
Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE

für das Grundstück
Bessemmerstraße 84, Eythstraße 66
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Inhalt

A	Begründung	1
I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	1
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	2
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	3
2.3.1	Plangebiet	3
2.3.2	Umfeld	4
2.4	Geltendes Planungsrecht	5
2.4.1	Baunutzungsplan	5
2.4.2	Bebauungsplan XI-A	6
2.5	Verkehrerschließung	6
2.5.1	Individualverkehr	6
2.5.2	Rad- und Fußgängerverkehr	6
2.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	6
2.6	Technische Infrastruktur	7
2.6.1	Trinkwasser/Löschwasser	7
2.6.2	Mischwasser/Regenwasser	7
2.6.3	Elektrizität	7
2.6.4	Gas	7
2.6.5	Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen	7
2.6.6	Telekommunikationslinien	8
2.6.7	Fernwärme	8
2.7	Denkmalschutz	8
2.7.1	Umgebungsschutz der Siedlung Lindenhof	8
2.7.2	Baudenkmale in unmittelbarer Umgebung	9
2.7.3	Bodendenkmale	9
2.8	Altlasten/Bodenschutz	9
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	9
3.1.2	Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	10
3.1.3	Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	10
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsprogramm und Landschaftspläne	11
3.3.1	Landschaftsplanverfahren	11
3.3.2	Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz	11
3.3.3	Programmplan Biotop- und Artenschutz	12
3.3.4	Programmplan Erholung und Freiraumnutzung	12
3.3.5	Programmplan Landschaftsbild	12
3.3.6	Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	13
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	13
3.4.1	Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe	13
3.4.2	Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen	13
3.4.3	Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr	14

	3.4.4	Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima	14
	3.4.5	Stadtentwicklungspläne (StEP) Ver- und Entsorgung und Zentren 3	14
	3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	14
	3.5.1	Planwerk Innere Stadt 2010	14
	3.5.2	Lärminderungsplan/Lärmaktionsplan 2013–2018	15
	3.5.3	Luftreinhalteplan	15
	3.6	Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	15
	3.6.1	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Tempelhof-Schöneberg	15
	3.7	Geltendes Planungsrecht sowie angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	16
	3.7.1	Bebauungspläne	16
	3.8	Planfeststellung	16
4		Entwicklung der Planungsüberlegungen	16
5		Vorhaben	17
	5.1	Grundstück	17
	5.2	Städtebauliches Entwicklungskonzept	17
	5.3	Verkehrerschließung	19
	5.3.1	Privater Verkehr (Bewohner und Besucher)	19
	5.3.2	Öffentlicher Verkehr (Ver- und Entsorgung)	19
	5.4	Bebauung	19
	5.5	Nutzung	20
	5.6	Freiflächen	20
	5.7	Entwässerung	21
	5.8	Kennwerte zur geplanten Nutzung	21
	5.9	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	21
II		Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB	23
1		Einleitung	23
	1.1	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	23
	1.1.1	Inhalte der Umweltprüfung	23
	1.1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	23
	1.1.3	Methodik der Umweltprüfung	24
	1.1.4	Europäischer Artenschutz	24
	1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	24
	1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	25
	1.3.1	Fachgesetze	25
	1.3.2	Fachpläne	25
	1.3.3	Schutzgebiete	28
2		Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
	2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	28
	2.1.1	Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	29
	2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	29
	2.1.3	Schutzgut Boden	35
	2.1.4	Schutzgut Wasser	36

	2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	37
	2.1.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	37
	2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
2.2		Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	38
	2.2.1	Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung	38
	2.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	40
	2.2.3	Schutzgut Boden	44
	2.2.4	Schutzgut Wasser	45
	2.2.5	Schutzgut Klima/Luft	45
	2.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	46
	2.2.7	Wechselwirkungen	46
3		Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung	46
	3.1	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	46
	3.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung	48
	3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	53
	3.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen	53
	3.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen	54
	3.3.3	Kompensationserfordernisse für die Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz	55
	3.3.4	Maßnahmen nach Baumschutzverordnung	56
4		Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	56
5		Zusätzliche Angaben	57
	5.1	Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG	57
	5.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	59
	5.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	59
6		Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
III		Planinhalt und Abwägung	63
1		Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt/ Vorhaben	63
	1.1	Wesentlicher Planinhalt	63
2		Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	64
3		Begründung der Festsetzungen	65
	3.1	Verpflichtung des Vorhabenträgers	65
	3.2	Art der baulichen Nutzung	65
	3.3	Maß der Nutzung	66
	3.3.1	Grundfläche (GR)	66
	3.3.2	Geschossfläche (GF)	68
	3.3.3	Höhe baulicher Anlagen/Gebäudehöhe (OK)	70
	3.4	Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche	71
	3.4.1	Baukörperausweisung	71
	3.4.2	Abweichungen von den Baugrenzen	72
	3.4.3	Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht	72
	3.5	Weitere Arten der Nutzung	73
	3.5.1	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	73
	3.5.2	Verkehrsflächen	74
	3.6	Immissionsschutz/Klimaschutz	76

3.6.1	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	76
3.6.2	Schallgutachten	76
3.6.3	Gewerbelärm	77
3.6.4	Verkehrslärm	80
3.6.5	Bewältigung der Lärmsituation und Festsetzungen zum Schutz vor Lärm	83
3.6.6	Luftreinhaltung	95
3.7	Grünfestsetzungen	95
3.7.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	96
3.7.2	Dachbegrünung	98
3.7.3	Kompensation der Waldfläche	98
3.8	Sonstige Festsetzungen	99
3.8.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	99
3.8.2	Zurücktreten bisheriger Festsetzungen	99
3.9	Hinweise	99
3.9.1	DIN 4109	99
3.9.2	Pflanzliste	100
4	Verfahren gemäß § 12 BauGB	101
4.1	Vorhabenplan	101
4.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	101
4.3	Durchführungsvertrag	101
5	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	102
5.2	Öffentliche Belange	103
5.2.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	103
5.2.2	Bevölkerungsentwicklung, Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	104
5.2.3	Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen	105
5.2.4	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	105
5.2.5	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden	105
5.2.6	Verkehr	106
5.3	Private Belange	106
5.3.1	Zukünftige Bewohner	106
5.3.2	Vorhabenträger	106
5.3.3	Im Plangebiet ansässige Betriebe	106
5.3.4	Benachbarte Gewerbebetriebe	106
5.3.5	Benachbarte Bewohnerschaft	107
IV	Auswirkungen der Planung	109
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	109
2	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	109
3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	110
4	Auswirkungen auf den Denkmalschutz	110
5	Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming	110
6	Weitere Auswirkungen	111
V	Verfahren	113
1	Mitteilung der Planungsabsicht	113

