebiet nicht als textliche Festsetzung formuliert, sondern im städtebaulichen Vertrag geregelt. Gemäß städtebaulichem Vertrag sind innerhalb des Kerngebietes MK 2 Einzelhandelsbetriebe mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m² bis zu einer Bruttogeschossfläche von 6000 m² zulässig, sofern es sich nicht um zentrenrelevante Sortimente gemäß dem Anhang I der Ausführungsvorschriften handelt. Zentrenrelevante Sortimente sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig.

Verkehrsgutachten zum Bauvorhaben Ringbahnstraße – Schöneberger Straße

Die Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GRI GmbH) hat die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben (Stand: August 2003) auf sein verkehrliches Umfeld untersucht und die verkehrliche Verträglichkeit der Erschließung für die Besucher und den Lieferverkehr bewertet. Hierfür wurden zunächst

- die Verkehrsgrundlagendaten einschließlich der externen Prognosen zur Verkehrserzeugung der benachbarten Handelseinrichtungen (Bauhaus, IKEA-Markt an der Alboinstraße) ausgewertet,
- das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt und
- dessen Umlegung auf das vorhandene Straßennetz bewertet. Die möglichen Ein- und Ausfahrten sowie die relevanten Knotenpunkte wurden hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit überprüft.

Mit Projektierung weiterer Nutzungen (Küchenfachmarkt, Büro, Restaurant/Ladenfläche u. Wohnungen) auf den Flächen MK 2.1 und MK 2.2 wurden weiterführende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt.

Verkehrsaufkommen

Die Ringbahnstraße weist gegenwärtig das geringste Verkehrsaufkommen auf, die Manteuffelstraße erreicht die höchsten Werte. Der Anteil des Schwerverkehrs ist im Vergleich zu anderen Hauptverkehrsstraßen relativ gering. Bei der Schöneberger Straße und besonders stark ausgeprägt bei der Manteuffelstraße weisen die Verkehrsbelastungen über den Tagesverlauf eine deutliche Richtungsabhängigkeit auf: morgens ist der Verkehr stadteinwärts, nachmittags stadtauswärts stärker. Die höchsten Belastungen im Querschnitt treten bei allen drei Straßen am Nachmittag zwischen 15 bis 17 Uhr auf. Als bemessungsrelevante Spitzenstunde für die Erhebungen wurde der Zeitbereich zwischen 16-17 Uhr angesetzt.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen unter Einbeziehung der aktuellen Nutzungsverteilung wurde anhand von Erfahrungswerten aus der Flächennutzung sowie unter Berücksichtigung des Modal Split und Pkw-Besetzungsgrades für unterschiedliche Nutzergruppen ermittelt. Das ermittelte Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (Fahrten pro Tag) beträgt:

- Verbrauchermarkt 4.923 Fahrten / Tag
- Küchenfachmarkt 65 Fahrten / Tag
- Wohnen 16 Fahrten / Tag
- Büronutzung 42 Fahrten / Tag.
- Restaurant/Läden 87 Fahrten / Tag

Das Lieferverkehrsaufkommen des Verbrauchermarktes wird erfahrungsgemäß bei 25 Liefervorgängen / Tag liegen, das entspricht 50 Fahrten / Tag mit einem Lkw-Anteil von 50 %. Die Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde wurde beim Verbrauchermarkt mit 13 % des Tagesaufkommens angesetzt.

Das Lieferaufkommen laut Aussage des Betreibers Küchenfachmarkt (kein direkter Warenverkauf) unter Berücksichtigung des Restaurants und der gewerblichen Nutzungen (Büros/Praxen) beträgt 1 max. LKW pro Tag.

Verkehrsverteilung

Die angenommene Verkehrsverteilung auf das angrenzende Straßennetz wurde anhand der Lage des Plangebietes im städtischen Verkehrsnetz eingeschätzt. Mit Ausnahme in der Manteuffelstraße verteilt sich der Zu- und Abfluss des motorisierten Verkehrs gleichmäßig auf den Straßen. Der unterschiedliche Anteil im Zu- und Abfluss Manteuffelstraße ergibt sich aus deren Funktion als Radialstraße: die Fahrtrichtung stadtauswärts ist am Nachmittag höher belastet und dem entsprechend wirkt sich dort der Anteil an Verkehrsteilnehmern, die ihren Weg zum Einkaufen unterbrechen und anschließend in gleicher Richtung weiter fahren stärker aus als in der Gegenrichtung. Die Schöneberger Straße wurde beim Einkaufsverkehr geringer gewichtet als bei den übrigen Nutzungen, da sich die Wohnbevölkerung westlich der Verkehrsstrassen (Bahn, Autobahn) stärker in westlicher Richtung orientieren wird. Der Lieferverkehr wird voraussichtlich zum größten Teil über die BAB 100 und weiter über die Anschlussstellen Alboinstraße oder Tempelhofer Damm zufließen. Die Manteuffelstraße hat dem gegenüber eine geringere Bedeutung.

Der Verbrauchermarkt ist so konzipiert, dass es eine ebenerdige Stellplatzanlage mit ca. 35 Plätzen und ein Parkdeck über dem Verbrauchermarkt mit ca. 214 Stellplätzen gibt. Das Parkdeck wird von der Ringbahnstraße erschlossen und die Stellplatzanlage über eine Ein- und Ausfahrt an der Manteuffelstraße. Die Anlieferfläche für den Verbrauchermarkt befindet sich an der Ecke Manteuffelstraße / Ringbahnstraße und wird über eine separate Ein- und Ausfahrt erschlossen. Bei den Ausfahrten Manteuffelstraße ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung bzw. aufgrund des geringen Abstandes zum Knotenpunkt das Ausfahren nur nach rechts möglich.

Prognose der Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde

| 16-17 Uhr | Ein- / Ausfahrt MK 1 Ringbahnstraße | | Ein- / Ausfahrt MK 1 Manteuffelstraße | | MK 2.1 und 2.2 | |
|-------------------------------------|--|---------|--|---------|----------------|---------|
| | Zufluss | Abfluss | Zufluss | Abfluss | Zufluss | Abfluss |
| Schöneberger Str. W | 23 | 20 | 6 | 5 | 3 | 7 |
| Manteuffelstr. N | 46 | 27 | 11 | 6 | 3 | 7 |
| Ringbahnstr. O | 31 | 27 | 7 | 6 | 2 | 6 |
| Manteuffelstr. S / Alt Tempelhof | 54 | 62 | 13 | 14 | 4 | 8 |
| Summe | 154 | 136 | 37 | 31 | 12 | 28 |

In der Konzeption der Nutzungen im MK 2.1 und MK 2.2 (Küchenfachmarkt, etc.) erfolgt die Erschließung für den Parkverkehr über die Schöneberger Straße und die Ringbahnstraße, für den LKW-Verkehr über die Ringbahnstraße. Eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 26 Plätzen soll südlich und östlich des Gebäudes MK 2.1 errichtet werden.

Verkehrsablauf an Knotenpunkten und Zufahrten

- *Knotenpunkt Ringbahnstraße / Manteuffelstraße*

Um die angestrebte Leistungsfähigkeit zu erreichen, ist es erforderlich, die Fahrbahnmarkierungen zu ändern, so dass in den beiden Zufahrten der Ringbahnstraße jeweils getrennte Linksabbiegespuren entstehen. Zusätzlich muss durch Änderung des Signalprogramms die Grünzeit für die Ringbahnstraße zu Lasten der Manteuffelstraße um 4 Sekunden verlängert werden. Diese Änderungen wurden am 18. Juni 2003 mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bereich Verkehr (X PI), vorabgestimmt. Zwischen der Parkdeckausfahrt und dem Knotenpunkt sollte auf beiden Straßenseiten ein Haltverbot angeordnet und weitere Grundstückszufahrten ausgeschlossen werden.

- *Knotenpunkt Schöneberger Straße / Ringbahnstraße*

Die Wartezeiten sind in allen Zufahrten gering und es sind ausreichende Leistungsreserven vorhanden. Bei der Planung von Grundstückszufahrten an der Ringbahnstraße und der Schöneberger Straße sind die jeweiligen Rückstaulängen zu beachten.

- *Ein- und Ausfahrten Parkdeck Ringbahnstraße*

Die Wartezeiten und Rückstaulängen an dieser Ein- und Ausfahrt sind größtenteils sehr gering, die Leistungsfähigkeit wird insgesamt als sehr gut bewertet.

- *Ein- und Ausfahrt Stellplatzanlage Manteuffelstraße*

Eine Ausfahrt nach links wird, aufgrund der sehr hohen Wartezeiten, nicht gestattet. Fahrzeuge mit dem Ziel Manteuffelstraße Nord können an der Kreuzung Manteuffelstraße / Borussiastraße wenden; für Fahrzeuge mit dem Ziel Ringbahnstraße Ost bietet sich die Borussiastraße als Alternative an. Davon sind insgesamt nur ca. 12 Fahrzeuge in der Spitzenstunde betroffen, so dass hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu erwarten sind. Die Wartezeiten und Rückstaulängen an der Ein- und Ausfahrt sind bei Berücksichtigung der genannten Maßnahme gering, die Leistungsfähigkeit kann als gut bewertet werden.

- *Ein- und Ausfahrt Schöneberger Straße*

Auch wenn davon ausgegangen wird, dass die Gebiete MK 2.1. und MK 2.2 über eine gemeinsame Zufahrt von der Schöneberger Straße erschlossen werden, sind die Wartezeiten und Rückstaulängen an der Ein- und Ausfahrt gering. Mit der Nutzung Küchenfachmarkt (MK 2.1) erfolgt die entsprechende Erschließung auch über die Ringbahnstraße.

- *Lkw-Zufahrt und Lieferhof Verbrauchermarkt*

Die maximal zu erwartende Belegung der Anlieferfläche in der Spitzenstunde (ca. 11 Uhr) beträgt 3 Lkws und 3 Lieferwagen. Der Anlieferbereich ist für diese Belegung ausreichend groß dimensioniert, auch wenn es sich bei den Lkws um Lastzüge handelt. Daher ist nicht damit zu rechnen, dass Lieferfahrzeuge auf öffentlichem Straßenland warten müssen. Die Zufahrt ist aus allen Richtungen möglich, die Ausfahrt kann, da sich gegenüber der Rückstauraum des Knotenpunktes Manteuffelstraße / Ringbahnstraße befindet, nur nach rechts erfolgen.

Die Untersuchung der Schleppkurven ergab, dass beim Einfahren aus Richtung Norden der Unterstreifen (zwischen Radweg und Fahrbahn) überfahren wird. Deshalb ist es erforderlich, den Bordstein durchgehend vom Knotenpunkt bis zum Ende der Gehwegüberfahrt abzusenken und den Unterstreifen entsprechend zu befestigen. Zusätzlich ist eine Verbreiterung der Grundstückszufahrt von 8 m auf 10 m notwendig.

Die Einfahrt aus Richtung Süden erfolgt aus dem Rückstauraum des Knotenpunktes Manteuffelstraße / Ringbahnstraße heraus, so dass es bei vorhandenem Rückstau zu kurzzeitigen Behinderungen

kommen könnte. Aufgrund der geringen Zahl betroffener Fahrzeuge (höchstens ein Lkw und ein Lieferwagen in der Spitzenstunde) und der Tatsache, dass der Lieferverkehr größtenteils außerhalb der Spitzenzeiten der öffentlichen Straßen stattfindet, entstehen hierbei keine Probleme.

Da das Ausfahren nach links nicht möglich ist, müssen Lkws in Richtung Autobahn bzw. Innenstadt über Alt-Tempelhof-Tempelhofer Damm oder Schöneberger Straße fahren. Lieferwagen können, ebenso wie die Pkws vom Parkplatz an der Manteuffelstraße, die Borussiastraße nutzen, für große Lkws ist diese aber nicht geeignet.

Zusammenfassung Verkehr

Die im Rahmen des Bebauungsplanes 7-6 möglichen Bebauungen lassen sich verkehrlich leistungsfähig erschließen. Die zu erwartenden Verkehrsströme einschließlich des Lieferverkehrs lassen sich verträglich abwickeln. Es wird empfohlen, die Hauptzu- und -ausfahrt des MK 1 an die Ringbahnstraße zu legen, da diese von den angrenzenden Straßen die größten freien Kapazitäten aufweist. Weniger stark belastete Grundstückszufahrten können uneingeschränkt an der Schöneberger Straße und mit Einschränkungen (entweder Inkaufnahme höherer Wartezeiten oder Ausfahren nur nach rechts) an der Manteuffelstraße angelegt werden. Um die zu erwartenden Verkehrsbelastungen des MK 1 zu bewältigen, ist am Knotenpunkt Ringbahnstraße / Manteuffelstraße eine Änderung der Fahrbahnmarkierungen und des Lichtsignalprogramms für die Nachmittagsspitze erforderlich. Diese Maßnahmen werden durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag abgesichert. Außerhalb des MK 1 entsteht ein wesentlich geringerer Neuverkehr als beim MK 1. Dem entsprechend können Zufahrten für dieses Gebiet weitgehend flexibel an der Ringbahn- und Schöneberger Straße angeordnet werden. Dabei sind lediglich die Rückstaubereiche an den Lichtsignalanlagen zu beachten. Werden Zufahrten an der Ringbahn- und der Schöneberger Straße intern miteinander verbunden, ist durch Schranken o.ä. sicherzustellen, dass kein Schleichverkehr über die Grundstücke entsteht.

Auch bei der jetzt geplanten Ansiedlung eines Küchenfachmarktes ist davon auszugehen, dass die Aussagen des Verkehrsgutachtens nach wie vor Bestand haben. Beabsichtigt ist die Realisierung von ca. 6.000 m² Ausstellungsfläche, in welcher ausschließlich Beratung und Verkauf stattfinden sollen. Es gibt keine Mitnahmemöbel. Für den Standort Berlin soll ein zentrales Logistikzentrum gebaut werden. Am Standort Ringbahnstraße findet mit Ausnahme der Anlieferung der Ausstellungsküchen keine Warenlieferung statt. Die tägliche Kundenfrequenz bewegt sich zwischen 30 und 50 Kunden. Die bislang zugrunde gelegten Annahmen zum prognostizierten Verkehrsaufkommen (für Büronutzung, Hotel) liegen damit deutlich über dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bei Realisierung des Küchenfachmarktes. Die Anlieferung ist von der Ringbahnstraße geplant. Die Baufelder MK 2.1 und MK 2.2 werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Östlich und südlich des geplanten Baukörpers sind 26 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, die ebenfalls über die Schöneberger Straße und Ringbahnstraße erschlossen werden.

Schallschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung wurde durch die Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GRI GmbH) die Wirkung der von dem damaligen Gesamtprojekt (Verbrauchermarkt, Hotel, Büros und betreutes Wohnen) ausgehenden Schallemissionen einerseits auf die Umgebung und andererseits auf die Gebäude im Plangebiet untersucht. Die schalltechnische Berechnung wurde entsprechend der Belastungsdaten für die Straßen in Bestand und Planung, die Stellplatzanlagen sowie die Anlieferzu- und -ausfahrt durchgeführt. Die Untersuchung unterteilt die Lärmarten in Straßenverkehrslärm und Anlagenlärm.

In der Untersuchung sind die beiden ebenerdigen Stellplatzanlagen zum einen an der Manteuffelstraße und zum anderen zwischen der Ringbahnstraße / Schöneberger Straße mit ca. 35 bzw. ca. 36 Stellplätzen sowie das Parkdeck im MK 1 mit ca. 214 Stellplätzen berücksichtigt. Das Parkdeck hat

eine ca. 1 m hohe, massiven Brüstung und eine Teilüberdachung. Die Art des Stellplatzes (Verbrauchermarkt) wird mit einem Zuschlag von +2 dB(A) berücksichtigt. Die Bewegungshäufigkeit pro Stellplatz / Std. wird mit 0,5 bei den Stellplätzen im MK 1 und 1,3 im MK 2.2 angesetzt.

Die Beurteilung der Immissionen erfolgt entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für geplante Nutzungen und entsprechend der TA Lärm für die bestehende Wohnnutzung.

Die DIN 18005 sieht folgende Orientierungswerte vor:

- Kerngebiet: 65 dB(A) tags (6.00 - 22.Uhr); 55 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
- Mischgebiet: 60 dB(A) tags (6.00 - 22.Uhr); 50 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr).

Die TA Lärm gibt folgende Richtwerte vor:

- Mischgebiet / Kerngebiet: 60 dB(A) tags (6.00 - 22.Uhr); 45 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
- Allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A) tags (6.00 - 22.Uhr); 40 dB(A) nachts (22.00 - 6.00 Uhr).

Die dargestellten Orientierungswerte gelten auch für das durch den Küchenfachmarkt, etc. veränderte Projekt. Die Ergebnisse der nunmehr durchgeführten Berechnungen folgen unter dem Punkt „Zusammenfassung Schallschutz“.

Straßenverkehrslärm

- *Vorbelastung*

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist durch den Straßenverkehr stark vorbelastet. Insbesondere an den Knotenpunkten Ringbahnstraße / Schöneberger Straße und Ringbahnstraße / Manteuffelstraße werden Immissionswerte von über 72,5 dB(A) am Tag erreicht. Außerhalb der Knotenpunkte werden noch bis 72,5 dB(A) erreicht. Die nächtlichen Immissionswerte sind bis zu 10 dB(A) niedriger.

- *Mehrbelastung durch das geplante Vorhaben*

Es wird davon ausgegangen, dass der durch das Vorhaben induzierte Verkehr zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung zwischen 5 und 13 % auf der Schöneberger Straße, Manteuffelstraße und Ringbahnstraße führt. Dies bedeutet einen Anstieg der Emissionen zwischen 0,1 und 0,8 dB(A) am Tag. Da der größte Anteil am Verkehrsaufkommen durch den Verbrauchermarkt erzeugt wird, ist der nächtliche Anstieg geringer. Der geringfügige Anstieg der Immissionswerte entsteht hierbei nicht durch das induzierte Verkehrsaufkommen, sondern wird durch die Neubebauung entlang der Schöneberger Straße und der Ringbahnstraße (innerhalb des Plangebietes) aufgrund der entstehenden Reflexionen ausgelöst.

- *Auswirkungen auf die Nachbarschaft*

Die Planung (Stand: August 2003) führt trotz der Reflexionen, die durch die geplanten Gebäude entstehen, zu keiner wesentlichen Erhöhung der Immissionswerte. Entlang der Ringbahnstraße ist der höchste Anstieg der Immissionswerte zu verzeichnen. Nördlich der Ringbahnstraße befindet sich ein Gewerbegebiet.

An der Schöneberger Straße wirkt sich die Reflexion kaum aus, da der Abstand zwischen dem Bestand und der geplanten Bebauung ca. 30 m beträgt. Für den Bereich der Schöneberger Straße 28 und 28a (ehem. Verwaltungsgebäude / Büros, kein Wohnen, jetzt Discounter) ist die geringe Zusatzbelastung des Verkehrslärms von 0,3 dB(A) tagsüber trotz der hohen Vorbelastung oberhalb des für den Gesundheitsschutz für Wohnen kritischen Wertes von 70 dB(A) irrelevant, da es sich hier um eine Arbeitsstätte handelt, in welcher der ständige Aufenthalt nicht vorgesehen ist. An den Wohngebäuden Schöneberger Straße 29a bis 33 könnten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Investor verpflichtet sich zum Einbau passiver Schallschutzmaßnahmen, wenn sich die Immissionen um mindestens 1 dB(A) erhöhen und der Lärm die Grenze der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A)) überschreitet (die Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag). Punktuell durchgeführte Voruntersuchungen an den Gebäuden Schöneberger Straße 30a bis 32a haben, sofern der Wert von 70 dB(A) bereits erreicht ist, eine Zusatzbelastung von 0,1 dB(A) bis maximal 0,3 dB(A) tagsüber ergeben.

Gleiches gilt für die einzelnen Geschosse der Manteuffelstraße 73 (Manteuffelstraße 74 wurde nicht explizit untersucht). Alle weiteren unmittelbar angrenzenden Bereiche liegen unter der Grenze von 70 dB(A) und erreichen damit keine gesundheitsschädigenden Werte (vgl. Verkehrsgutachten Bauvorha-

ben Ringbahnstraße – Schöneberger Straße, Konkretisierung der Veränderung der Immissionswerte im Bereich Schöneberger Straße und Borussiastraße).

- *Auswirkungen innerhalb des Plangebietes*

Die Auswirkungen aufgrund der Verkehrsbelastung der umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind als sehr hoch einzuschätzen. Die Orientierungswerte für Kerngebiete nach DIN 18005 sind teilweise bis zu 7 dB(A) am Tag und bis zu 12 dB(A) in der Nacht überschritten. Das betrifft insbesondere die den Lärmquellen zugewandten Seiten der Baukörper. Zwischen den Baufeldern MK 1 und MK 2.1 ist es bis zu 17 dB(A) leiser. Hier können die Orientierungswerte sowohl tagsüber als auch nachts nahezu eingehalten werden können. Zwischen den Baufeldern MK 2.1 und MK 2.2 kann der Lärm ungehindert eindringen, so dass in einer Höhe von 10 m noch 65-70 dB(A), an der Straße bis 72,5 dB(A), am Tag erreicht wird. Im MK 3 Gebiet ergibt sich ein Anstieg von ca. 0,5 dB(A) gegenüber dem Bestand. Die Gebäudeseiten zur Borussiastraße, Manteuffelstraße und Schöneberger Straße sind heute schon stark verlärm. Es werden Immissionswerte zwischen 65,0-70,0 dB(A) am Tag und 60,0-62,5 dB(A) in der Nacht erreicht. In dem nach Norden orientierten Innenhof des Wohngebäudes Borussiastraße 76 ist es um bis zu 20 dB(A) leiser.

Anlagenlärm

- *Mehrbelastung durch das geplante Vorhaben*

Die Auswirkungen durch die Stellplatzanlagen und das Parkdeck sind aufgrund des Straßenlärms geringfügig. Der äquivalente Dauerschallpegel dieser Anlagen beträgt zwischen 50 dB(A) (Stellplätze MK 2.2) und 60 dB(A) (Parkdeck MK 1).

- *Auswirkungen auf die Nachbarschaft*

Die Stellplatzanlagen an der Manteuffelstraße (MK 1) und der Schöneberger Straße / Ringbahnstraße (MK 2.2) halten den in der bayrischen Parkplatzstudie empfohlenen Abstand zwischen Pkw-Parkplätzen und allgemeinem Wohngebiet von 27 m ein. Die Stellplatzanlage im MK 2.2 wird zusätzlich durch die geplanten Gebäude abgeschirmt. Gleiches gilt bei Herstellung einer Stellplatzanlage im Baufeld MK 2.1. Die Auswirkungen des Parkdecks im MK 1 auf die benachbarte Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes sind aufgrund des großen Abstandes (zwischen 40-60 m im Osten) ebenfalls geringfügig.

Die Anlieferzufahrt im Knotenpunktbereich Ringbahnstraße / Manteuffelstraße wirkt sich aufgrund der enormen Vorbelastung durch den Verkehrslärm an der gegenüberliegenden Bebauung Manteuffelstraße nicht aus. Gegenüber dem Anlieferbereich befindet sich ein gewerblich genutztes Gebäude.

- *Auswirkungen innerhalb des Plangebietes:*

Das Parkdeck und die ebenerdige Stellplatzanlage wirken sich, aufgrund des Straßenlärms, ebenfalls nur geringfügig auf die MK 2.1- und MK 3-Flächen aus. Die Errichtung der Stellplatzanlage zwischen dem MK 2.1 und MK 2.2 führt ebenfalls zu keinen nennenswerten Änderungen des Schallpegels.

Zusammenfassung Schallschutz

Die aufgrund des neu induzierten Verkehrsaufkommens, der Anordnung der Stellplatzanlagen und der Anlieferung entstehenden Verkehrsgeräusche führen zu keiner wesentlichen Erhöhung der Lärmimmission auf die angrenzende Nachbarschaft, insbesondere die Wohnnutzung. Die Erhöhung beträgt max. 0,8 dB(A) und liegt damit noch unterhalb der Hörschwelle. Die Werte der vorhandenen Wohnnutzung an der Schöneberger Straße sind jedoch durch die bereits jetzt schon vorhandene Lärmbelastung zum Teil schon über 70 dB(A) hoch, so dass eine Gesundheitsgefahr in Teilbereichen nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist beabsichtigt, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages in den betroffenen Häusern auf Nachweis Schallschutzfenster anzubieten. Die hier errechneten Werte sind jedoch nicht ausgelöst durch das beabsichtigte Vorhaben, dass die Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ausgelöst hat, sondern durch die Angebotsplanung einer zukünftigen Bebauung entlang der Schöneberger Straße und der Ringbahnstraße (zur Vorprüfung UVP – s. Kap. III. 3. Auswirkungen auf die Umwelt ...). Eine zukünftige Wohnnutzung innerhalb des Planungsgebietes ist, auf-

grund der verkehrsreichen Straßen, hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Hier werden passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Eine Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ist ohne passiven Lärmschutz nur in Innenhöfen möglich. Daher sollte ein Aufenthaltsraum in Wohnungen mit bis zu zwei Räumen vorzugsweise zur lärmabgewandten Hofseite ausgerichtet werden. Die textliche Festsetzung Nr. 12 dient dazu, bei geplanten Wohnungen diese Ausrichtung entsprechend zu sichern. Jedoch sind die Werte für ein Kerngebiet höher angesetzt als für ein entsprechendes allgemeines Wohngebiet. In Schlafräumen, die zur Lärmseite ausgerichtet sind, müssen, bei Immissionswerten >50 dB(A), schallgedämmte Lüftungseinrichtungen installiert werden. Da eine Schallpegelerhöhung, wenn auch nicht hörbar, sehr wohl empfunden werden kann (psychologische Komponente), erhält das Parkdeck zum MK 2.1- und MK 3-Gebiet zusätzlich einen Sichtschutz erhalten. Lüftungseinrichtungen und Heizanlagen des Verbrauchermarktes sollten nicht auf den der Wohnnutzung zugewandten Seiten liegen.

Auf Anregung des Umweltamtes erfolgte eine zusätzliche Untersuchung der immissionsverträglichen Eignung des Verbrauchermarktes im Kerngebiet MK 1 gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen)⁹. Hierzu wurden die Summen-Geräuschimmissionen ausgehend von den betriebstechnischen Anlagen, der Anlieferung, der Be- und Entladung sowie vom ruhenden Verkehr der Kunden bestimmt und mit den Immissionswerten gemäß der TA Lärm verglichen.

Im Ergebnis der Prognoserechnungen wurde erneut festgestellt, dass bei ordnungsgemäßer Betreuung des Verbrauchermarktes und bei Einhaltung der Lärmvorsorgemaßnahmen (Anlagen nach dem Stand der Technik betreiben; Anlieferverkehr in den Nachstunden vorrangig durch Lkw, die mit dem Umweltzeichen gekennzeichnet sind; Anlieferzeiten sowie das Be- und Entladen zeitlich so organisieren, dass Anwohner nicht gestört werden; die Fahrspuren zu und auf den Parkflächen sollten eben und homogen ausgeführt werden; Wartung der Einkaufswagen) die Immissionsrichtwerte Tag / Nacht eingehalten werden. Der Gesamtpegel an den Immissionsorten wird durch Fremdgeräusche (Verkehrslärm) bestimmt. Der Verbrauchermarkt hat akustisch keinen nennenswerten Einfluss auf die Wohnbebauung.

Das Verkehrsaufkommen der auf den Teilgebieten MK 2.1 und MK 2.2 entstehenden Nutzungen (Küchenfachmarkt, Büros, Restaurant und Wohnen) führt zu keinem wesentlichen Anstieg der Verkehrsbelastung auf der Schöneberger Straße und Ringbahnstraße.

Der Anstieg der Immissionswerte an der bestehenden Wohnbebauung der Schöneberger Straße (Nr. 28-32) bleibt unter 1 dB(A).

Durch das Zurücksetzen der Gebäude von der Schöneberger Straße werden die negativen Auswirkungen aufgrund von Reflexionen der Fassade gemindert. Die o.g. Regelung zum Einbau von Schallschutzfenstern gilt auch für die Bebauung der Baufelder MK 2.1 / 2.2 auf Nachweis. Hierzu ist durch städtebaulichen Vertrag die Nachweispflicht geregelt.

Auswirkungen aufgrund von Anlagenlärm (Stellplatzanlage, Anlieferbereich) sind durch die geringe Anzahl der Anliefervorgänge und der Fahrbewegungen auf dem Parkplatz nicht nachweisbar. Positiv wirkt sich dabei die Abschirmung der Anlagen durch die Gebäude MK 2.1 und MK 2.2 aus.

Die Wohnungen, die auf den beiden Gebäuden erstellt werden sollen, sind durch den Straßenverkehrslärm hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Die Ausbildung als Staffelgeschoss vermindert den Abstand zur Lärmquelle und führt insbesondere beim Gebäude MK 2.1 auf der Seite Schöneberger Straße zu relativ niedrigen Lärmwerten. Die übrigen Gebäudeseiten insbesondere die Fenster müssen mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen ausgestattet werden. Die Notwendigkeit der Ausstattung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die DIN 4109 hergeleitet und entsprechend geprüft.

⁹ KÖTTER Beratende Ingenieure Berlin GmbH; Schall-Immissionsprognose Nr. 43240-1 zum Betrieb des Verbrauchermarktes an der Ringbahnstraße; Berlin, Februar 2004

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Verkehrsgunst des Plangebietes durch den Autobahnanschluss und die überbezirklichen Straßenverbindungen begünstigen die Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen. Durch die Kerngebietsausweisung lässt sich eine höhere Nutzungsvielfalt erzielen und die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete mit Handelseinrichtungen verbessern. Die Flächenverträglichkeit nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist nach deren tatsächlicher Nutzung gegeben.

Im Kerngebiet MK 1 ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes geplant. Die Errichtung von Einzelhandelsflächen innerhalb des Geltungsbereiches fordert gemäß den Zielen der Raumordnung und der Flächennutzungsplanung eine Differenzierung bezüglich der zulässigen Größe und Sortimente. Die Verkaufsfläche (VKF) für den Verbrauchermarkt wird daher auf 3.700 m² beschränkt. Der Food-Anteil muss hierbei ca. 90 % betragen. Diese Einschränkungen sind notwendig, um zu verhindern, dass durch die Kaufkraftbindung des geplanten Vorhabens außerhalb des Zentrums Tempelhofer Damm das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte im Zentrum absinkt.

Die Festlegung auf die gewählte Sortimentsbeschränkung (Food-Anteil) erfolgt, um zu gewährleisten, dass eine Ergänzung des Zentrums im Sinne von dessen Stärkung erzielt wird. Durch den geplanten Verbrauchermarkt soll insbesondere die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete verbessert werden.

In den Kerngebieten MK 2.1 und MK 2.2 war zunächst die Errichtung von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen. Insgesamt war eine zusätzliche Bruttogeschossfläche für Einzelhandel von insgesamt 1.200 m² zulässig. Um die beabsichtigte Ansiedlung eines Küchenfachmarktes nicht zu verhindern, wird der städtebauliche Vertrag dahingehend geändert, dass im Kerngebiet MK 2.1 ein Küchenfachmarkt mit einer Bruttogeschossfläche von mehr als 1.200 m² bis zu einer Bruttogeschossfläche von 6000m² zulässig ist, wenn zentrenrelevante Sortimente gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 06.08.2001 (Amtsblatt S. 4140) nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² angeboten werden. Die Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nutzungen ist notwendig, um so das besondere Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm und die bestehenden Planungen nicht zu gefährden. „Kleinflächige“ Einzelhandelsbetriebe bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente sollen, z.B. zur Ergänzung der besonderen Wohnfunktion bzw. der umliegenden Wohngebiete sowie zur Verbesserung der Versorgungssituation im Einzugsgebiet (vgl. Kap. II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen), nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Mit den Einschränkungen kann eine den Zielen der Raumordnung entsprechende städtebauliche Struktur gewährleistet werden.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgten diverse Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung sowie Wirtschaft, Arbeit und Frauen und dem Bezirksamt über die Größe des Vorhabens und die zulässigen Sortimente am Standort Ringbahnstraße. Parallel wurden durch den Vorhabenträger und den Bezirk verschiedene Studien in Auftrag gegeben, die eine Überprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens bezüglich seiner Größe und des Profils zum Ziel hatten (vgl. Kap. II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen).