2	Aufstellungsbeschluss	113
3	Parallele frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	113
4	Änderung des Vorhabens nach Wechsel der Vorhabenträgerin	114
5	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	115
5.1	Zusammenfassung der Abwägung zur TÖB-Beteiligung	115
5.1.1	Gewerbe und heranrückendes Wohnen	115
5.1.2	Reduzierung gewerblicher Flächen	116
5.1.3	Verkehr	116
5.1.4	Immissionsschutz	117
5.1.5	Sicherung der Schulversorgung und Sportangebote	118
5.1.6	Spielplatz- und Freiflächenversorgung	119
5.1.7	Überplanung der Waldflächen	120
5.1.8	Eingriff / Ausgleich	120
5.1.9	Eingriffsminimierung und Anpflanzgebote von Bäumen	121
5.1.10	Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung	122
5.1.11	Sonstiges	123
5.2	Fazit	123
6	Änderung des Geltungsbereichs	123
7	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	124
7.1	Zusammenfassung der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung	124
7.1.1	Bebauungsplanverfahren	124
7.1.2	Grundsätzliche Entwicklung	125
7.1.3	Nutzungsdichte	127
7.1.4	Soziale Infrastruktur	129
7.1.5	Verkehr / Verkehrsgutachten	129
7.1.6	Unterbringung von Stellplätzen	132
7.1.7	Grün- und Freiflächenkonzeption	133
7.1.8	Lärmimmissionen	133
7.1.9	Luftschadstoffe/Luftimmissionen	134
7.1.10	Altlastensituation	135
7.1.11	Natur- und Umwelt/Artenschutz	135
7.1.12	Fachgutachten / vertiefende Untersuchungen	137
7.1.13	Baustelle/Baustellenorganisation/Bauzeiten	137
7.2	Fazit	138
8	Berichtigung der Planzeichnung	138
9	Redaktionelle Änderungen nach der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	138
10	Festsetzung	139
B	Rechtsgrundlagen (Auszug)	141
C	Anhang	143
1	Textliche Festsetzungen	143
2	Hinweise	145
3	Karte „Biotope und Bäume im Bestand“	147

Räumlicher Geltungsbereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE
für das Grundstück
Bessemmerstraße 84, Eythstraße 66
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

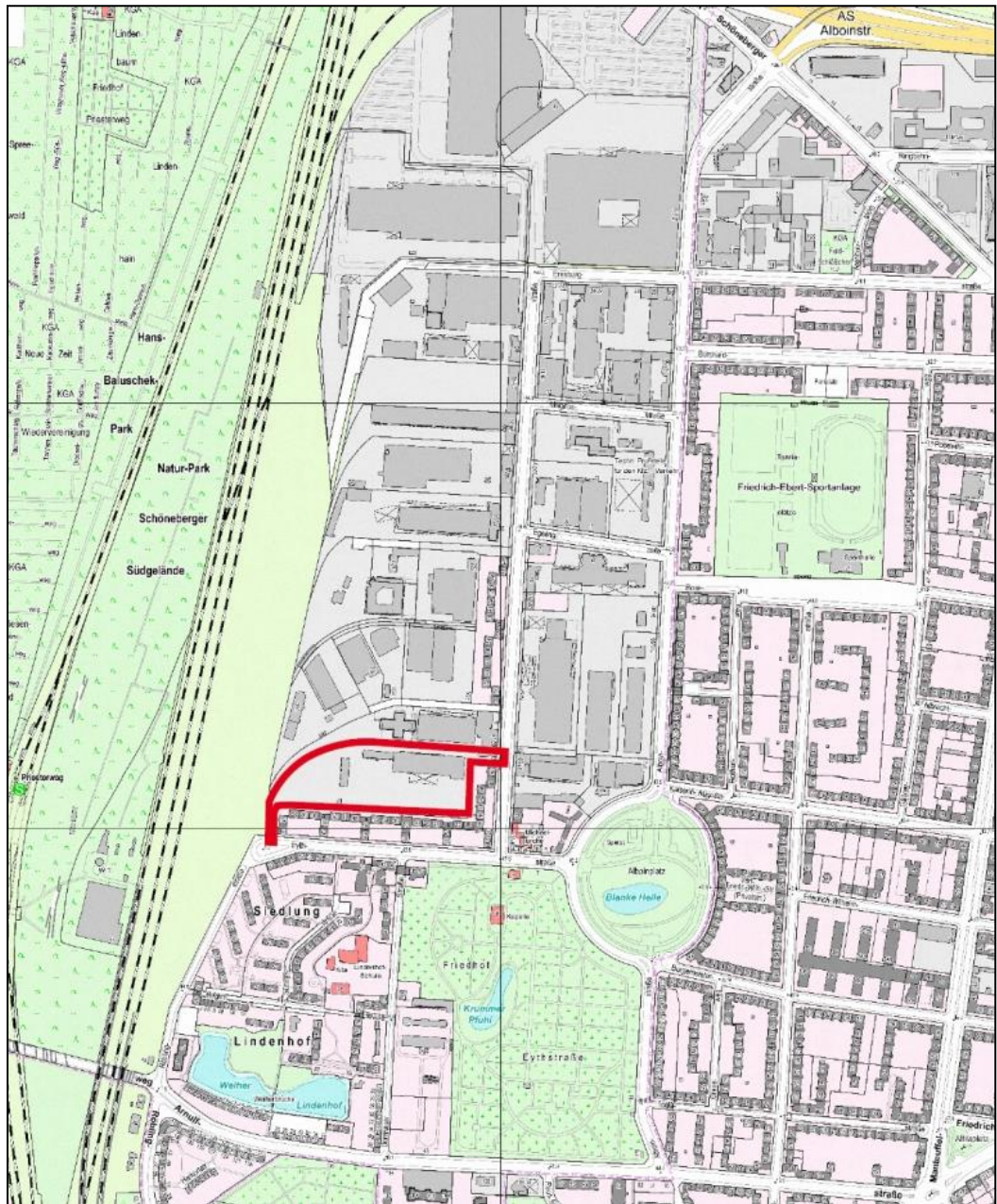


Abbildung 1: Übersichtkarte, das Bebauungsplangebiet ist rot umrandet, m 1 : 10000

A Begründung

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Bei dem Plangebiet Bessemerstraße 84/Eythstraße 66 handelt es sich um eine rund 2,5 ha große Fläche am südlichen Rand des Gewerbegebiets Bessemerstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin. Das Grundstück wurde in den letzten Jahren lediglich teilweise gewerblich als Lagerfläche genutzt und liegt größtenteils brach. Daher ist die städtebauliche Situation als ungeordnet anzusehen. Bis in das Jahr 2014 hinein wurde das Gebiet durch die Berlin City Tour GmbH als Busbetriebshof genutzt. Das Areal soll nach Beendigung der gewerblichen Nutzung sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch neu geordnet werden.

Anlass der Planung ist die Initiative einer privaten Vorhabenträgerin – der Artprojekt Bauvorhaben Bessemer Straße GmbH –, die vor dem Hintergrund der aktuellen berlinweiten Wohnungsnachfrage auf dem Gelände ein neues Wohnquartier entwickeln möchte. Die Vorhabenträgerin hat das Vorhabengrundstück – nachdem bereits die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt wurde – im Herbst 2014 von der Projektgesellschaft Bessemerstraße 84 mbH erworben und ein neues Vorhaben das „Wohnquartier Alboinpark“ vorgelegt. Unter Beibehaltung des allgemeinen Ziels ein Wohngebiet zu entwickeln, wurde die städtebauliche Struktur grundlegend geändert. Das Vorhaben wurde mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg abgestimmt und stellt hinsichtlich des Städtebaus aus bezirklicher Sicht eine deutliche Verbesserung dar. Aus diesem Grund wurde dem Wechsel des Vorhabens zugestimmt.

Das Vorhaben wird von Seiten des Bezirks begrüßt, da eine städtebauliche Neuordnung des Areals angestrebt wird und eine angemessene Nachbarschaft für die im Umfeld bestehende denkmalgeschützte Wohnbebauung entsteht. Außerdem wird die Notwendigkeit der Entwicklung von neuem Wohnraum insbesondere auch vor dem Hintergrund des im Auftrag des Bezirksamts erarbeiteten Wohnungsmarktberichts (Juni 2012) gesehen, der vor dem Hintergrund des demographischen Wandels für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg insgesamt eine deutliche Zunahme der Wohnraumnachfrage prognostiziert. Der Bedarf liegt hiernach bei Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnbedürfnisse. Die rund 3.330 Wohneinheiten, die bereits als Wohnungsbaupotenziale für den Bezirk ermittelt wurden (inkl. dieses Plangebiets), können den erforderlichen Bedarf an Wohnungen nicht vollständig abdecken. Somit sind zusätzliche Wohnbaustandorte erforderlich.

Planungsrechtlich sollte das Ziel, das Gebiet einer Wohnnutzung zuzuführen, bereits im Jahr 1995 durch die Aufstellung des Bebauungsplans XI-228 umgesetzt werden. Dieses Planungsverfahren ist jedoch nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund des zu der Zeit sinkenden Bedarfs nach Wohnungen nicht weiter geführt worden.

Das derzeit geltende Planungsrecht, das sich aus dem Baunutzungsplan von 1960 i.V.m. förmlich festgesetzten Fluchtlinien ergibt, steht der Entwicklung einer ausschließlichen Wohnnutzung auf dem Grundstück Bessemerstraße 84/Eythstraße 66 entgegen. Aus diesem Grund hat der vorherige Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gestellt und das Bezirksamt am 30.07.2013 den Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum XI-228 und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE gefasst.

Das städtebauliche Konzept der Vorhabenträgerin sieht die Realisierung eines Wohnquartiers mit den notwendigen Erschließungsanlagen vor. Darüber hinaus ist eine Kita innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Das Verfahren wurde mit dem geänderten Konzept mit der Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt, da die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung nicht geändert werden und das neue Vorhaben eine Reaktion auf die geäußerten Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligungsschritte und deren Abwägung darstellt. Es wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Kap. II der Begründung bildet den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Vorhabengebiet Bessemerstraße 84/Eythstraße 66 liegt im städtischen Übergangsbereich von Berlin zwischen Innenstadt und den äußeren Siedlungsgebieten. Es befindet sich am südlichen Rand des Gewerbegebiets Bessemerstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.

Das weitere Umfeld ist geprägt von einer Mischung aus Mietshaus- und Einfamilienhaus-Siedlungen, Grünflächen (Parkanlagen, Laubenkolonien) und Gewerbe- und Industrie-flächen mit typischen Industriestraßen. Tempelhof-Schöneberg hat die viertgrößte Bevölkerungsdichte aller Bezirke in Berlin. Der Anteil an älteren Personen und Einpersonenhaushalten ist überdurchschnittlich hoch.