Die Beschränkung der Verkaufsfläche im MK 1, der Bruttogeschossfläche für Einzelhandel im MK 2.1 und MK 2.2 sowie der zulässigen Sortimente im MK 1 und MK 2 werden durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die gemäß BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen, die Schaustellung von Personen sowie Video- o.ä. Vorführungen) nur ausnahmsweise im MK 1 und im MK 2.2 und auch nur im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) von baulichen Anlagen zulässig.

Vergnügungsstätten sind in der Regel von Unruhe v.a. in den Abend- und Nachtstunden geprägt und deshalb als Störfaktor für die zulässige Wohnnutzung im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten zu betrachten. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu einem Imageverlust des Gebietes führen. Sowohl die Nutzung selber als auch die stadtgestalterischen Begleiterscheinungen (reißerische Werbung mit Lichtreklamen, zugeklebte Erdgeschosszonen u.ä.) sind mit der geplanten Nutzung nicht vereinbar. Hinzu kommt, dass entsprechende Nutzungen in besonderem Maße verkehrsanziehend und -verstärkend wirken können und so die bereits vorhandene Verkehrsbelastung, insbesondere in den Abendstunden, noch erhöhen können. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bietet die Möglichkeit, im Einzelfall zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung mit den anderen Nutzungen verträglich ist.

Spielhallen, die Schaustellung von Personen, Video- o.ä. Vorführungen, deren Zweck auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden durch textliche Festsetzung grundsätzlich ausgeschlossen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass der Ansiedlungswillen solcher Nutzungen ungebrochen ist. Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen dieser Einrichtungen entstehen Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen. Derartige Nutzungen entsprechen häufig nicht dem Moralempfinden der Allgemeinheit und sind daher in besonderer Weise geeignet, das Wohnumfeld abzuwerten und Konflikte mit den bestehenden und beabsichtigten Nutzungen zu erzeugen.

Um die Planungsziele hinreichend sichern zu können, erfolgt zusätzlich eine horizontale Gliederung. Vergnügungsstätten können grundsätzlich nur im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) zugelassen werden, um ausreichend Flächen für andere Nutzungen vorzuhalten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

In den Kerngebieten MK 2.1 und MK 3 werden Vergnügungsstätten, Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen aufgrund der hier zulässigen allgemeinen Wohnnutzung bzw. der zulässigen besonderen Wohnformen grundsätzlich ausgeschlossen. Neben dem negativen stadträumlichen Erscheinungsbild sollen Störungen der Wohnnutzung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Abendstunden, reduziert werden.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Ausschluss von Spielhallen, die Schaustellung von Personen und Video- o.ä. Vorführungen (TF 1)

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2.2 können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im ersten Vollgeschoss. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2.2 unzulässig. In den Kerngebieten MK 2.1 und MK 3 sind Vergnügungsstätten, Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO)

In den einzelnen Kerngebieten erfolgen differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Wohnungen. In den Kerngebieten MK 2.1 und MK 2.2 ist die Errichtung von Wohnungen für Senioren, Behinderte und weitere Personengruppen, im Sinne des betreuten Wohnens, ausnahmsweise zulässig. Langfristig ist aufgrund der verzerrten Alterspyramide mit steigenden Bedarfen an Seniorenwohnungen zu rechnen. Um älteren Menschen die Möglichkeit einer selbständigen Lebensführung solange

wie möglich zu erhalten, sind entsprechende Wohnformen bereitzustellen. Im Zuge eines gewissen Strukturwandels auch im Altenpflegewesen nimmt das sog. betreute Wohnen stetig zu. Die Form der Altenheime geht dagegen vielfach zurück. Das sog. betreute Wohnen in einer entsprechenden altengerechten Wohnanlage unterscheidet sich vom „normalen“ Wohnen dadurch, dass die Bewohner bestimmte Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen können. Auf eine funktionelle Teilung (Altenapartements, Altenheim und Pflegeheim) wird in neu errichteten Anlagen häufig verzichtet. Durch eine entsprechende Angebotsplanung innerhalb des Geltungsbereiches soll ermöglicht werden, für ältere Menschen, die eine Wohnlage in Innenstadtnähe bevorzugen und / oder in ihrer angestammten Wohngegend verbleiben möchten, entsprechende Wohnformen zu schaffen.

Um die Integration von Menschen mit Behinderungen und / oder Menschen, die auf eine Betreuung (ggf. auch nur zeitweise) angewiesen sind (z.B. psychisch Kranke, auch Jugendliche) in die Gesellschaft und ihre Teilnahme am öffentlichen Leben zu ermöglichen, sind geeignete Wohnformen sowie Einrichtungen der beruflichen und sozialen Rehabilitation zur Verfügung zu stellen. In einem Teilbereich soll daher die Errichtung von Wohnungen für Menschen mit Behinderungen und / oder Betreuungsbedarf ermöglicht werden. Eine entsprechende Eignung der Fläche ergibt sich insbesondere daraus, dass auf dem Grundstück gleichzeitig die Errichtung von beruflichen und sozialen Einrichtungen zulässig ist.

Zulässigkeit von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf im MK 2.1 und MK 2.2 (TF 2)

Im Kerngebiet MK 2.1 und MK 2.2 sind in den baulichen Anlagen Wohnungen für Senioren, Behinderte und sonstige zu betreuende Personengruppen ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO)

Änderungen nach der ersten Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

In den textlichen Festsetzungen Nr. 2 wurde der zulässige Wohnanteil im MK 2.1 und MK 2.2 in Anlehnung an § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für ausnahmsweise zulässig erklärt, da sonst der Gebietscharakter des Kerngebietes nicht mehr gewahrt wäre. Dies galt im Zusammenhang mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses im MK 3. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gestattet es, im Einzelfall zu prüfen, inwieweit eine gewünschte Wohnnutzung zulässig und verträglich ist.

Im Bereich Borussiastraße 74-76 (Kerngebiet MK 3) werden, um die vorhandene Wohnnutzung nicht zu gefährden, Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses für allgemein zulässig erklärt. Die Erdgeschosse sollen z.B. gewerblichen Nutzungen und Räumen für freie Berufe vorbehalten bleiben, während in den Obergeschossen das Wohnen zulässig ist.

Zulässigkeit von Wohnungen im MK 3 (TF 3)

Im Kerngebiet MK 3 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Im Interesse des Gemeinwohls wird parallel zur Neuschaffung von Arbeitsplätzen ein Angebot an Wohnungen für eingeschränkte Nutzergruppen allgemein für zulässig erklärt bzw. bestehende Wohnungen gesichert. Die Wohnnutzung soll zur Vermeidung von Monostrukturen und zur Vitalisierung des Plangebietes beitragen. Durch die Anordnung der Baukörper, eine geeignete Grundrissgestaltung bzw. Maßnahmen zum passiven Schallschutz muss sichergestellt werden, dass eine Wohnnutzung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht.

Bei der Zulassung von Wohnungen im Kerngebiet ist die Abwägung im Hinblick auf die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften von Bedeutung. Eine Unterschreitung der Abstandsvorschriften der BauO Bln genügt den Anforderungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Kern-

gebiet noch, wenn in der Geschossebene der Wohnnutzung ein Abstand von 0,5 H eingehalten wird. Im Kerngebiet MK 3 wird eine geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen zugelassen, um die Wohngebäude, die gerade saniert wurden, vollständig innerhalb der Baugrenzen sichern zu können. Eine Überlagerung von Abstandsflächen der Kerngebiete MK 1 und MK 3 erfolgt nicht. (vgl. Kap. 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen).

Verhältnis zur Flächennutzungsplanung

Das hier festgesetzte Kerngebiet wurde gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche unter Anwendung der 3 ha-Regel des FNP entwickelt. Mit einer Größe von ca. 2,3 ha, der Einschränkung der Verkaufsflächen und der Aufnahme von nahversorgungsbezogenen Branchen, besitzt das Kerngebiet keine übergeordnete stadtstrukturelle Bedeutung und entspricht damit der im FNP dargestellten allgemeinen Nutzung. Aus der Darstellung 'Wohnbaufläche' lassen sich grundsätzlich auch zentrenergänzende Nutzungen entwickeln. Die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist im Kerngebiet zulässig, bedarf jedoch einer sorgfältigen Prüfung und Abstimmung (vgl. Kap. II.1. „Entwicklung der Planungsüberlegungen“).

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorrangig durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der unterschiedlichen Entwurfsstände sind für die einzelnen Baufelder differenzierte Festsetzungen sowohl für die GRZ-Obergrenze als auch die zulässige Überschreitung durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen erforderlich.

Das nach § 17 BauNVO maximal zulässige Maß der Überbauung von 1,0 im Kerngebiet wird auf allen Baufeldern eingeschränkt. Im Kerngebiet MK 1 wird eine GRZ von 0,6 (mit einer zulässigen Überschreitung bis zu 42 vom Hundert), in den Kerngebieten MK 2.1, MK 3 von 0,8 und im Kerngebiet MK 2.2 von 0,9 festgesetzt.

Die Unterschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ-Obergrenzen ist erforderlich, um zum einen das städtebauliche Grundgerüst zu unterstützen und zum anderen die klimatische Funktion sowie die Bodenwertigkeit (z.B. zur Grundwasseranreicherung) zu erhalten.

Der geplante Verbrauchermarkt im Kerngebiet MK 1 weist im Entwurf eine Grundfläche von ca. 7.300 m² auf. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Bei Berücksichtigung der Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten wird die zulässige Grundfläche bis zu 42 vom Hundert (0,85) überschritten (TF 4).

Die Entwürfe für die Baufelder MK 2.1 und MK 2.2 (Stand: August 2003) ließen noch keine Differenzierung zwischen den Grundflächen für bauliche Anlagen und den Grundflächen für Stellplätze, Zufahrten etc. zu. Die festgesetzte Grundflächenzahl im MK 2.1 (0,8) und MK 2.2 (0,9) wurde daher überschlägig ermittelt und berücksichtigte sowohl die bislang angedachte Überbauung nach § 19 Abs. 1 BauNVO, als auch mögliche Stellplätze, Zufahrten sowie eine mögliche Unterbauung der Freiflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Der im Dezember 2004 vorgelegte Entwurf weist in den Baufeldern MK 2.1 und MK 2.2 eine Gebäudegrundfläche von ca. 3.000 m² bzw. ca. 800 m² auf und entspricht damit einer GRZ von 0,45 bzw. 0,5. Darüber hinaus werden Flächen für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen. Eine detaillierte Planung liegt bisher nicht vor. Derzeit liegt ein Vorbescheidsantrag zur Bearbeitung vor. Es werden Einzelfragen zur Genehmigungsfähigkeit des hier bereits vorgestellten Entwurfs gestellt.

Im Kerngebiet MK 3 wird in Annäherung an den Bestand eine GRZ von insgesamt 0,8 festgesetzt.

Eine weitere Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in den Kerngebieten MK 2.1 bis MK 3 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, ist ausgeschlossen (TF 5).

Zulässige Überschreitung der GRZ im MK 1 (TF 4)

Im Kerngebiet MK 1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 42 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Ausschluss der Überschreitung der GRZ im MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 (TF 5)

In den Kerngebieten MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (OK)

Um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten, werden maximale Gebäudehöhen (OK= Oberkante) als Obergrenze, z.T. in Kombination mit Mindesthöhen, festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich zum einen an den vorhandenen Gebäuden in der Umgebung und zum anderen an der Höhe des Verwaltungsgebäudes nördlich der Ringbahnstraße, die Höhe der Attika von 20,15 m über dem Gehweg soll hierbei nicht überschritten werden.

Für den Grundkörper des Gebäudes auf dem Baufeld MK 1 wird die OK auf 55,5 m über NHN festgesetzt. Das entspricht einer Höhe über dem Gehweg von ca. 10 m. An der Ringbahnstraße, in einer Tiefe von 15 m, wird die Höhe (OK) auf mindestens 57,5 m bis maximal 59,5 über NHN (ca. 12 m bis 14 m über dem Gehweg) erweitert. Auf dem Baufeld MK 2.1 wird eine Mindesthöhe von 56,0 m über NHN und eine maximale Höhe von 59,5 m über NHN (ca. 10,5 m bis 14 m über dem Gehweg) festgesetzt. Mit den Festsetzungen sollen die Voraussetzung geschaffen werden entlang der Ringbahnstraße eine städtebaulich wünschenswerte klare Linie in der Höhenentwicklung zu gestalten. Durch die Festsetzung einer Mindesthöhe soll, im Hinblick auf die geplante Nutzung, eine Flachbebauung verhindert werden. Hierdurch wird dem Straßenraum ein ausgewogenes Bild gegeben, das sich positiv auf das Stadtbild auswirkt. Der Anspruch eine städtebaulich prägnante Eckausbildung an der Kreuzung Schöneberger Straße / Ringbahnstraße zu schaffen, erfordert eine bauliche Höhe, die vorzugsweise über der Höhe der benachbarten Gebäuden im Plangebiet liegt. Eine niedrigere Bebauung als auf den benachbarten Baufeldern soll in jedem Fall ausgeschlossen werden. Die Mindesthöhe wird daher mit 60,0 m über NHN und die Oberkante mit max. 62,5 m über NHN festgesetzt, das entspricht einer Höhe von mindestens 14,0 m und maximal ca. 16,5 m über dem Gehweg. Die festgesetzte OK auf dem Baufeld MK 3 wird ebenfalls auf mindestens 60,0 m über NHN bzw. maximal 62,5 m über NHN begrenzt. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert und dient der Einfügung in das städtebauliche Gesamtbild.

Die zulässigen Höhenstaffelungen im Plangebiet stehen dem Ziel "Schaffung einer dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Architektur" nicht entgegen, da sich ihre Ausmaße an der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung orientieren, die sich ebenfalls sehr heterogen darstellt. Die Staffelung

der Gebäudehöhen ist vergleichbar mit der Entwicklung der Dachlandschaft in der Umgebung und nimmt Rücksicht auf das nördlich der Ringbahnstraße gelegene Denkmal.

Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte etc.. Entsprechend der geplanten Nutzungen ist es erforderlich, die vorgenannten Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus technischen Gründen über das Gebäude geführt werden müssen. Um ein negatives Erscheinungsbild durch diese Anlagen zu verhindern, wird eine Begrenzung der Grundflächen für technische Anlagen vorgenommen. Die Begrenzung erfolgt im Hinblick auf die unterschiedlichen Baufeldgrößen und die geplanten Nutzungen gestaffelt.

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (TF 6)

In den Kerngebieten MK 1 bis MK 2.2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Im Kerngebiet MK 1 dürfen Dachaufbauten eine Grundfläche von 300 m², im MK 2.1 von 100 m² und im MK 2.2 von 50 m² nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet. Die Festsetzung einer GFZ ist hier entbehrlich, da mit der Festsetzung der GRZ und der max. zulässigen Gebäudehöhe eine Begrenzung der überbaubaren Fläche und der Höhenentwicklung bei gleichzeitiger größtmöglicher Flexibilität der internen Nutzung in den Baugebieten erfolgt. Der Maßbestimmungsfaktor der dritten Dimension soll auf die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe reduziert werden. Der städtebaulichen Intention, die verträgliche Einordnung der Neubebauung in die Bestandssituation zu gewährleisten, wird damit Genüge getan.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch äußere Baugrenzen und Baulinien großzügig gefasst, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Baugrundstücke sind zwischen den Baulinien und Baugrenzen in voller Tiefe überbaubar. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Damit bestehen für die Gebäudeorganisation größere Variationsmöglichkeiten.