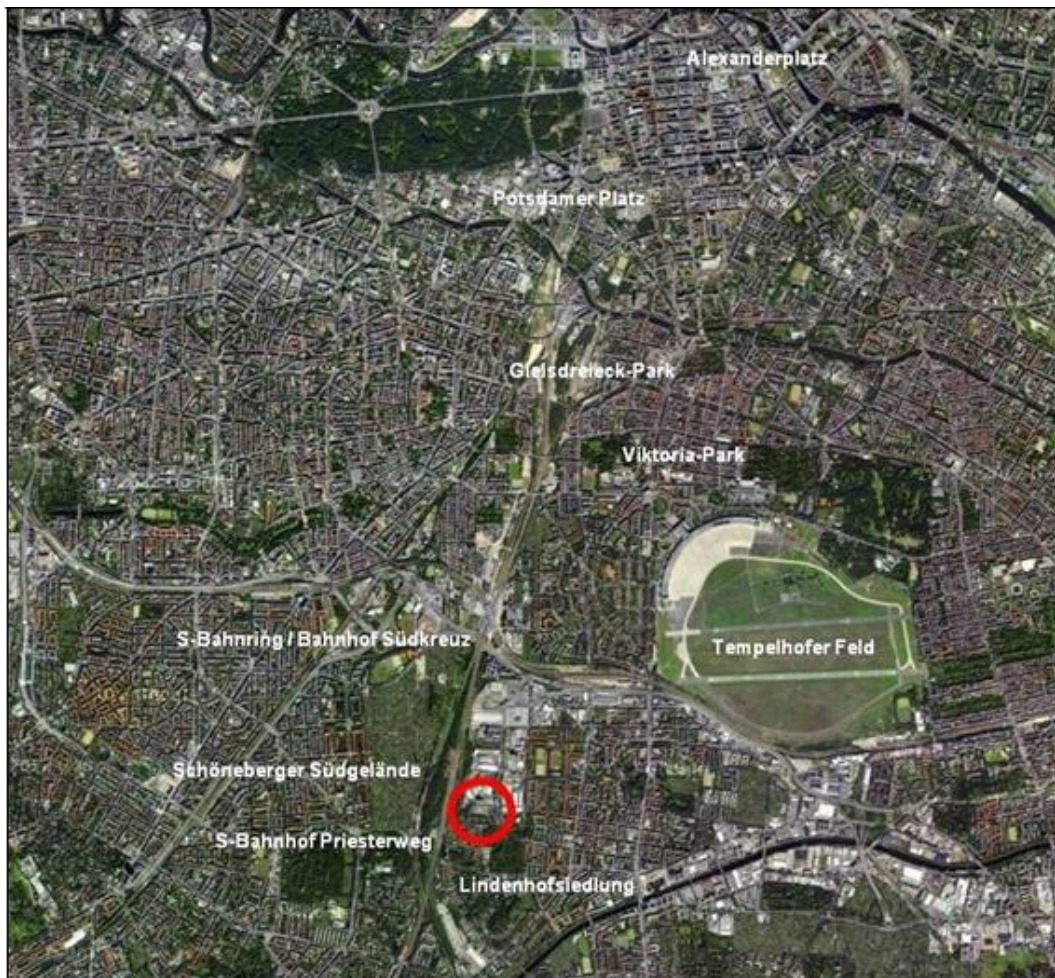


Abbildung 2: Großräumige Lage, das Plangebiet ist rot eingekreist

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE wird begrenzt durch eine gewerbliche Bebauung im Norden, Wohnbebauung im Osten und Süden und durch ein Bahngelände im Westen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist rund 24.897 m² groß und umfasst die Flurstücke 50, 51/1 und 52 der Flur 70, Gemarkung Schöneberg nebst den angrenzenden öffentlichen Straßenflächen der Bessemer- und der Eythstraße.

Die Flurstücke 50, 51/1 und 52 befinden sich im Eigentum der privaten Vorhabenträgerin, die das hieraus zusammengesetzte Baugrundstück im Herbst 2014 erworben hat. Die Realisierung des Vorhabens erfolgt ausschließlich auf dem Baugrundstück der Vorhabenträge-

rin. Diese Flächen sind somit zugleich der Bereich des Vorhabenplans, der das durch die Vorhabenträgerin geplante und durch sie durchzuführende Vorhaben beschreibt.

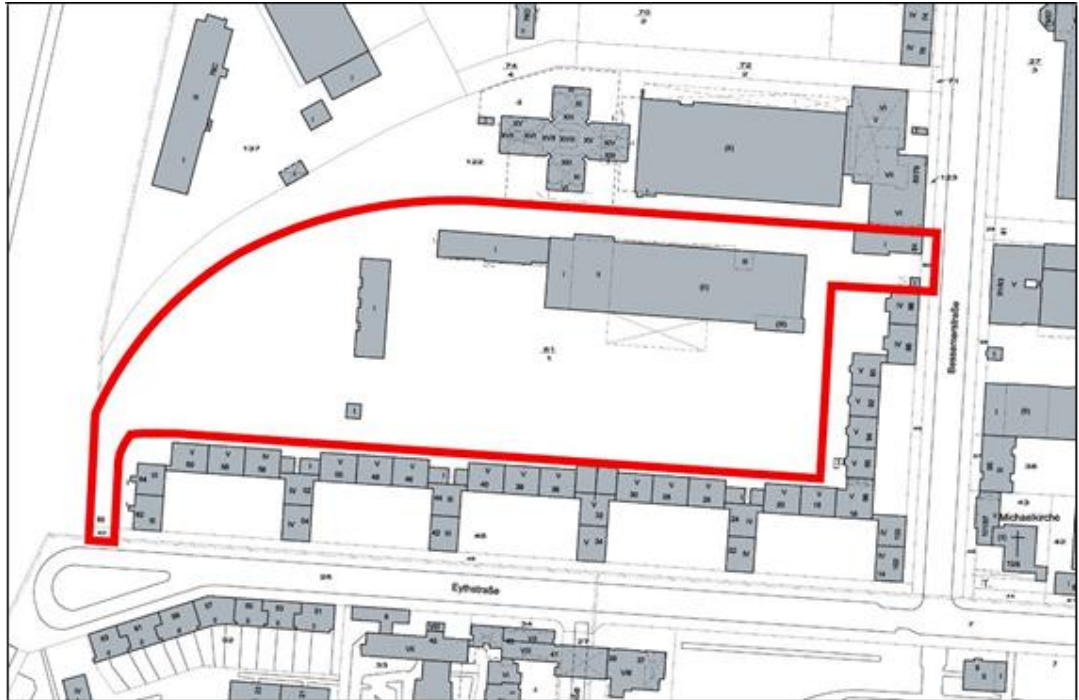


Abbildung 3: Abgrenzung des Vorhabengebiets (ohne Maßstab)

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

2.3.1 Plangebiet

Das Plangebiet ist in seinem Erscheinungsbild als gewerbliche Brachfläche geprägt. Nach vorliegenden Erkenntnissen wurde das Gebiet in der Vergangenheit überwiegend zu Lagerzwecken und als Brauerei genutzt. Anfang 2001 wurde der östliche Teil des Brauereigebäudes zurückgebaut. Die zuletzt auf dem Grundstück ansässigen Gewerbetreibenden, mit Ausnahme der Berlin City Tour GmbH, haben zum 31.05.2012 das Gelände geräumt. Letztere besaß ein Nutzungsrecht bis zum Jahresende 2013 und hat das Gelände bis in das Jahr 2014 hinein als privatwirtschaftlichen Busbetriebshof genutzt.

Das Gebiet vermittelt in seinem Bestand einen aus städtebaulicher Sicht sehr ungeordneten Eindruck. Der überwiegende Teil des Areals ist unbebaut, jedoch stark versiegelt. Auf den Flächen waren über einen langjährigen Zeitraum zahlreiche schrottreife Autobusse abgestellt. Die noch verbliebenden Gebäude, eine Gewerbehalle und kleinere Kfz-Garagen, stammen etwa aus dem Jahr 1965 und befinden sich größtenteils in einem desolaten baulichen Zustand.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze, im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung, erstreckt sich ein Grünstreifen mit einer Baumreihe. Zugleich verläuft hier auf ganzer Länge eine mehrere Jahrzehnte alte und z. T. mit Stacheldraht gesäumte Betonmauer. Im östlichen und westlichen Bereich befinden sich größere baumbestandene Freiflächen, davon ist die westliche, 4.050 m² große Fläche als typischer ruderaler Stadtwald zu bezeichnen. Innerhalb diesem sind umfangreiche Schutt- und Müllablagerungen vorzufinden, die von der lang anhaltenden Nutzung des Standortes als wilde Deponie zeugen.



Abbildung 4: Luftbildaufnahme 2014, rot eingegrenzt ist das Vorhabengebiet (ohne Maßstab)

2.3.2 Umfeld

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet Bessemerstraße, das sich östlich der Bessemerstraße fortsetzt. In dem Gewerbegebiet haben sich eine Vielzahl von Unternehmen aus dem Gewerbe- und Dienstleistungssektor angesiedelt. Außerdem befindet sich an der Bessemerstraße, direkt an das Plangebiet angrenzend, ein Seniorenheim. Am nördlichen Ende der Bessemerstraße haben sich ein Fachmarktzentrum mit Möbelhäusern, Baumarkt und den entsprechenden begleitenden gastronomischen Einrichtungen entwickelt. Angrenzend an das Fachmarktzentrum befindet sich die „Malzfabrik“, eine große ehemalige Mälzerei der Schultheiss-Brauerei, die saniert wurde und auf deren Areal sich Unternehmen und Projekte der Kultur- Kreativwirtschaft angesiedelt haben.

Das direkt östlich und südlich angrenzende Umfeld der Bessemerstraße ist geprägt durch Siedlungsbauten der 1920er–1930er und 1950er Jahre. Östlich prägt eine drei- bis fünfgeschossige und südlich eine überwiegend fünfgeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise das Bild. Diese Bebauung steht als Bestandteil der in den 1920er Jahren errichteten „Lindenhofsiedlung“ unter Denkmalschutz. Sie verleiht dem Plangebiet den Charakter eines Blockinnenbereichs. Das Plangebiet liegt niedriger als das angrenzende Wohngebiet und ist durch die oben beschriebene Mauer abgegrenzt. Die abgeschirmte Lage wird durch die schmalen Zufahrten und die westlich anschließende Bahnanlage verstärkt.

Die Lindenhofsiedlung befindet sich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG (GeWo Süd). Die Wohnbauten sind durch einen hohen Anteil an Ein- bis Zweizimmerwohnungen gekennzeichnet. Heute leben in der Lindenhofsiedlung rund 2.500 Menschen in 163 Mehrfamilien- und 69 Einfamilienhäusern. Mehr als die Hälfte der Hauptmieter sind älter als 65 Jahre. Durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Ausbau von Maisonette-Wohnungen) möchte die GeWo Süd künftig verstärkt junge Familien ansprechen und damit einen Generationenwechsel einleiten.

Westlich des Plangebiets befinden sich, abgeschirmt durch einen kompakten baumbestandenen Grünstreifen, sporadisch genutzte Gleisanlagen für den Güterverkehr. Weiterhin grenzt eine Bahntrasse für den Fern-, Regional- und S-Bahn-Verkehr (Trasse der Dresdener und Anhalter Bahn) an, die nach Osten hin durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt ist.

2.4 Geltendes Planungsrecht

2.4.1 Baunutzungsplan

Für das Plangebiet gilt der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (beschlossen am 22. Juni 1960, ABl. von Berlin 1961, S. 742) im Zusammenhang mit fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin vom 21. November 1958 (BO 58) und den förmlich festgesetzten Bau- und Straßenfluchtlinien aus dem Jahr 1911 in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A (s. u.) als qualifizierter Bebauungsplan.

Die Straßenfluchtlinien im Umfeld des Plangebiets entsprechen dem Bestand. Die Baufluchtlinie verläuft unter Berücksichtigung eines Vorgartenstreifens hierzu parallel zu den Straßen.

Der südliche Teil des Plangebiets – ca. 64 % der Fläche – ist im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässige Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten sind laut Bauordnung aus dem Jahr 1958 vorrangig Wohngebäude sowie Ladengeschäfte, gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, sowie Fremdenheime. Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung können zugelassen werden.

Das allgemeine Wohngebiet liegt in der Baustufe II/3. Als Maß der baulichen Nutzung ist für die innerhalb dieser Baustufe liegenden Flächen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und zwei Geschossen angegeben. Der Faktor der möglichen bebaubaren Fläche wird mit 0,3 und die Baumassenzahl mit 2,4 des Baugrundstücks ausgewiesen. In allgemeinen Wohngebieten bestimmt sich das Maß der Nutzung nach der für die Baustufe angegebenen bebaubaren Fläche des Baugrundstücks (hier also 0,3) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hier also zwei Vollgeschosse). Darüber hinaus gelten in der Baustufe II/3 die geschlossene Bauweise und –bezogen auf allgemeine Wohngebiete in der geschlossenen Bauweise – eine maximale Bebauungstiefe von 13,0 m, gemessen von der festgesetzten Straßenfluchtlinie (gemäß § 7 Nr. 16 und § 8 Nr. 1.a) der Bauordnung 1958.