Entlang der Ringbahnstraße wird von der Möglichkeit, Baulinien festzusetzen abschnittsweise Gebrauch gemacht, um die städtebaulich gewünschte Übernahme der Vor- und Rücksprünge der gegenüberliegenden denkmalgeschützten Bebauung zu gewährleisten. Das städtebauliche Erscheinungsbild soll durch eine Aufwertung des Straßenraumes vervollkommen werden. Der Gestaltung der Randbereiche kommt hierbei, neben der Erhöhung der Aufenthaltsfunktion, eine besondere Bedeutung zu. Die Baugrenzen und Baulinien sind 2 m von der Ringbahnstraße zurückgesetzt, um den vorhandenen Straßenbaumbestand erhalten zu können. Die Festsetzung der Baulinien im Kerngebiet MK 1 erfolgt erst ab einer Höhe von 54,5 m über NHN (ca. 9 m über dem Gehweg) und berücksichtigt die im Entwurf vorgesehene Dachauskragung oberhalb des II. und III. Vollgeschosses (1. und 2. Obergeschoss). Der vorliegende Entwurf für das Gebäude im MK 2.2 sieht parallel zur Ringbahnstraße einen 7,5 m tiefen Arkadengang sowie auf der östlichen Gebäudeseite eine Aufständigung, die der Unterbringung der Stellplätze dient, vor (Arkaden werden nicht zwingend festgesetzt - bauliche Ausführungsplanung spiegelt sich daher nicht in der Bebauungsplanung wieder). Eine Festsetzung der Baulinien erfolgt daher erst ab einer Höhe von 51,0 m über NHN (ca. 5 m über dem Gehweg). Weitere Durchgänge und Arkaden sind mit Ausnahme im Baufeld MK 2.1 (Nordseite) an allen Stellen zulässig. Ein Luftgeschoss / Durchgang wird nur zwischen den Baufeldern MK 2.1 und MK 2.2 verbindlich fest-

gesetzt, wo es für die Zufahrt und Anordnung der Stellplätze erforderlich ist. Um einen Nutzungszusammenhang zwischen den Baufeldern MK 2.1 und MK 2.2 nicht gänzlich auszuschließen, wird eine zusammenhängende Unterbauung beider Baufelder gestattet. Oberhalb einer lichten Höhe von 3,5 m ist innerhalb der Fläche ABCD...A die Errichtung einer transparenten Fußgängerverbindung mit einer Breite von maximal 5 m und einer Höhe von maximal 4,5 m möglich (TF 8).

Die Baugrenzen entlang der Manteuffelstraße, Borussiastraße und Schöneberger Straße orientieren sich an den im Fluchtlinienplan förmlich festgesetzten Baufluchtlinien, die den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Baufluchten folgen und den jeweils gegenüberliegenden Baufluchten entsprechen. Eine Ausnahme bildet die Baugrenze im Kreuzungsbereich Ringbahnstraße / Schöneberger Straße. Hier wird die Baugrenze, gegenüber der bisherigen Festsetzung, bis an die Straßenbegrenzungslinie herangezogen, da ein Verkauf der Teilfläche beabsichtigt ist (vgl. 3.1.4 Verkehrsflächen). Auf die Festsetzung einer Vorgartenfläche wird verzichtet, um eine städtebaulich prägnante Eckausbildung zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen (TF 7)

Die Baugrundstücke in den Kerngebieten MK 1, MK 2.1 und MK 2.2 sind zwischen den Baugrenzen und Baulinien in voller Tiefe überbaubar. An die Baugrenzen im Kerngebiet MK 3 darf bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO)

Brückenverbindung zwischen den Baufeldern MK 2.1 und MK 2.2 (TF 8)

Auf der Fläche ABCD...A ist zwischen den Flächen MK 2.1 und MK 2.2 eine Brückenverbindung mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig, wenn unterhalb der Brücke eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten wird. Die Höhe des Brückenbauwerks darf 4,5 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Änderungen nach der ersten Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

In der textlichen Festsetzung Nr. 8 wurden die Wörter „für Fußgänger,“ gestrichen, da dies in Anbetracht des städtebaulichen Zusammenhanges selbstverständlich ist.

Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der Berliner Bauordnung (BauO Bln), von 0,5 H im Kerngebiet, müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die nach Bauordnung vorgegebenen Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Zwischen den Baufeldern werden die Abstandsflächen, mit Ausnahme im MK 3 Nord- und Westseite, ebenfalls eingehalten. Mit der textlichen Festsetzung TF 7 kann auch innerhalb des MK 3 an die Baugrenzen herangebaut werden. Die Abstandsfläche zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt bei Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe ca. 0,36 H, die Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze ca. 0,47 H. Diese enge Abstandsregelung ist erforderlich, um den Bestand innerhalb der Baugrenzen sichern zu können. Eine Überlagerung der Abstandsflächen zwischen den Baufeldern MK 1 und MK 3 erfolgt nicht. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist damit nicht zu befürchten.

3.1.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung ist über die umliegenden Straßen gesichert. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingestellt wurden und im Kap. II.1. „Entwicklung der Planungsüberlegungen“ beschrieben sind. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche, die allein neue Markierungen und einen Umbau lediglich im Bereich der Einfahrten erfährt, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen, sondern wird durch einen städtebaulichen Vertrag im Grundsatz und durch einen Durchführungsvertrag mit dem Fachbereich Tiefbau im Detail vereinbart.

Die im Geltungsbereich liegenden Straßenverkehrsflächen sowie begleitenden Geh- und Radwege werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt.

Eine ostseitige Verbreiterung der Schöneberger Straße zur Neuanlage eines Radweges, wie ursprünglich durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Verkehr VII, angeregt, wird aufgrund des fehlenden Planungsvorlaufes, der Kosten für den vorgezogenen Grundstückserwerb sowie der fehlenden zeitlichen Einordnung für die Umsetzung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht weiter verfolgt. Die Option auf einen künftigen Radwegeneubau bleibt, da es sich um eine nicht überbaubare Vorgartenfläche handelt, bestehen. Diese Vorgehensweise entspricht auch der Intention des Grundstückseigentümers.

Der Anregung des Fachbereichs Tiefbau, BA Tempelhof-Schöneberg, die eine Begradigung der Straßenbegrenzungslinie im Kreuzungsbereich Ringbahnstraße / Schöneberger Straße zum Ziel hatte, wurde dahingehend entsprochen, dass nur die gegenwärtig ausgebaute Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Das entspricht auch der Darstellung der festgesetzten Straßenfluchtlinie in diesem Bereich. Eine zusätzliche Verkehrsfläche ist, nach Aussage des Fachbereichs Tiefbau, nicht erforderlich, der Verkauf der verbleibenden Fläche ist beabsichtigt. Die Festsetzung dient der Grundstücksbereinigung.

Straßenverkehrsfläche (TF 9)

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten

Innerhalb der Bauflächen MK 1 und MK 2.2 werden entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens im Bereich der Rückstaulängen an den Lichtsignalanlagen Ringbahnstraße / Ecke Mantuffelstraße und Schöneberger Straße / Ecke Ringbahnstraße Grundstücksein- und -ausfahrten ausgeschlossen. Die Rückstaulänge in der Zufahrt Ringbahnstraße West endet kurz vor der Parkdeck-Ausfahrt des Verbrauchermarktes und die Wartezeit liegt hier mit 74 Sekunden für die Linksabbieger nicht mehr im komfortablen Bereich. Die Leistungsfähigkeit ist daher nur knapp ausreichend. Im Bereich der Schöneberger Straße ist die Wartezeit gering, Beeinträchtigungen sollen jedoch auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Auf Anregung des Fachbereichs Tiefbau, BA Tempelhof-Schöneberg, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Abschnitt in der Ringbahnstraße, in welchem Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind, bis an die Kreuzung erweitert, um Ein- und Ausfahrten auch vor dem Aufstellbereich der Kreuzung auszuschließen.

Durch den Polizeipräsident in Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt, wurde angeregt, die Baufelder MK 2.1 und MK 2.2 ebenfalls hauptsächlich von der Ringbahnstraße zu erschließen, da in der Schö-

neberger Straße keine separate Linksabbiegespur eingerichtet werden kann und ggf. nur ein rechts ein- bzw. rechts ausfahren möglich ist.

Im Verkehrsgutachten (vgl. 3.1 Verkehrsgutachten ...) wurden u.a. die Verkehrsabläufe an den beabsichtigten Ein- und Ausfahrten untersucht. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Wartezeiten und Rückstaulängen an der Ein- und Ausfahrt von der Schöneberger Straße insgesamt gering sind, eine separate Linksabbiegespur ist daher nicht erforderlich und vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Im MK 1 sind insgesamt ca. 250 Stellplätze für Pkw vorgesehen. Ca. 35 Stellplätze sind ebenerdig angeordnet und werden von der Manteuffelstraße erschlossen, ca. 214 Stellplätze befinden sich im I. Vollgeschoss, oberhalb des Verbrauchermarktes. Das Parkdeck wird über eine Rampe erreicht, deren Zu- und Abfahrt über die Ringbahnstraße erfolgt. Die Stellplätze dienen den Beschäftigten, den Besuchern und den Mietern der Einzelhandelsflächen. Zwischen den Baufeldern MK 2.1 und MK 2.2 ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist so zu gestalten, dass kein Schleichverkehr über das Grundstück entsteht.

Die im Dezember 2004 vorgelegte Planung sieht die Anlage von Stellplätzen östlich und südlich des Baukörpers im MK 2.1 innerhalb der überbaubaren Flächen vor. Die Zufahrt soll wie geplant von der Schöneberger Straße erfolgen.

3.1.5 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens ist durch Anschluss an das bestehende Erschließungsnetz, welches das Gebiet in den Hauptverkehrsstraßen tangiert, gesichert.

3.1.6 Weitere Arten der Nutzung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen werden Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ausgeschlossen.

Die Vorflächen / Vorgärten in der Schöneberger Straße und der Ringbahnstraße sind ein wichtiger Bestandteil des Straßenraums und maßgeblich prägend für das Erscheinungsbild der Straßenräume. Die Festsetzung sichert einerseits die Flächen außerhalb der Baugrenzen als Flächen zur Gestaltung und beugt andererseits städtebaulichen Störungen bei der Einhaltung der Baufluchten vor. Notwendige Zufahrten sind hiervon nicht betroffen. Auf der Fläche ABEF...A wird die Errichtung von Stellplätzen zugelassen, um die Fläche im Kreuzungsbereich, die für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht, nicht weiter einzuschränken.

Auf der Fläche im Kerngebiet MK 3 werden aufgrund der geringen Baugrundstücksgröße Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen (Fläche a). Die Festsetzung folgt dem Bestand.

Ausschluss von Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (TF 10)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze auf den Flächen ABEF...A und a.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nach der BauO Bln sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (in Kerngebieten, sofern sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden) gärtnerisch, unversiegelt anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen GHIAKL...G, b und c fungieren als Vorplätze / Zugangsflächen zu den zukünftigen Nutzungen auf den Baufeldern MK 1, MK 2.1 und MK 2.2. Aufgrund der zu erwartenden Besucherströme wird auf den Flächen GHIAKL...G, b und c eine Befestigung bis maximal 70 % in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zugelassen.

Befestigung der Platzflächen (TF 11)

Auf den Flächen GHIAKL...G, b und c ist jeweils eine Befestigung bis maximal 70 vom Hundert der Fläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs.1 BauGB)

Änderungen nach der ersten Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

In der textlichen Festsetzung Nr. 11 wurden die Wörter „nicht überbaubaren“ gestrichen, da nicht überbaubare Flächen in der Regel zu begrünen sind, es sich hier jedoch um befestigte Vorplätze handelt.

3.1.7 Immissionsschutz

Lärmschutz

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büros GRI (vgl. Kap. II.3. „Wesentlicher Planinhalt“) sind, um die Anwohner, Bewohner und Beschäftigten des Planungsgebietes vor unzumutbaren Lärmbelastungen zu schützen, Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Planungsgebiet ist mit hohen Überschreitungen der Orientierungswerte durch Emissionen des Individualverkehrs zu rechnen. Die Orientierungswerte für Kerngebiete nach DIN 18005 von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts sind teilweise auf den den Straßen zugewandten Seiten bis zu 7 dB(A) am Tag und in der Nacht bis zu 12 dB(A) überschritten. Die größten Konfliktpunkte werden im Hinblick auf die allgemein zulässigen Nutzungen (z.B. betreutes Wohnen, Büro- und Hotelnutzung) innerhalb der Baugebiete MK 2.1 und MK 2.2 erwartet. Hier werden zum einen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um in den Innenräumen ein dem Schutz der Beschäftigten und Bewohner ausreichenden Pegel zu erzielen. Darüber hinaus ist aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, neben den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Schallschutz in Wohnungen, die Orientierung von mindestens einem Aufenthaltsraum auf der von der Straße abgewandten Seite der Schöneberger Straße und der Ringbahnstraße geboten.

Maßnahmen zum Lärmschutz (TF 12)

Zum Schutz vor Lärm muss in den Kerngebieten MK 2.1 und MK 2.2 entlang der Schöneberger Straße und der Ringbahnstraße bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung eines Schalldämmmaßes für Außenbauteile muss im Bauleitplanverfahren nicht mehr berücksichtigt werden, da die BauO Bln das allgemeine Erfordernis eines ausreichenden Schallschutzes in § 16 aufgenommen hat. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der technischen Bestimmungen (DIN 4109-Schallschutz) geprüft.

Aus städtebaulichen Gründen wird von der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle abgesehen.

Änderungen nach der ersten Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

In der textlichen Festsetzung Nr. 12 wurde zur Umsetzung der Planungsabsicht die Formulierung verändert, da sonst Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern nicht von den Straßenseiten abgewandt sein müssten. Dies ist im Hinblick auf den erforderlichen Regelungsbedarf nicht sach- und abwägungsgerecht und entspricht nicht der Intention des Plangebers.

Lufthygiene

Der Geltungsbereich befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei.

Maßnahmen zur Luftreinhaltung (TF 13)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen soll der Schadstoffauswurf aus Feuerstätten stark abgesenkt werden. Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird diese Energieart nicht zwingend vorgeschrieben und auch nicht als Maßstab für die zulässigen Emissionen anderer Brennstoffe benannt. In der Regel wird vielmehr Heizöl EL als Bezugsbrennstoff bestimmt. Dies wird damit begründet, dass Heizöl EL durch die Heizölqualitätsverordnung und sein zulässiger Schwefelgehalt durch die Verordnung über den Schwefelgehalt in leichtem Heizöl und Dieselmotorkraftstoff festgelegt ist. Damit ist auch die erforderliche Qualität anderer Brennstoffe eindeutig bestimmt.

Altlasten

Es wird davon ausgegangen, dass einer Festsetzung der planungsrechtlichen Nutzungen nichts entgegensteht; eine Kenntlichmachung ist aufgrund der bereits erfolgten, absehbaren und gesicherten Sanierung nicht erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen wurden, soweit noch nicht erfolgt, in den Gutachten für die einzelnen Grundstücksflächen benannt und mit dem Amt für Umwelt vorabgestimmt. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden, soweit erforderlich, Entsorgungen in Abstimmung mit dem Umweltamt vorgenommen.

3.1.8 Grünfestsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die geplanten Baugebiete städtebaulich zu gliedern, landschaftliche und stadträumliche Qualitäten wiederherzustellen sowie hochwertige private Grün- und Freiflächen zu entwickeln. Darüber hinaus wird angestrebt, bei der geplanten baulichen Verdichtung einen ökologischen Mindeststandard einzuhalten, um das Kleinklima und die Lufthygiene zu verbessern, die Bodenfunktionen und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu sichern, den Anteil der Flächen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen zu erhöhen und ein intaktes Orts- und

Landschaftsbild zu entwickeln. Es wird ein ökologischer Mindeststandard von 30 % je Baugrundstück angestrebt.

Wasserschutz, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben und so der Eingriff durch die Neuversiegelung von Flächen vermindert wird. Ein hoher Anteil des Niederschlages kann vor Ort versickern. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonaufbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Im MK 1 wird die vollständige Versiegelung der Zufahrten vorhabenbedingt zugelassen.

Befestigung von Wegen und Stellplätzen im MK 1 (TF 14)

Im Kerngebiet MK 1 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten im MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 (TF 15)

In den Kerngebieten MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

Begrünung von Dachflächen

In den Kerngebieten MK 1 bis MK 2.2 erfolgt die Festsetzung einer anteiligen extensiven Dachbegrünung. Die Ausbildung des Dachs ist grundsätzlich mitbestimmend für den Charakter eines Gebäudes. Eine extensive Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes großer Dachflächen, hier insbesondere auch für die zulässigen angrenzenden Wohn- und Büronutzungen sowie Hotelnutzung bei. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen und gewährleisten eine bessere städtebauliche Einbindung großer Baukörper in die umgebenden Freiflächen. Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung ist erforderlich, um Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Sie trägt zudem den Anforderungen aus dem Landschaftsprogramm (Teilplan ‚Naturhaushalt / Umweltschutz‘) Rechnung, und dient der Regenwasserrückhaltung bzw. Verdunstung. Die extensive Begrünung der Dachflächen trägt insbesondere auch zur Verbesserung der Lebensraumsituation für Pflanzen und Tiere, der klimatischen Verhältnisse und zur Eingrünung der Baukörper bei.

Dachbegrünung (TF 16)

Im Kerngebiet MK 1 sind Dachflächen in einem Umfang von mindestens 20 %, im Kerngebiet MK 2.1 von mindestens 28 % und im Kerngebiet MK 2.2 von mindestens 23 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die textliche Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung dahingehend geändert, dass auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung verzichtet wird und die Fläche der extensiv zu begrünenden

Dachflächen auf die überbaubare Grundstücksfläche (bisher Gebäudegrundflächen im MK 2; Dachfläche im MK 1 gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf) bezogen wurde (s. Kap. IV. Verfahren). Die absoluten Zielgrößen der extensiv zu begrünenden Flächen (MK 1: ca. 1.900 m², MK 2.1: ca. 1.355 m² und MK 2.2: ca. 265 m²) werden hierbei nicht verändert (s. Kap. III.4. Auswirkungen auf die Umwelt / Tab. Gegenüberstellung bisherige Bilanzierung und überarbeitete Bilanzierung der extensiven Dachbegrünung).

Die Änderung wurde auf Hinweis der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, erforderlich, da die bisher zugrunde gelegten Bezugsgrößen (Gebäudegrundflächen / Dachfläche) zwar auf ein vom Eigentümer beabsichtigtes Vorhaben Bezug nehmen, aber nicht zwingend so umgesetzt werden müssen. Die Mindestdachfläche, die zu begrünen ist, wird daher in Bezug zur überbaubaren Grundstücksfläche gesetzt. Die beabsichtigte Dachform als verbesserte technische Voraussetzung ist außerdem aus rechtlichen Gründen nicht durch den bezirklichen Bebauungsplan festsetzbar, somit entfällt auch die beabsichtigte Festsetzung der Dachneigung.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt.

Begrünung von Wandflächen

Entsprechend den Anforderungen aus dem Landschaftsprogramm innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung den Vegetationsanteil zu erhöhen und auch in Kerngebieten einen ökologischen Mindeststandard zu erreichen, wird im MK 1 eine anteilige Begrünung von Wandflächen festgesetzt. Die Fassadenbegrünung leistet insbesondere einen ökologischen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas und vergrößert den Anteil an naturhaushaltswirksamer Fläche. Die vertikal begrüneten Fassadenflächen heizen sich in einem geringeren Maß als unbegrünte Fassaden auf. Die Verdunstung (Evapotranspirationsleistung) und die Staubbindungsfähigkeit der Blätter tragen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Ausfilterung der Luft bei. Darüber hinaus ist die Fassadenbegrünung zur stadträumlichen Einbindung und Gliederung der Fassade des geplanten großflächigen Gebäudekomplexes erforderlich. Das Maß der vertikal begrüneten Außenwandflächen ist notwendig, um anteilig Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren und einen ökologischen Mindeststandard an naturhaushaltswirksamen Flächen innerhalb des Baugebietes zu erreichen. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen bei.

Fassadenbegrünung (TF 17)

Im Kerngebiet MK 1 sind mindestens 600 m² der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Mit dem Ziel, auch bei einer gemischten Nutzungsstruktur ein Landschaftsbild im Plangebiet zu entwickeln, erfolgen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. werden Flächen zum Anpflanzen bestimmt. Mit den Grünfestsetzungen soll dem Gebiet, das durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Architekturen auf den Baufeldern bestimmt sein wird, ein gestalterischer Zusammenhang gegeben werden.

Mit der textlichen Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen auf den Bauflächen soll ein bestimmter Vegetationsanteil standortgerechter und gestaltprägender Bäume gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen dient gleichzeitig der gestalterischen Einbindung von Sammelstellplatzanlagen. Mit den Maßnahmen können anteilig Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand kompensiert werden, der nach BaumSchVO Bln geschützt ist.

Pflanzgebot (TF 18)

In den Kerngebieten MK 1 bis MK 3 ist pro 750 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 19 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Pflanzgebot (TF 19)

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unterbauten Flächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB)

Die alleeartige Bepflanzung zwischen Ringbahnstraße und Schöneberger Straße trägt zur städtebaulichen Gliederung der Baugebiete und zur Wiederherstellung einer ehemals vorhandenen Wegeverbindung mit Alleebaumbestand bei. Die Baumallee unterstützt die städtebaulich gewünschte Sichtachse auf das denkmalgeschützte Gebäude auf der Nordseite der Ringbahnstraße. Die Baumpflanzungen können als Ersatzmaßnahme für die notwendige Fällung nach BaumSchVO Bln geschützter Bäume gewertet werden.

Baumpflanzungen (TF 20)

Die Flächen d und e zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und mit Laubbäumen mit einem Pflanzabstand von maximal 10 m als zusammenhängende Baumreihe zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Bepflanzung der Fläche f mit Bäumen und Sträuchern ist für die städtebauliche Gliederung der Baugebiete und für die anteilige Kompensation von Eingriffen erforderlich. Mit der festgesetzten Pflanzdichte soll erreicht werden, dass die Pflanzflächen einen Sichtschutz zwischen der Bestandsbebauung im MK 3 und dem geplanten Einzelhandelsstandort mit Stellplatzanlage im MK 1 gewährleisten. Die Baumpflanzungen können als Ersatzmaßnahmen für die notwendigen Fällungen nach BaumSchVO Bln geschützter Bäume gewertet werden.

Pflanzgebot (TF 21)

Auf der Fläche f zum Anpflanzen sind pro 100 m² Pflanzfläche zwei Laubbäume und pro 10 m² Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen. Die Baum- und Strauchanpflanzungen sind mit bodendeckenden Stauden, Gehölzen oder durch Rasenansaat zu unterpflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16 bis Nr. 21 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

3.1.9 Sonstige Festsetzungen

Gehrecht

Zur städtebaulichen Gliederung und um das Gebiet für die Öffentlichkeit transparent und durchlässig zu gestalten, wird die Fläche MNOP...M mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3,5 m festgesetzt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch das Gehrecht nicht eingeschränkt, da dieses ohnehin in der von Bebauung freizuhalten Sichtachse zur denkmalgeschützten Bebauung Ringbahnstraße, innerhalb der notwendigen Abstandsflächen und auf der erforderlichen Feuerwehrezufahrt liegt.

Gehrecht (TF 22)

Die Fläche MNOP...M ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Als verbindliches Planungsrecht gilt der Baunutzungsplan i.V. mit den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958.

Aufhebung bisheriger Regelungen (TF 23)

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

III. AUSWIRKUNGEN DES PLANES

1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte

Das Plangebiet befindet sich, bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen und die Bestandsbebauung, im Eigentum von einem Grundstückseigentümer. Gegenwärtig besteht nur ein Pachtverhältnis mit dem Betreiber einer Autowaschanlage. Der Eingriff in bestehende Nutzungsrechte ist daher gering.

Die Realisierung des Bauvorhabens wird positive Auswirkungen bezüglich der infrastrukturellen Ausstattung und Versorgung der Bevölkerung haben. Der Verbrauchermarkt ergänzt und erweitert das bestehende Angebot des Einzelhandels und gewährleistet eine ausgewogene und leistungsfähige Versorgung des Gebiets.

2. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur

Die maximal zulässige Verkaufsfläche und das eingeschränkte Sortiment (90 % Food-Anteil) lässt im Kerngebiet MK 1 nur die Realisierung eines Nahversorgungszentrums zu. Im Kerngebiet MK 2.1 wird die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Bruttogeschossfläche von 6000 m² zugelassen, sofern es sich nicht um zentrenrelevante Sortimente handelt. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² zulässig. Die Sicherung der Maßgaben erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Verträglichkeit des Vorhabens in der angestrebten Größenordnung wurde im Vorfeld durch verschiedene Gutachten belegt und von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung, den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung sowie Wirtschaft, Arbeit und Frauen bestätigt. Negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur können daher ausgeschlossen werden (vgl. II. 1 Entwicklung der Planungsüberlegungen / Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandel).

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

Die Kosten des Bebauungsplanverfahren übernimmt der Grundstückseigentümer. Die erforderlichen Tätigkeiten zur Steuerung des Verfahrens sowie zur Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben werden von den Mitarbeitern des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg durchgeführt.

Die Kosten für die Straßenumplanung (Erstellung der Zufahrten, Markierungen, Umstellung der Lichtsignalanlagen) werden durch den Grundstückseigentümer übernommen. Nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VII B, kann die Errichtung der Radverkehrsanlagen im Rahmen des Lückenschlussprogramms erfolgen. Ebenso ist ein Grunderwerb in begrenztem Umfang möglich. Eine Anmeldung der Planung ist bisher nicht erfolgt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt, naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

Biotopstruktur – Vegetation

Das städtebauliche Konzept ermöglicht nur partiell die Integration des Gehölzbestandes auf den Baufeldern, so dass von einem erheblichen Verlust an Bäumen sowie der vorhandenen Hecken auszugehen ist. Der ebenerdige Anteil an Vegetationsflächen wird nach Realisierung der Bauvorhaben insgesamt von der Flächengröße her annähernd dem Status Quo entsprechen. Die Vegetationsfläche mit Anschluss an Boden verringert sich im gesamten Geltungsbereich geringfügig um 237 m², wird aber durch die Fassadenbegrünung mit einer begrüneten Fläche von 600 m² kompensiert. Auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden intensiv gestaltete Grünflächen mit Laubbäumen und z.T. mit Strauchbepflanzung entstehen, die eine geringe bis mittlere Biotopwertigkeit

aufweisen werden. Der Eingriff in die Biotopstruktur wird durch die Festsetzungen der Dach- und Fassadenbegrünung (zusätzliche Vegetationsflächen ca. 3.550 m²) wieder kompensiert. Insbesondere Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung stellen einen wichtigen Lebensraum für Arten störungsarmer trockener Standorte dar, die im Stadtgebiet nur noch selten vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen können Eingriffe in die Biotopstruktur ausgeglichen werden.

Mögliche Eingriffe in den Baumbestand

Unter Berücksichtigung der überbaubaren Flächen und des Umstandes, dass die Wohngebäude Borussiastraße 74-75 gerade erst saniert wurden, bleiben in der Maximalvariante (bezogen auf den Eingriff) lediglich die Linde im MK 1 sowie 7 Bäume im MK 3 erhalten. Die Zahl der auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Bauflächen neu zu pflanzenden Bäume (ca. 61 Ersatzpflanzungen) ist größer, als die ermittelte maximale Anzahl der Baumfällungen (42 Baumfällungen) auf den Baufeldern. Die Baumbilanz zeigt jedoch, dass die nach BaumSchVO Bln erforderlichen Ersatzpflanzungen nicht vollständig im Geltungsbereich (Differenz 328 Bäume) erreicht werden können. Der im Rahmen der Baugenehmigung abschließend zu ermittelnde Ausgleich gemäß BaumSchVO Bln muss daher anteilig außerhalb des Geltungsbereichs oder in Form einer Ausgleichszahlung erfolgen.

Durch den Erhalt einzelner, besonders markanter Bäume, beispielsweise im Bereich der geplanten Wegeverbindung zwischen Schöneberger Straße und Ringbahnstraße sowie auf den Baufeldern MK 1 und MK 2.1 könnte der Eingriff nach BaumSchVO insgesamt deutlich vermindert werden.

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Baumbestand im Straßenraum (Linden und Pyramidenpappeln) weitgehend erhalten wird.

Nach Vorlage des Bauantrags für den Verbrauchermarktes im Baufeld MK 1 hat sich die Anzahl der notwendigen Baumfällungen dahingehend konkretisiert, dass 31 geschützte Bäume auf dem Baugrundstück gefällt werden müssen (im Grünordnerischen Fachbeitrag wurde maximal die Fällung von 34 Bäumen angenommen). Laut Baumfällgenehmigung vom 13. Februar 2004 sind hierfür 38 Bäume auf dem Baugrundstück neu zu pflanzen:

- 13 x Säuleneichen (Stammumfang 18-20 cm)
- 5 x Hainbuchen (Stammumfang 20-25 cm)
- 20 x Spitzahorn (Stammumfang 18-20 cm).

Für den Neubau von Gehwegüberfahrten ist zusätzlich die Fällung von 4 Bäumen im öffentlichen Straßenraum notwendig. Als Wertersatz ist hierfür ein Betrag von 14.103,71 EUR vom Bauträger zu entrichten. Die Fällgenehmigung tritt erst mit Erteilung der Baugenehmigung in Kraft.

Boden

Mit dem Bebauungsplan wird der Anteil unbefestigter Flächen insgesamt erhöht werden. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Versiegelung und Befestigung von insgesamt 88 % der Fläche zulässig. Dem stehen im Bestand 55 % vollversiegelte sowie 32 % stark überformte, vegetationsfreie Böden gegenüber.

Für die mögliche Zunahme von rund 7.500 m² versiegelten Böden auf Flächen, die zumeist stark anthropogen vorbelastet sind, werden folgende naturhaushaltswirksame Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (Zahlen gerundet):

- 4.000 m² luft- und wasserdurchlässige Beläge
- 3.550 m² extensive Dachbegrünung
- 600 m² Fassadenbegrünung.

Durch die luft- und wasserdurchlässigen Beläge kann der Eingriff anteilig gemindert werden, da Bodenfunktionen zum Teil noch erhalten werden. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Dachbegrünung kann die Zunahme an versiegelter Flächen im Geltungsbereich kompensiert werden. Es

werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Bodenfunktionen vorbereitet.

Wasser

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der im Kerngebiet zulässigen Anlagen kein erhöhtes Gefährdungsrisiko bezogen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Durch die zulässige Neuversiegelung von maximal 7.500 m² Flächen vermindert sich der Anteil an versickerungsfähigen Flächen.

Aufgrund der Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen auf Wegen, Stellplätzen sowie teilweise auf Zufahrten werden rund 4.000 m² Flächen weiterhin trotz der Befestigung anteilig Naturhaushaltsfunktionen für das Schutzgut Wasser übernehmen. Die Begrünung von 3.550 m² Dachflächen trägt zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses bei.

Auf der Grundlage des Berliner Wassergesetzes wird davon ausgegangen, dass das auf den nicht überbauten Teilflächen sowie Niederschläge auf Wegen, Zufahrten und Stellplätzen zumindest anteilig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans daher keine erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Naturhaushaltsfunktionen.

Klima / Luft

In Bezug auf die lokalklimatische Situation wird sich der Verlust des älteren Baumbestandes nachteilig auswirken, da die neu anzupflanzenden Bäume vorerst ein geringes Biovolumen aufweisen werden.