Der nördliche Teil des Plangebiets – ca. 36 % der Fläche – im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet, ist als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesen. Zulässige Nutzungen sind dort gemäß Bauordnung 1958 insbesondere gewerbliche Betriebe, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können, Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Das beschränkte Arbeitsgebiet liegt in der Baustufe V/3. Gemäß § 7 Nr. 15 der Bauordnung 1958 darf in einem beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 die bebaubare Fläche höchstens den Faktor 0,5 des Baugrundstücks betragen. Darüber hinaus gilt die geschlossene Bauweise. Eine maximale Bebauungstiefe wird für beschränkte Arbeitsgebiete nicht festgelegt. In der Baustufe V/3 ist eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 (Baumassenzahl 7,2) zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die keine Wohnungen enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Geschossflächenzahl 2,0 (Baumassenzahl 8,0) zugelassen werden.

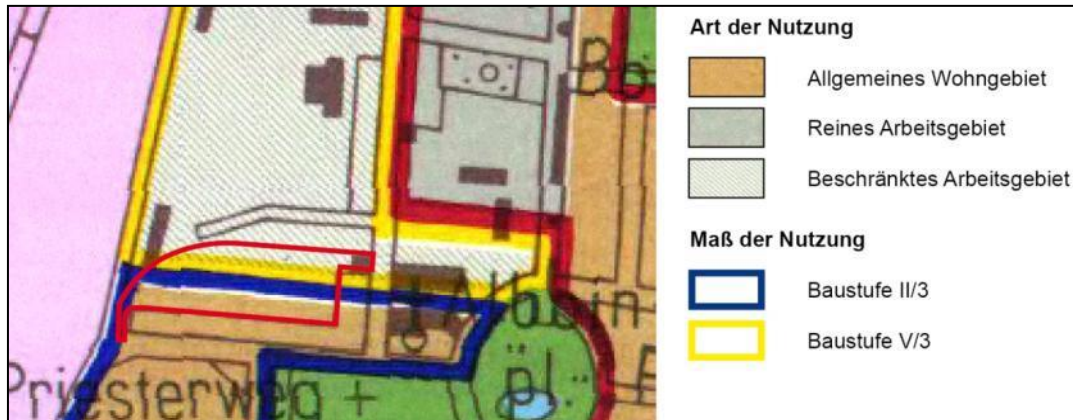


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Baunutzungsplan, das Vorhabengebiet ist rot eingegrenzt (ohne Maßstab)

2.4.2 Bebauungsplan XI-A

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XI-A zur Änderung von Bebauungsplänen des Bezirks Schöneberg, der am 09.07.1971 festgesetzt worden ist. Dieser leitet den Baunutzungsplan bezüglich der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und förmlich festgestellten Baufluchtlinien, der Bebauungstiefen sowie der nicht überbaubaren Flächen auf die Baunutzungsverordnung von 1968 über.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gelten bisher zusätzlich zum Baunutzungsplan. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE sind die Regelungen des Bebauungsplans XI-A für diesen Planbereich aufzuheben.

Nach derzeitigem Planungsrecht kann das Vorhaben nicht vollständig umgesetzt werden.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Die Haupteerschließung des Vorhabengebiets erfolgt über die Bessemerstraße, an die es auf einer Länge von ca. 20,0 m angrenzt. Das Grundstück ist darüber hinaus über einen ca. 6,0 m breiten Fahrweg an die Eythstraße angebunden. Die Eythstraße endet dort mit einem Wendehammer an dem sich eine Busendhaltestelle und der Betriebshalt für BVG-Busse befinden.

Der nächste Autobahnanschluss (Berliner Stadtring) befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung (AS Alboinstraße). In 1,4 km Entfernung verläuft die Bundesstraße B 96 (Tempelhofer Damm).

2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Die Erschließungssituation für den Radverkehr ist gut. Die wichtigen Verbindungsstraßen im Umfeld des Plangebiets (Arnulfstraße/Prellerweg, Grazer Damm, Alboinstraße teilweise, Manteuffelstraße und Sachsendamm) verfügen über beidseitige Radverkehrsanlagen. Westlich des Plangebiets, mit Verlauf durch das Naturschutzgebiet Priesterweg, verläuft ein Radfernweg, dessen Beschilderung im Berliner Gebiet bis 2017 beabsichtigt ist.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist als akzeptabel zu bewerten: Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich in der Eythstraße die Endhaltestelle einer Buslinie. An der Manteuffelstraße verkehren weitere Buslinien in 900m Entfernung. Der S-Bahnhof Priesterweg bietet Zugang zur Nord-Südbahn und liegt in ca. 1,3 km Entfernung. Hier verkehren auch weitere Bus- und Expressbuslinien. Am Tempelhofer Damm, ebenfalls in 1,6 km Entfernung, befindet sich die U-Bahnstation Kaiserin-Augusta-Straße.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Erdgas, Wasser und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Versorgung mit Gas und Wasser und die Ableitung des anfallenden Regenwassers und des Abwassers können in Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz in der Eythstraße und Bessemerstraße erfolgen. In beiden Straßen befinden sich eine Gasmitteldruckleitung sowie ein Mischwasserkanal. Eine Wasserversorgungsleitung (Dimension 1000) liegt in der Eythstraße. Ebenso befinden sich Stromversorgungsleitungen in der Bessemer- und in der Eythstraße.

2.6.1 Trinkwasser/Löschwasser

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen nach Auskunft der BWB im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Für die geplante Privatstraße kann eine Berohrung vorgesehen werden.

Löschwasserentnahmestellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.6.2 Mischwasser/Regenwasser

Schmutzwasserhausanschlüsse an die Mischwasserkanalisation sind uneingeschränkt möglich.