Auch die Zunahme an versiegelten Flächen ist nachteilig zu bewerten (7.500 m²), wobei die im Bestand vorhandenen vegetationsfreien Flächen (7.250 m²) in Bezug auf die klimatischen Funktionen nur eingeschränkte Bedeutung aufweisen (geringe Verdunstung, Staubemission).

Mit dem Bebauungsplan werden durch die Festsetzungen von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen, begrünten Dachflächen in den Kerngebieten MK 1, MK 2.1 und MK 2.2 sowie begrünten Fassaden im Kerngebiet MK 1 insgesamt rund 8.100 m² Flächen angelegt werden, die vollständig bzw. anteilig lokalklimatisch wirksam sind. In der Bilanz stehen sich gegenüber:

Im Bestand

- 3.060 m² Vegetationsflächen, z.T. mit Altbau- und Heckenbestand
- 7.270 m² vegetationsfreie Sandböden mit eingeschränkter klimatischer Wirkung

in der Planung

- 2.820 m² Vegetationsflächen mit Baum- und z.T. Strauchpflanzung
- 3.550 m² extensive Dachbegrünung mit
- 600 m² Fassadenbegrünung
- 4.000 m² luft- und wasserdurchlässige Beläge mit anteiliger klimatischer Wirkung (etwa 30 %).

Durch diese Maßnahmen wird auf den Baugebieten ein Anteil von rund 30 % vollständig naturhaushaltswirksamer Flächen geschaffen (vgl. Summe der anrechenbaren naturhaushaltswirksamen Fläche in der Tabelle Bilanzierung ...), so dass insgesamt die lokalklimatische Gesamtsituation innerhalb des Geltungsbereichs verbessert werden wird (13 % Vegetationsflächen im Bestand und 32 % offene Böden mit eingeschränkter klimatischer Wirksamkeit). Mit den Bindungen zum Anpflanzen entlang der nord-süd-gerichteten Wegeverbindung (ehemalige Taxistraße) werden die Voraussetzungen für den Erhalt einer klimatisch wirksamen Belüftungsbahn geschaffen.

Landschaftsbild

Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Durch die vorgesehene Baulinie entlang der Ringbahnstraße wird sichergestellt, dass gegenüber dem denkmalgeschützten Gebäude Nr. 126–134 eine städtebauliche Gebäudekante mit platzartiger Aufweitung ent-

steht. Durch das geplante Wegerecht für die Allgemeinheit mit begleitender Baumpflanzung kann die ehemals existierende alleeartige Wegeachse zwischen der Schöneberger und der Ringbahnstraße wiederhergestellt werden. Die auf den Bauflächen vorgesehenen Pflanzbindungen gewährleisten, dass – trotz erforderlicher Baumfällungen – insgesamt die vorhandene Pflanzdichte an Bäumen erhalten bleibt und gebietstypische Bäume neu gepflanzt werden. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

Der Verlust besonders markanter Bäume im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte weitgehend minimiert werden. Durch den Erhalt und die Integration dieser städtebaulichen Qualitätsmerkmale können ohne langen Entwicklungszeitraum hochwertige Freiräume hergestellt werden.

Belange der freiraumbezogenen Erholung

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen ein der geplanten Nutzung angemessenes Maß an privaten Grünflächen von rd. 20 % ebenerdig auf den Baugrundstücken (ohne Flächen mit Wand- und Dachbegrünung). Eine Verbesserung der Bestandssituation stellt darüber hinaus die geplante Blockdurchwegung des Kerngebietes dar. Mit der Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit und den begleitenden Flächen zum Anpflanzen einer Baumallee werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die historische Wegebeziehung mit der denkmalgeschützten Gebäudekulisse wiederherzustellen und gleichzeitig eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu sichern.

Zusammenfassende Bewertung Eingriffs- / Ausgleichsregelung im Sinne des BauGB

Gemäß § 21 BNatSchG 2002 regeln sich Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Nach § 1 a Abs. 2 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG 2002 sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die reale Überbauung der Flächen im Geltungsbereich über der nach Baunutzungsplan zulässigen Bebauung von 0,3 liegt, orientiert sich die Eingriffsbewertung an dem Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Planaufstellung.

Der Anteil der versiegelten Flächen im Bestand (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze etc.) auf den Baufeldern MK 1 und MK 2 (MK 2.1, MK 2.2) beträgt 10.640 m², das entspricht ca. 52 % der Gesamtfläche. Zusätzlich sind 36 % der Flächen der Kerngebiete MK 1 und MK 2 ohne Vegetationsbedeckung; die Böden sind aufgrund der Altlastensanierung der beräumten Tankstellenflächen stark anthropogen überprägt (verdichtete Füllböden).

Der Bebauungsplan lässt auf den Baufeldern MK 1 und MK 2 zukünftig rechnerisch eine Überbauung von 18.118 m² (ca. 89 %) zu, d.h. mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Neuversiegelung von 7.478 m² zusätzlich eingeräumt. Hierfür werden zumeist vegetationsfreie, stark anthropogen überprägte Böden (Flächen mit planierten Füllböden) in Anspruch genommen (7.270 m²). Die entsiegelten Flächen haben nur eine eingeschränkte ökologische Qualität (keine Biotopfunktion, ohne Bewuchs, aber Funktionen für die Versickerung, Wasserrückhaltung, Potenzial der Boden- und Biotopentwicklung). Dieser Qualität des Bestandes zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses stehen die Dachbegrünung (hohe Biotopfunktion als magerer Bodenstandort, Bedeutung Rückhaltung von Niederschlägen und für das Lokalklima) sowie die Anlage von Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (keine Biotopfunktion, Bedeutung für Grundwasseranreicherung, Wasserrückhaltung) gegenüber. Die Flächenbilanz ist damit nahezu ausgewogen.

Auf den Grundstücken Borussiastraße 74-76 im Kerngebiet MK 3 beträgt der Anteil der versiegelten Fläche 1.850 m² und entspricht damit ca. 79 % der Gesamtfläche. Im Kerngebiet MK 3 beträgt die zulässige rechnerische Versiegelung zukünftig 1.880 m² und liegt damit 28 m² über dem Bestand. Die Neuversiegelung, die der Bebauungsplan auf diesen Grundstücken ermöglicht, sind minimal und haben hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit keine Bedeutung. In der rechnerischen Bilanz der zukünftig befestigten und bebauten Flächen sind nicht die naturhaushaltswirksamen Flächen, die innerhalb dieser Flächen im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung gesichert sind (z.B. wasser- und luftdurchlässiger Aufbau für Zufahrten, Stellplätze, Wege, Dachbegrünung etc.), berücksichtigt.

Der Anteil der Vegetationsfläche auf den Baufeldern MK 1 und MK 2 beträgt im Bestand 2.560 m² und auf dem Baufeld MK 3 ca. 500 m². Der Anteil der Vegetationsflächen in der Planung beträgt insgesamt ca. 2.820 m². Das entspricht ca. 12 % der Gesamtfläche. Angestrebt wird ein Vegetationsanteil von insgesamt ca. 30 %, das entspricht einer Fläche von ca. 6.850 m². Zusätzlich zu den ebenerdigen Vegetationsflächen wird daher auf den Baufeldern die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten (Ausnahme MK 1), Stellplätzen und Wegen sowie eine Wandbegrünung auf einer Fläche von 300 m² (MK 1) und eine Dachbegrünung von insgesamt ca. 2.460 m² (Baufelder MK 1, MK 2.1, MK 2.2) festgesetzt. Damit lässt sich die Summe der naturhaushaltswirksamen Flächen auf insgesamt ca. 6.800 m² erhöhen.

Auch wenn für die Versiegelung der Rohböden nicht ein gleichartiger Ausgleich erreicht wird, kann dennoch von einer annähernd gleichwertigen Kompensation ausgegangen werden. Auf Grund der vorgesehenen Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Wege, Stellplätze und Zufahrten (ohne MK 1) wird der Eingriff gemindert. Mit der Festsetzung der extensiven Dachbegrünung im MK 1, MK 2.1 und MK 2.2 sowie der Fassadenbegrünung im MK 1 mit Wirkung für den Naturhaushalt wird im Geltungsbereich ein Anteil an naturhaushaltswirksamen Freiflächen bezogen auf die Gesamtfläche der geplanten Kerngebiete von rund 30 % erreicht.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit positiver Wirkung für den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima, Biotope) und das Landschaftsbild mit eingriffsvermindernder und kompensatorischer Wirkung können die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsdefinition vollständig ausgeglichen werden.

Bilanzierung der naturhaushaltswirksamen Fläche (Bestand / Festsetzungen des Bebauungsplanes)

| Flächentyp | | Bestand (m ²) | Anteil | Planung (m ²) | Anteil | Bilanz (m ²) | Ziel-BFF 0,3: Erforderliche naturhaushaltswirksame Fläche (m ²) | luft- und wasserdurchl. Beläge (Anrechnungsfaktor 0,3) absolute / anrechenbare Fläche | Extensive Dachbegrünung (Anrechnungsfaktor 0,7) absolute / anrechenbare Fläche | Vertikalbegrünung (Anrechnungsfaktor 0,5) absolute / anrechenbare Fläche | Summe naturhaushaltswirksame Fläche gemäß Festsetzungen des B-Plans absolute / anrechenbare Fläche | Bilanz naturhaushaltswirksame Fläche |
|---|---|---------------------------|--------|---------------------------|--------|--------------------------|---|---|--|--|--|--------------------------------------|
| MK 2.2 | | | | 1.540 | | | | | | | | |
| versiegelte Flächen | Gebäude | | | 875 | | | | | | | | |
| | Stellpl., Zufahrten, Erschließung (nicht unterbaut) | 330 | | 251 | | | | 251/75 | | | 251/75 | |
| | unterbaubare Erschließungsfläche | | | 260 | | | | | | | | |
| Summe versiegelte Fläche | | 330 | 21% | 1.386 | 90% | 1.056 | | | | | | |
| Überbaubare Grundstücksfläche nach B-Plan | | | | 1.158 | | | | | 266/186 | | 266/186 | |
| Vegetationsfreie Flächen | offener Boden | 980 | 64% | | | -980 | | | | | | |
| Vegetationsflächen | | 230 | 15% | 154 | 10% | -76 | | | | | 154/154 | |
| Gesamtflächen | | 1.540 | 100% | 1.540 | 100% | | 462 | | | | 671/416 | -46 |

| Flächentyp | | Bestand (m²) | Anteil | Planung (m²) | Anteil | Bilanz (m²) | Ziel-BFF 0.3: Erforderliche naturhaushaltswirksame Fläche (m²) | luft- und wasserdurchl. Beläge (Anrechnungsfaktor 0,3) absolute / anrechenbare Fläche | Extensive Dachbegrünung (Anrechnungsfaktor 0,7) absolute / anrechenbare Fläche | Vertikalbegrünung (Anrechnungsfaktor 0,5) absolute / anrechenbare Fläche | Summe naturhaushaltswirksame Fläche gemäß Festsetzungen des B-Plans absolute / anrechenbare Fläche | Bilanz naturhaushaltswirksame Fläche |
|---|---|---------------|--------|--------------|--------|-------------|--|---|--|--|--|--------------------------------------|
| MK 2.1 | | | | 6.670 | | | | | | | | |
| Versiegelte Flächen | Gebäude | 530 | | 4.514 | | | | | | | | |
| | Stellpl., Zufahrten, Erschließung (nicht unterbaut) | 4.930 | | 1.026 | | | 1.026/308 | | | | 1.026/308 | |
| | unterbaubare Erschließungsfläche | | | 267 | | | | | | | | |
| <i>Summe versiegelte Flächen</i> | | 5.460 | 82% | 5.807 | 87% | 347 | | | | | | |
| Überbaubare Grundstücksfläche nach B-Plan | | | | 4.781 | | | | 1.339/937 | | | 1.339/937 | |
| Vegetationsfreie Flächen | | offener Boden | 590 | 9% | | | | | | | | |
| Vegetationsflächen | | | 620 | 9% | 863 | 13% | | | | | 863/ 863 | -1.138 |
| <i>Gesamtflächen</i> | | | 6.670 | 100% | 6.670 | 100% | 2001 | | | | 3.228/ 2.108 | 107 |
| MK 1 (Verbrauchermarkt) | | | | 12.260 | | | | | | | | |
| Versiegelte Flächen | Gebäude | | | 7.300 | | | | | | 600/300 | 600/ 300 | |
| | Zufahrten für Stellpl., Fläche für Anlieferung (vollversiegelt) | | | 1.370 | | | | | | | | |
| | Stellplätze, Erschließung (teilversiegelt) | 4.850 | | 2.255 | | | 2.255/677 | | | | 2.255/677 | |
| <i>Summe versiegelte Flächen</i> | | 4.850 | 40% | 10.925 | 89% | 6.075 | | | | | | |
| Überbaubare Grundstücksfläche nach B-Plan | | | | 9.708 | | | | 1.942/1.359 | | | 1.942/1.359 | |
| Vegetationsfreie Flächen | | offener Boden | 5.700 | 46% | | | | | | | | |
| Vegetationsflächen | | | 1.710 | 14% | 1.335 | 11% | | | | | 1.335/ 1.335 | -37 |
| <i>Gesamtflächen</i> | | | 12.260 | 100% | 12.260 | 100% | 3.678 | | | | 6.132/ 3.671 | -7 |
| MK 1, MK 2.1, MK 2.2 Zwischensumme | | | | 20.470 | | | | | | | | |
| Versiegelte Flächen | | | 10.640 | 52% | 18.118 | 89% | | | | | | |
| Vegetationsfreie Flächen | | | 7.270 | 36% | | | | | | | | |
| Vegetationsflächen | | | 2.560 | 13% | 2.352 | 11% | | | | | | |
| <i>Gesamtflächen</i> | | | 20.470 | 100% | 20.470 | 100% | 6.141 | 3.532/ 1.060 | 3.547/ 2.483 | 600/ 300 | 10.031/ 6.194 | 53 |
| MK 3 Borussiastraße 74/75 | | | | 1.307 | | | | | | | | |
| Versiegelte Flächen | Gebäude | 625 | 48% | 784 | | | | | | | | |
| | Stellpl., Zufahrten, Erschließung | 409 | 31% | 261 | | | 261/78 | | | | 261/ 78 | |
| <i>Summe versiegelte Flächen</i> | | 1.034 | 79% | 1.046 | 80% | 11 | | | | | | |
| Vegetationsflächen | | | 273 | 21% | 261 | 20% | | | | | 261/ 261 | -52 |
| <i>Gesamtflächen</i> | | 1.307 | 100% | 1.307 | 100% | | 392 | | | | 522/ 340 | |
| MK 3 Borussiastraße 76 | | | | 1.042 | | | | | | | | |
| Summe versiegelte Flächen | Gebäude | 290 | 28% | 625 | | | | | | | | |
| | Stellpl., Zufahrten, Erschließung | 526 | 51% | 208 | | | 208/63 | | | | 208/ 63 | |
| <i>Summe versiegelte Flächen</i> | | 816 | 78% | 834 | 80% | 17 | | | | | | |
| Vegetationsflächen | | | 226 | 22% | 208 | 20% | | | | | 208/ 208 | |

| Flächentyp | Bestand (m ²) | Anteil | Planung (m ²) | Anteil | Bilanz (m ²) | Ziel-BFF 0.3: Erforderliche naturhaushaltswirksame Fläche (m ²) | luft- und wasserdurchl. Beläge (Anrechnungsfaktor 0,3) absolute / anrechenbare Fläche | Extensive Dachbegrünung (Anrechnungsfaktor 0,7) absolute / anrechenbare Fläche | Vertikalbegrünung (Anrechnungsfaktor 0,5) absolute / anrechenbare Fläche | Summe naturhaushaltswirksame Fläche gemäß Festsetzungen des B-Plans absolute / anrechenbare Fläche | Bilanz naturhaushaltswirksame Fläche |
|--------------------------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|--------------------------|---|---|--|--|--|--------------------------------------|
| Gesamtflächen | 1.042 | 100% | 1.042 | 100% | | 313 | | | | 417/ 271 | -42 |
| MK gesamt | | | | | | 6.846 | 4.002/ 1.201 | 3.547/ 2.483 | 600/ 300 | 10.970/ 6.805 | -41 |
| Versiegelte Flächen | 12.491 | 55% | 19.997 | 88% | 7.507 | | | | | 48%/ 30% | |
| Vegetationsfreie Flächen | 7.270 | 32% | 0 | 0% | -7.270 | | | | | | |
| Vegetationsflächen | 3.058 | 13% | 2.822 | 12% | -237 | | | | | | |
| Gesamtflächen | 22.819 | 100% | 22.819 | 100% | | | | | | | |

Anmerkungen:

- Geringfügige Abweichungen ergeben sich aufgrund der Rundung.
- Für die grünordnerischen Maßnahmen Anlage wasser- und luftdurchlässige Beläge, Dach- und Fassadenbegrünung finden die jeweiligen Anrechnungsfaktoren Anwendung.
- Die angegebenen Größen der Grundstücksflächen können sich nach der Neuvermessung der Grundstücke noch geringfügig ändern.
- Zielflächen für die Dachbegrünung in absoluten Zahlen:
 - Kerngebiet MK 2.2: ca. 265 m² (entspricht ca. 30 % der Gebäudegrundfläche gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf)
 - Kerngebiet MK 2.1: ca. 1.355 m² (entspricht ca. 30 % der Gebäudegrundfläche gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf)
 - Kerngebiet MK 1: ca. 1.900 m² (entspricht anteilig der Dachfläche gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf)

Um auch bei einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes die angestrebten Zielflächen für die Dachbegrünung auf den Baufeldern sicherzustellen, erfolgt im Rahmen der Überarbeitung die Bezugnahme auf die überbaubare Grundstücksfläche (s. Kap. 3.1.8 Grünfestsetzungen / Begrünung von Dachflächen). Eine Änderung der angestrebten Größe der Zielflächen ist nicht beabsichtigt.

Gegenüberstellung bisherige Bilanzierung und überarbeitete Bilanzierung der extensiven Dachbegrünung

| Baufeld | Bisherige Bilanzierung | | Überarbeitete Bilanzierung | | |
|---------|------------------------|--------------------------|--|---|---|
| | Gebäudegrundfläche | Zielfläche Dachbegrünung | Überbaubare Fläche (inkl. unterbaubare Fläche) | Anteil Dachbegrünung zu überbaubarer Fläche | Zielfläche Dachbegrünung nach Überarbeitung |
| MK 2.2 | 875 m ² | 265 m ² | 1.158 m ² | 23 % | 266 m ² |
| MK 2.1 | 4.514 m ² | 1.355 m ² | 4.781 m ² | 28 % | 1.339 m ² |
| MK 1 | 7.300 m ² | 1.900 m ² | 9.708 m ² | 20 % | 1.942 m ² |
| Summe | | 3.520 m ² | | | 3.547 m ² |

Die abschließende Bewertung der für die Realisierung der Bauvorhaben erforderlichen Baumfällungen der nach BaumSchVO Bln geschützten Einzelbäume erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Nach der Bilanz des maximal möglichen Baumverlustes innerhalb der Baugebiete können auf

der Grundlage der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen nur anteilig Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Der im Rahmen der Baugenehmigung zu ermittelnde Ausgleich gemäß BaumSchVO Bln muss daher voraussichtlich z.T. außerhalb des Geltungsbereichs oder in Form einer Ausgleichszahlung erfolgen. Für das Baufeld MK 1 wurde die Anzahl der notwendigen Baumfällungen im Rahmen des Bauantrags bereits dahingehend konkretisiert, dass die Fällung von 31 Bäumen auf dem Baugrundstück und 4 Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche erforderlich wird. (s. Kap. III.4 Auswirkungen auf die Umwelt/ Mögliche Eingriffe in den Baumbestand).

4.1 Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht für ein Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, erforderlich, wenn bestimmte Prüfwerte überschritten werden. Die einzelnen bauplanungsrechtlichen Vorhaben mit ihren jeweiligen Prüfwerten werden in der Anlage 1 zum UVPG, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, angeführt. Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG liegt der Prüfwert für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bei einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 m². Somit ist für den geplanten Verbrauchermarkt im Kerngebiet MK 1 und dem Küchenfachmarkt im MK 2.1 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Gemäß Anlage 1, Nr. 18.8, UVPG hat eine allgemeine Vorprüfung eines Vorhabens der in Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.7 genannten Art zu erfolgen, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird.

Die notwendige Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bezieht sich auf den geplanten Verbrauchermarkt im MK 1 an der Ringbahnstraße / Manteuffelstraße und den Küchenfachmarkt im MK 2.1 an der Ringbahnstraße/Schöneberger Straße.

Die angeführten Merkmale des Vorhabens, des Standortes und der Ökologischen Empfindlichkeit, die der Vorprüfung des geplanten Verbrauchermarktes im MK 1 und des Küchenfachmarktes im MK 2.1 zugrunde liegen, basieren auf den in der Anlage 2 des UVPG genannten Prüfkriterien, die bei einer Vorprüfung des Einzelfalls anzuwenden sind.

Die Merkmale des Vorhabens wurden insbesondere hinsichtlich der Kriterien: Größe, Nutzung und Gestaltung der Schutzgüter, Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie Unfallrisiko beurteilt (s. hierzu auch Kapitel II.3.1. und Kapitel III.4.):

- In Bezug auf die Nutzung und Gestaltung der Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Artenschutz) sind die Vorhabensmerkmale von geringer Umweltrelevanz. Die nach Bebauungsplan zulässige zusätzliche Versiegelung kann innerhalb des Geltungsbereichs durch naturhaus-haltswirksame Maßnahmen auf den Baugrundstücken kompensiert werden. Lediglich bezogen auf den zu erwartenden Eingriff in den Baumbestand ist von einer mittleren Relevanz auszugehen. Der Eingriff kann nur anteilig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Eine Vollkompensation für notwendige Baumfällungen muss außerhalb erfolgen.
- Hinsichtlich der Abfallerzeugung ist bei ordnungsgemäßer Entsorgung kein Belastungsrisiko zu erwarten. Ein erhöhtes Unfallrisiko wird ebenfalls ausgeschlossen.
- Bezogen auf die Kriterien Umweltverschmutzung und Belästigungen ist das Straßenverkehrsaufkommen an der Grenze zur Erheblichkeit. Das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen führt zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung zwischen 5 und 13 % auf der Schöneberger Straße, Manteuffelstraße und Ringbahnstraße. Das bedeutet einen Anstieg der Emissionen von 0,1 bis 0,8 dB(A) am Tag. Für den Bereich der Schöneberger Straße 28 und 28a (ehem. Verwaltungsgebäude / Büros; jetzt Discounter; kein Wohnen) ist die geringe Zusatzbelastung des Verkehrslärms (0,3 dB(A) tags) trotz der hohen Vorbelastung oberhalb des für den Gesundheitsschutz für Wohnen kritischen Wert von 70 dB(A) irrelevant, weil es sich um eine Arbeitsstätte handelt, in der der ständige Aufenthalt nicht vorgesehen ist. Sofern für die dann folgende Wohnbebauung in der Schöneberger Straße 29a bis 33 der Wert von 70 dB(A) erreicht ist (nur punktuelle Messungen erfolgt, nicht alle Gebäude berücksichtigt), ist bei diesen Werten eine sehr geringfügige Zusatzbelastung von 0,1 bis 0,3 dB(A) zu erwarten. Gleiches gilt für einzelne Geschosse in

der Manteuffelstraße 73. Alle weiteren unmittelbar angrenzenden Bereiche liegen unter der Grenze von 70 dB(A) und erreichen damit keine gesundheitsschädigenden Werte. Die Lärm- und Schallauswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr sind deshalb insgesamt als nicht erheblich nachteilig zu werten. In den Nachtstunden gehen vom MK 1 und MK 2.1 keine verkehrsbedingten Lärmimmissionen aus.

- Im Gebiet wird die Verwendung emissionsarmer Brennstoffe festgesetzt, das Vorhaben ist hier von geringer Umweltrelevanz.
- Bei ordnungsgemäßem Betrieb gehen von den im Kerngebiet nach BauNVO zulässigen Nutzungen keine Schadstoffemissionen auf Boden und Wasser aus. Bezogen auf die Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 4 BBodSchG (vgl. I. 2.2 Bestandssituation / Altlasten) sind bei einer sachgerechten Deklaration und Behandlung des entstehenden Bodenaushubs (Auflagen ergehen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) im Zusammenhang mit Neubauvorhaben (Ausheben der Baugrube etc.) ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes wurde hinsichtlich der Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben wie folgt beurteilt:

- Am Standort des Vorhabens besteht eine geringe ökologische Empfindlichkeit (Reichtum, Qualität und die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft). Lediglich bezogen auf das Klima besteht eine hohe Empfindlichkeit. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der stadtklimatischen Zone 4 (hohe Veränderungen des Klimas gegenüber Freilandverhältnissen); Klimafunktionsbereich 4b – Belastungsbereich mit höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Jedoch liegt das Plangebiet nicht im unmittelbaren Bereich der stadtklimatisch bedeutsamen Luftleitbahnen oder Flurwinde. Es verbleibt der für den Bereich 4b typische Effekt der „Wärmeinsel“. Durch Minderungsmaßnahmen, wie die vorgesehene intensive Dachbegrünung und die Baumpflanzungen, wird dieser Effekt weitgehend gemindert. Im Ergebnis sind auch insgesamt erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Mikroklima nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben befindet sich in keinem Schutzgebiet. Es liegt in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte). Das Vorhaben entspricht den Zielen der Zentrenentwicklung. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen und der Abbau der Umweltbelastungen entspricht den Zielen des Raumordnungsgesetzes.

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens wurden anhand der vorgenannten Kriterien wie folgt beurteilt:

- Das Ausmaß der Auswirkungen auf das geografische Gebiet ist gering. Das Vorhaben ist nach Art und Maß zentrenverträglich. Da sich der neuinduzierte Verkehr auf den derzeit schon stark befahrenen Straßen abwickeln wird, ist ein weitreichender Wirkraum mit erheblichen Belastungen nicht zu erwarten.
- Die derzeitige und zukünftige Wohnnutzung im Umfeld des MK 1 und MK 2.1 sind bereits im Bestand hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Die durch das neuinduzierte Verkehrsaufkommen im Straßenverkehr und auf den Stellplatzanlagen entstehenden Geräusche führen lt. Untersuchung zu keiner wesentlichen Erhöhung (< 1dB(A)). Die potenziell erheblichen Auswirkungen können durch Maßnahmen zum Schallschutz für Wohnnutzung, Büro und Beherbergungsgewerbe gemindert werden (Einbau von Schallschutzfenstern, Orientierung der Schlafräume, Sichtschutz, Anordnung der Lüftungseinrichtungen und Heizanlagen etc.). Detaillierte Lärmschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Gebietes sind die Auswirkungen auf die Umwelt im Hinblick auf Schwere und Komplexität ebenfalls als nicht erheblich einzustufen. Länderübergreifende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben führt zu einer nachhaltigen städtebaulichen Aufwertung des Gebietes. Vorhandene städtebauliche Missstände werden im Zuge der Realisierung des Vorhabens behoben.

Im Ergebnis der Vorprüfung wird davon ausgegangen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Verbrauchermarkt im MK 1 nicht erforderlich ist, weil keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen.

5. Entschädigungs- und Übernahmefolgen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zu Entschädigungs- und Übernahmefolgen.

IV. VERFAHREN

Hinweis: Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem bisher geltenden Recht zu Ende geführt (§ 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs.1).

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 11. März 2003 die Aufhebung des Bezirksamtsbeschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans XIII-273 für die Grundstücke zwischen Mantuffelstraße, Borussiastraße, Schöneberger Straße und Bundesautobahn A 100 – Stadtring – sowie für den betreffenden Abschnitt der Ringbahnstraße im Bezirk Tempelhof beschlossen. Gleichzeitig hat das Bezirksamt die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-6 beschlossen (Beschluss-Nr.: 28/03).

Der Aufhebungs- und Aufstellungsbeschluss wurde am 25. April 2003 im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 – Seite 1676 - veröffentlicht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sie fand in der Zeit vom 28. April bis einschließlich 30. Mai 2003 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz – Fachbereich Planen-, statt.

Dem Stadtplanungsamt gingen 6 Stellungnahmen von Bürgern, eine Stellungnahme der Berliner Arbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., der Deutschen Telekom AG und der gemeinnützigen Baugenossenschaft „Vaterland“ e.G. zu. Die Äußerungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art der Nutzung und die Zunahme der verkehrlichen Belastung. Eine Änderung der Planung ist nicht erfolgt.

Am 09. September 2003 hat das Bezirksamt das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Stellen mit Aufgaben von Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.10. bis 03.11.2003 durchgeführt.

Insgesamt liegen 29 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Senatsverwaltungen sowie Fachämtern des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg) vor. 7 Träger öffentlicher Belange (einschließlich Fachämtern des Bezirksamtes) äußerten sich nicht.

Die vorgebrachten Anregungen haben zu folgenden Änderungen in der Planzeichnung geführt:

- Im Kreuzungsbereich Ringbahnstraße / Schöneberger Straße wurde auf Anregung des Fachbereichs Tiefbau, BA Tempelhof-Schöneberg, die Straßenfluchtlinie auf die bestehende ff. Straßenfluchtlinie zurückverlegt. Die verbleibende Fläche wurde als Baufläche festgesetzt und die Baugrenze bis an die Straßenbegrenzungslinie herangezogen (vgl. II. 3.1.4 Verkehrsflächen).
- Der Bereich, in welchem Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind, in der Ringbahnstraße wurde auf Anregung des Fachbereichs Tiefbau, BA Tempelhof-Schöneberg, bis an die Kreuzung erweitert.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wurde eine zusätzliche Festsetzung zur Ausrichtung eines Aufenthaltsraums bei Wohnungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. II. 3.1.7 Immissionsschutz):

-
- *Maßnahmen zum Lärmschutz (TF 12) inkl. Änderung nach Rechtsprüfung*
Zum Schutz vor Lärm muss in den Kerngebieten MK 2.1 und MK 2.2 entlang der Schöneberger Straße und der Ringbahnstraße bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Anregung des Amtes für Umwelt wurde die Eingriffsbilanzierung im Bebauungsplan ausführlicher dargestellt (Kap. III. 3.). Darüber hinaus wurden allgemeine Hinweise der Träger öffentlicher Belange in den Begründungstext aufgenommen.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde fristgerecht bekannt gemacht und in der Zeit vom 01. März 2004 bis einschließlich 31. März 2004 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz -Fachbereich Planen-, durchgeführt. Insgesamt liegen sechs Stellungnahmen vor, die sich im Wesentlichen auf die beabsichtigte Nutzung, die Anordnung der Stellplätze und die Ersatzpflanzungen für Baumfällungen nach BaumSchVO beziehen.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurde die textliche Festsetzung Nr. 16 zur extensiven Dachbegrünung entsprechend den aktuellen Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, überarbeitet. Auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung wird im Weiteren verzichtet. Die Änderung wurde notwendig, da es sich hierbei um eine Gestaltungsregelung zur Dachform handelt, die ihre Rechtsgrundlage in § 12 Abs. 3 AGBauGB hat. Bei der Festlegung der Flächengrößen für die Dachbegrünung auf den einzelnen Baufeldern wurde bisher Bezug auf das vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Vorhaben genommen. Grundlage für die extensiv zu begrünende Dachfläche bildete das vorliegende städtebauliche Konzept mit seinen Gebäudegrund- bzw. Dachflächen. Da es sich hier lediglich um eine Angebotsplanung handelt, wird die textliche Festsetzung dahingehend präzisiert, dass die Flächengrößen der Dachbegrünung nunmehr auf die überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden. Hierdurch kann eine Realisierung der Dachbegrünung in der gewünschten und notwendigen Größenordnung auch bei veränderter Architektur sichergestellt werden. Die angestrebten absoluten Flächen für die extensive Dachbegrünung auf den einzelnen Baufeldern (MK 1: 1.900 m², MK 2.1: 1.355 m², MK 2.2: 265 m²) ändern sich nicht. Die geänderte textliche Festsetzung lautet wie folgt:

Dachbegrünung (TF 16)

Im Kerngebiet MK 1 sind Dachflächen in einem Umfang von mindestens 20 %, im Kerngebiet MK 2.1 von mindestens 28 % und im Kerngebiet MK 2.2 von mindestens 23 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt. Die Ziele der Festsetzung und die angestrebten Flächengrößen bleiben erhalten.