Das Plangebiet ist derzeit mit 72 % stark versiegelt. Das anfallende Regenwasser wird in den Regenwasserkanal abgeleitet. Nach Auskunft der BWB stehen die vorhandenen Mischwasserkanäle aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Schmutzwasserableitung und für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Von an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden privaten Grundstücks- und Straßenflächen kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden. Im Gutachten zur Niederschlagsentwässerung (Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick GbR (IGU) vom 30.10.2015) wird festgestellt, dass die Bedingungen für eine Versickerung auf dem Grundstück generell ungünstig sind. Das Vorhaben sieht jedoch begrünte Innenhöfe, eine 80 cm starke Bodenüberdeckung der Tiefgaragenflächen sowie extensive Begrünung der Dachflächen vor (vgl. Kap. II und Grünfestsetzungen in Kap. III 3.6), welche sich positiv auf die Vor-Ort-Versickerung und Verdunstung auswirken. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist allerdings dem Gutachter zufolge nicht realisierbar, weshalb in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden die Einleitung des über die anteilige verzögerte Versickerung hinaus anfallenden Niederschlagswassers im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung sichergestellt werden soll. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist im Durchführungsvertrag geregelt.

2.6.3 Elektrizität

In dem Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Übergabestation (68073) der Stromnetz Berlin GmbH. Für die geplante Bebauung ist die Demontage der genannten Übergabestation sowie der einspeisenden Kabel notwendig.

2.6.4 Gas

Eine etwaige Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind bei Bedarf gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Im Plangebiet selbst gibt es gemäß Leitungsauskunft der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 25.01.2016 keine vorhandenen Gasleitungen. In der Bessemerstraße verlaufen straßenbegleitend zwei Leitungsabschnitte, die u. a. der Versorgung der Wohnhäuser in der Lindenhofsiedlung dienen.

2.6.5 Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw.

überschritten. Die betroffenen Richtfunkbetreiber wurden als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung um Stellungnahme gebeten. Bedenken insbesondere gegen die geplanten Gebäudehöhen wurden nicht geäußert.

2.6.6 Telekommunikationslinien

Zur Versorgung mit Telekommunikation dienen die Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG, der Colt Technology Services GmbH (Glasfasernetz), der Level 3 Communications GmbH (Fernleitungsnetz) sowie des IT-Dienstleistungszentrums Berlin (Feuerwehr-Fernmeldeanlagen), die in der Bessemerstraße und z. T. auch in der Eythstraße liegen. Die betroffenen Anlagenbetreiber wurden als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Teil um Stellungnahme gebeten. Bedenken gegen die geplante Bebauung wurden nicht geäußert.

2.6.7 Fernwärme

In dem betroffenen Gebiet befinden sich keine Leitungen der Wärme Berlin.

2.7 Denkmalschutz

2.7.1 Umgebungsschutz der Siedlung Lindenhof

Das Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE befindet sich in unmittelbarer Umgebung der denkmalgeschützten Lindenhofsiedlung. Bei der Gestaltung des Wohnquartiers ist daher dem Denkmal-Umgebungsschutz Rechnung zu tragen. Die unmittelbare Umgebung der Lindenhofsiedlung, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, darf durch die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Wohnbauten wesentlich beeinträchtigt werden.

Die an das Plangebiet angrenzende Siedlung Lindenhof, bestehend aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit Gärten und einer Parkanlage, wurde zwischen 1918 und 1921 nach Plänen des Schöneberger Stadtbaurates Martin Wagner und des Architekten Bruno Taut gebaut. Zwischen 1929 und 1931 entstand eine Erweiterung im Bereich Eythstraße/Bessemerstraße. Im Zweiten Weltkrieg wurden nahezu 80 Prozent der Lindenhof-Bauten zerstört. Teile konnten wieder aufgebaut werden. Bis heute lassen sich im Lindenhof die verschiedenen Architekturstile des 20. Jahrhunderts ablesen. Die ursprüngliche Randbebauung um die Gärten aus den 1920er Jahren wurde in den 1950er Jahren durch die zeitgenössische Zeilenbauweise ersetzt.

Die Lindenhofsiedlung gliedert sich in die Bereiche Lindenhof I, Ia, Ib und Ic sowie Lindenhof II und III. Sie sind jeweils als Gesamtanlage in der Berliner Landesdenkmalliste eingetragen. Die Freiflächen und Gartenanlagen der Lindenhofsiedlung sowie der unweit des Plangebiets befindliche Alboinplatz sind als Gartendenkmale in der Berliner Landesdenkmalliste eingetragen. Das Grundstück Bessemerstraße 84, wird von der benachbarten Siedlung Lindenhof durch eine Mauer getrennt, deren historische Funktion und denkmalpflegerischer Wert durch ein historisches Fachgutachten „Recherchen zur Mauer zwischen Lindenhof und Bessemerstraße 84 (Berlin-Tempelhof-Schöneberg) – Ein historischer Bericht“ (Bremberger, Februar 2016) bewertet wurde.

Diese kommt zu folgenden Ergebnissen: Die Mauer sei spätestens 1929 vermutlich zusammen mit der Lindenhofsiedlung II errichtet worden und befände sich in Gänze auf dem Grundstück Bessemerstraße 84, die Grundstücksgrenze verlaufe unmittelbar dahinter. Die Mauer sei zwar kein Bestandteil des denkmalgeschützten Lindenhofes, stelle aber eine Abgrenzung der Siedlung nach dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet dar. Der Betrieb eines Zwangsarbeiterlagers auf dem Gelände und kriegswichtige Produktion, die extra abgeschirmt werden musste, lasse sich ausschließen, weshalb dem Bauwerk kein besonderer denkmalpflegerischer Schutzwert zugewiesen werden könne.

Nach Prüfung der o. g. Ergebnisse stellt die Untere Denkmalschutzbehörde ihre Bedenken hinsichtlich der Mauer (nach Stellungnahme vom 29.02.2016 im Rahmen der Behördenbeteiligung) zurück.