Im Grünordnerischen Fachbeitrag vom September 2003 wurden die im Zuge der Altlastensanierung beräumten Flächen als versiegelte Flächen gewertet, da die Sanierung im Hinblick auf die geplante städtebauliche Neuordnung der Flächen erfolgte. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat sich jedoch die Notwendigkeit ergeben, die Grundlage für die Eingriffsbewertung noch einmal zu überarbeiten. Da die Entsiegelung der Flächen zeitlich vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte, wurden die Flächen nunmehr so bewertet, wie sie zum Zeitpunkt der Planaufstellung real vorzufinden waren. Diesen Zustand, der sich als offene, vegetationsfreie Böden (planierter Füllboden) darstellte,

bildet der Plan „Biotypen und Gehölze“ des Grünordnerischen Fachbeitrags vom September 2003 bereits ab.

Aus der Ergänzung der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ergibt sich jedoch keine gravierende Neubewertung des Vorhabens. Die Aussagen zu den absehbaren Eingriffen in die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume werden von der veränderten Bilanzgrundlage nicht berührt. Auch die Bewertung des Landschaftsbildes und der Freiraumsituation für die Erholung bleibt durch die Änderung der Bilanzgrundlage unverändert.

Im Begründungstext zum Bebauungsplan wurden die Aussagen aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag angepasst.

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Den Betroffenen, die von der Änderung der textlichen Festsetzung TF 16 berührt sind, wurde mit Schreiben Plan25-6142/7-6 vom 30.04.2004 die Änderung zur Kenntnis gegeben und Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die Betroffenen haben der Änderung zugestimmt.

Beschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 11. Mai 2004 mit der Vorlage zur Beschlussfassung BA-Vorlage-Nr. 159/04 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB sowie die Planreife gem. § 33 Abs. 1 BauGB für den Neubau eines Verbrauchermarktes auf der Teilfläche MK1 des Grundstückes Ringbahnstraße 125/133, Schöneberger Straße 7-10 beschlossen.

Die BVV-Vorlage Drucksache Nr. 1013/XVII ist von der Bezirksverordnetenversammlung am 19. Mai 2004 beschlossen worden.

Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung

Mit Schreiben vom 28.03.2006 wurde der Bebauungsplan durch SenStadt, II C, beanstandet. Die Beanstandungen bezogen sich auf folgende Punkte:

- Die textliche Festsetzung Nr. 2 lässt zu, dass in den Teilbereichen MK 2.1 und MK 2.2 auch ausschließlich Wohnen (für Personen mit besonderem Wohnbedarf) zulässig ist. Damit ist der Gebietscharakter eines Kerngebietes nicht mehr gewahrt. Dies gilt im Zusammenhang mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses im MK 3.

Auswertung: Der zulässige Wohnanteil wird im MK 2.1 und MK 2.2 in Anlehnung an § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für ausnahmsweise zulässig erklärt. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird entsprechend geändert.

- Als Konsequenz der textlichen Festsetzung Nr. 12 müsste eine Wohnung mit nur einem Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern nicht von den Straßenseiten abgewandt sein. Dies ist im Hinblick auf erforderlichen Regelungsbedarf nicht sach- und abwägungsgerecht.

Auswertung: Die vorgeschlagene Formulierung „... bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen ...“ wird zur Umsetzung der Absicht übernommen.

Darüber hinaus erfolgten weitere Hinweise, die ebenfalls in der Planung berücksichtigt wurden.

-
- Textliche Festsetzung Nr. 8: Die Wörter „für Fußgänger“ wurden gestrichen, da dies in Anbetracht des städtebaulichen Sachzusammenhangs selbstverständlich ist.
 - Textliche Festsetzung Nr. 11: Die Wörter „nicht überbaubare“ wurden gestrichen, weil nicht überbaubare Flächen in der Regel zu bepflanzen sind, hier sollen befestigte Vorplätze entstehen.
 - das Zitat einer Rechtsgrundlage wurde verändert: AGBauGB ..., zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB den Betroffenen, die von den Änderungen der textlichen Festsetzungen berührt sind, mit Schreiben vom 11.04.2006 die Änderungen zur Kenntnis gegeben und Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die Betroffenen haben der Änderung zugestimmt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB mit Schreiben vom 28. April 2006 und den erforderlichen Unterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut angezeigt worden. Er blieb ohne Beanstandungen und wurde am 30. Mai 2006 durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827)

Landesrecht Berlin:

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796)

Berlin, den 25.04.2006

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

Dr. E. Ziemer
Bezirksstadträtin

Wagner
Fachbereichsleiterin
Fachbereich Planen

V. ANHANG

Liste der textlichen Festsetzungen

(Die Überschriften sind nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung

- TF 1 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Ausschluss von Spielhallen, die Schaustellung von Personen und Video- o.ä. Vorführungen
In den Kerngebieten MK 1 und MK 2.2 können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im ersten Vollgeschoss. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 2.2 unzulässig. In den Kerngebieten MK 2.1 und MK 3 sind Vergnügungsstätten, Spielhallen und die Schaustellung von Personen sowie Video- oder ähnliche Vorführungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO)
- TF 2 Zulässigkeit von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf im MK 2.1 und MK 2.2
Im Kerngebiet MK 2.1 und MK 2.2 sind in den baulichen Anlagen Wohnungen für Senioren, Behinderte und sonstige zu betreuende Personengruppen ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO)
- TF 3 Zulässigkeit von Wohnungen im MK 3
Im Kerngebiet MK 3 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- TF 4 Zulässige Überschreitung der GRZ im MK 1
Im Kerngebiet MK 1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 42 vom Hundert überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 5 Ausschluss der Überschreitung der GRZ im MK 2.1, MK 2.2 und MK 3
In den Kerngebieten MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche 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, die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 6 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen
In den Kerngebieten MK 1 bis MK 2.2 können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Oberkante baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen. Im Kerngebiet MK 1 dürfen Dachaufbauten eine Grundfläche von 300 m², im MK 2.1 von 100 m² und im MK 2.2 von 50 m² nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- TF 7 Überbaubare Grundstücksflächen
Die Baugrundstücke in den Kerngebieten MK 1, MK 2.1 und MK 2.2 sind zwischen den Baugrenzen und Baulinien in voller Tiefe überbaubar. An die Baugrenzen im Kerngebiet MK 3 darf bezogen auf die generell zulässige Höhe der baulichen Anlagen, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO)
- TF 8 Brückenverbindung zwischen den Baufeldern MK 2.1 und MK 2.2
Auf der Fläche ABCD...A ist zwischen den Flächen MK 2.1 und MK 2.2 eine Brückenverbindung mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig, wenn unterhalb der Brücke eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten wird. Die Höhe des Brückenbauwerks darf 4,5 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

- TF 9 Straßenverkehrsfläche
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Weitere Arten der Nutzung

- TF 10 Ausschluss von Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze auf den Flächen ABEF...A und a.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- TF 11 Befestigung der Platzflächen
Auf den Flächen GHIAKL...G, b und c ist jeweils eine Befestigung bis maximal 70 vom Hundert der Fläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs.1 BauGB)

Immissionsschutz

- TF 12 Maßnahmen zum Lärmschutz
Zum Schutz vor Lärm muss in den Kerngebieten MK 2.1 und MK 2.2 entlang der Schöneberger Straße und der Ringbahnstraße bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- TF 13 Maßnahmen zur Luftreinhaltung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Grünfestsetzungen

- TF 14 Befestigung von Wegen und Stellplätzen im MK 1
Im Kerngebiet MK 1 ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs.1 BauGB)
- TF 15 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten im MK 2.1, MK 2.2 und MK 3
In den Kerngebieten MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs.1 BauGB)
- TF 16 Dachbegrünung
Im Kerngebiet MK 1 sind Dachflächen in einem Umfang von mindestens 20 %, im Kerngebiet MK 2.1 von mindestens 28 % und im Kerngebiet MK 2.2 von mindestens 23 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- TF 17 Fassadenbegrünung
Im Kerngebiet MK 1 sind mindestens 600 m² der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- TF 18 Pflanzgebot
In den Kerngebieten MK 1 bis MK 3 ist pro 750 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr.19 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- TF 19 Pflanzgebot
Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen von Laubbäumen gilt nicht für Stellplätze auf unterbauten Flächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB)
- TF 20 Baumpflanzungen
Die Flächen d und e zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und mit Laubbäumen mit einem Pflanzabstand von maximal 10 m als zusammenhängende Baumreihe zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für notwendige Wege, Zufahrten und Feuerwehraufstellflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 21 Pflanzgebot

Auf der Fläche f zum Anpflanzen sind pro 100 m² Pflanzfläche zwei Laubbäume und pro 10 m² Pflanzfläche 5 Sträucher zu pflanzen. Die Baum- und Strauchanpflanzungen sind mit bodendeckenden Stauden, Gehölzen oder durch Rasenansaat zu unterpflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

TF 22 Gehrecht

Die Fläche MNOP...M ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 23 Aufhebung bisheriger Regelungen

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

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16 bis Nr. 21 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzlisten

1) Bäume, großkronig

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | gemeine Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Pinus silvestris | Gemeine Kiefer |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | nordische Eberesche |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
| Platanus x acerifolia | ahornblättrige Platane |

2) Bäume, kleinkronig

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | gemeine Hainbuche |
| Quercus fastigiata | Säuleneiche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn (als kleinkroniger Baum) |
| Malus silvestris | Holzapfel |
| Pyrus pyraster | Holzbirne |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |

3) Großsträucher

| | |
|---------------------|--------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus in Sorten | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus in Sorten | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Spindelstrauch |
| Ligustrum in Sorten | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Viburnum in Sorten | Schneeball |

4) Normal-, Kleinsträucher und Bodendecker

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Rosa corymbifera | Heckenrose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Rosa tormentosa | Filz-Rose |
| Sarothamnus scop. | Besenginster |
| Vinca minor | kleines Immergrün, kriechend |

5) Klettergehölze, Selbstklimmer

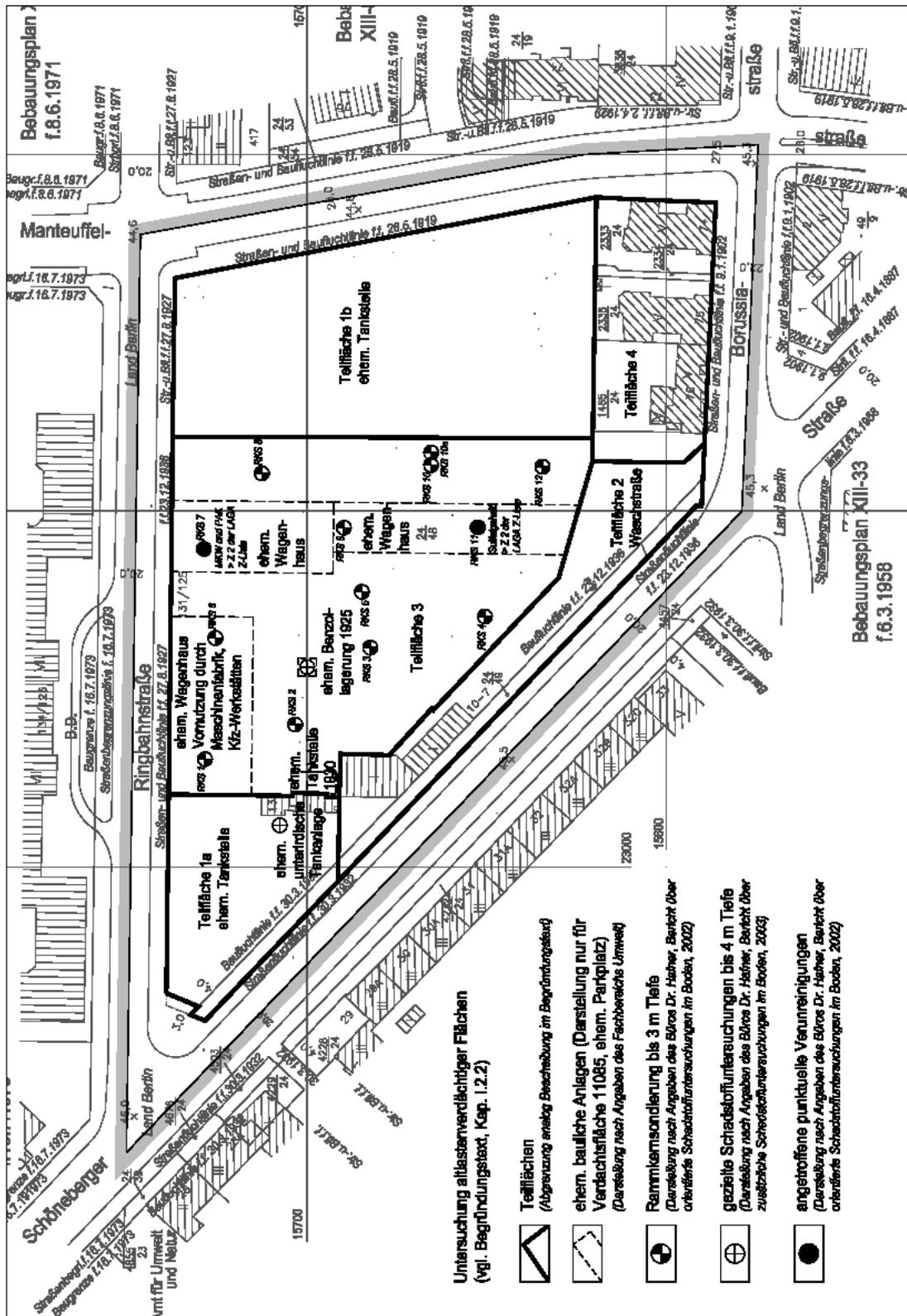
| | |
|--|----------------------------|
| Hedera helix | gemeiner Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Parthenocissus tricuspidata `Veitchii` | wilder Wein, Selbstklimmer |

6) Klettergehölze, Gerüst-Kletterpflanzen

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Clematis vitalba | gemeine Waldrebe |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Lonicera xylosteum | Wald-Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Wisteria sinensis | Blauregen |

7) Saatgut für extensive Dachbegrünung

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Blütenstauden | |
| Alyssum saxatile | Felsensteinkraut |
| Armeria elongata | gemeine Grasnelke |
| Cerastium | filziges Hornkraut |
| Dianthus carthus | Karthäuser Nelke |
| Dianthus deltoides | Heide-Nelke |
| Echium vulgare | Natternkopf |
| Erodium cicutarium | gemeiner Reiherschnabel |
| Erophila verna | Hungerblümchen |
| Pehorhagia prolifera | Nelkenköpfchen |
| Potentilla in Sorten | Fingerkraut |
| Sedum in Sorten | Mauerpfeffer u.a. |
| Veronica prostata | liegender Ehrenpreis |
| Helichrysum arenarium | Sandstrohlume |
| Dianthus arenaria | Sandnelke |
| Festuca rubra | Rotschwingel |
| Festuca trachyphylla | Raublattschwingel |
| Rumex acetosella | Kleiner Sauerampfer |
| Comynephorus canescens | Silbergras |
| Jasione montana | Bergsandglöckchen |
| | |
| Kräuter | |
| Anthemis tinctoria | Färber-Hundskamille |
| Thymus pulegioides | gemeiner Tymian |
| | |
| Gräser | |
| Festuca ovina | Schaf-Schwingel |
| Poa compressa | Platthalm-Rispengras |
| | |



2.

StadtJur:

PlanFL EU

PlanGenDAL

GesStadtQMDez EU