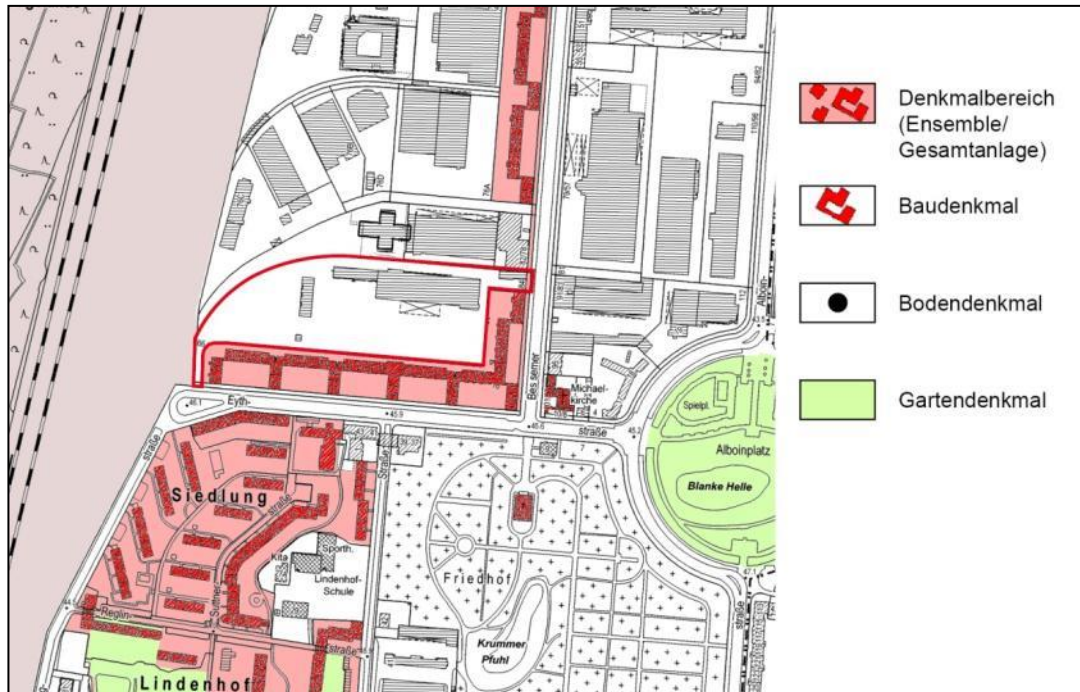


Abbildung 6: Ausschnitt aus der aktuellen Denkmalkarte Berlin, das Vorhabengebiet ist rot umrandet (ohne Maßstab)

2.7.2 Baudenkmale in unmittelbarer Umgebung

An der Bessemerstraße/Ecke Eythstraße befindet sich die evangelische Michaelkirche, die – erbaut 1955 – als Baudenkmal unter der Denkmalnummer 09066402 in der Denkmalliste Berlin geführt wird. Südlich hiervon schließt der Friedhof Eythstraße an, dessen Kapelle und Trauerhalle aus den Jahren 1910–1912 datiert und unter der Denkmalnummer 09066448 geführt wird. Das wiederum hieran östlich anschließende Parkrundell Alboinplatz wird unter der Denkmalnummer 09045870 als Gartendenkmal und Stadtplatz gelistet. Die Anlage entstand etwa 1912 unter Federführung des Gartenarchitekten Erwin Barth.

2.7.3 Bodendenkmale

Bodendenkmäler sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

2.8 Altlasten/Bodenschutz

Die Qualität der Böden im Plangebiet wird durch Altlastenvorkommen eingeschränkt. Gemäß einer Altlastenrisikoabschätzung der URS Deutschland GmbH aus dem Jahr 2009 existieren Verunreinigungen durch Heizöl im Bereich der Heizöltanks, durch Kraftstoffe im Bereich der ehemaligen Tankstelle und durch Schmierstoffe im Bereich der ehemaligen Fahrzeugwartungsbereiche sowie durch auffällige Schadstoffe. Es sind sechs ehemalige Tankanlagen vorhanden, die sich entlang des Nordrands und im Westteil des Planungsgebiets verteilen (siehe Kap. II – Umweltbericht).

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind bei der Planung zu berücksichtigen. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), Bekanntmachung am 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629), bildet den übergeordneten raum- und landesplanerischen Rahmen für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro dient als Grundlage für die nachfol-

genden Planungsebenen. Bedeutend für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE sind insbesondere die siedlungsplanerischen Grundsätze (§ 5 LEPro):

- Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 5 Abs. 1 LEPro).
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben (§ 5 Abs. 2 LEPro).

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) mit Bekanntmachung vom 31. März 2009 (GVBl. II/09, [Nr. 13], S. 186) bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region. Für das Plangebiet relevant sind vor allem die siedlungsplanerischen Grundsätze.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Im LEP B-B wird das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung (vgl. Festlegungskarte 1) ausgewiesen. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf diesen Raum gelenkt werden. Gemäß Grundsatz G 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete erfolgen. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 ist eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, im Gestaltungsraum Siedlung möglich. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Gestaltungsraum Siedlung quantitativ uneingeschränkt möglich und soll vorrangig verfolgt werden.

Der beabsichtigte Neubau eines Wohnquartiers auf einer Fläche innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 LEP B-B und aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007.

3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Landesplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplans sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten. Die angrenzenden Gleisanlagen sind als Bahnflächen gekennzeichnet. Die Besemer- und Eythstraße werden als raumordnerisch untergeordnete Straßen dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der FNP-Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt das Plangebiet zu zwei Dritteln als Wohnbaufläche W2 dar.

In dieser Kategorie werden im FNP überwiegend Zeilenbauten und Blöcke der 1920er Jahre sowie Großbauformen mit drei bis fünf Geschossen und Hochhäuser in Großsiedlungen der 70er und 80er Jahre dargestellt. Der nördliche ca. 40,0 m breite Grundstücksstreifen ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist dieser Bereich auch Gegenstand des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe (vgl. Kapitel 3.4).

Für die im FNP-Berlin dargestellten Wohnbauflächen wird allgemein von einer am Bestand orientierten, konzentrisch auf die Innenstadt bezogenen Dichteverteilung ausgegangen, wonach den als W2 ausgewiesenen Flächen eine mittlere bauflächenbezogene GFZ von 1,5 als Obergrenze zugeordnet wird. Dargestellte gewerbliche Bauflächen sollen überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden (zur Entwicklungsfähigkeit der Planung aus dem FNP siehe Kap. III.2).

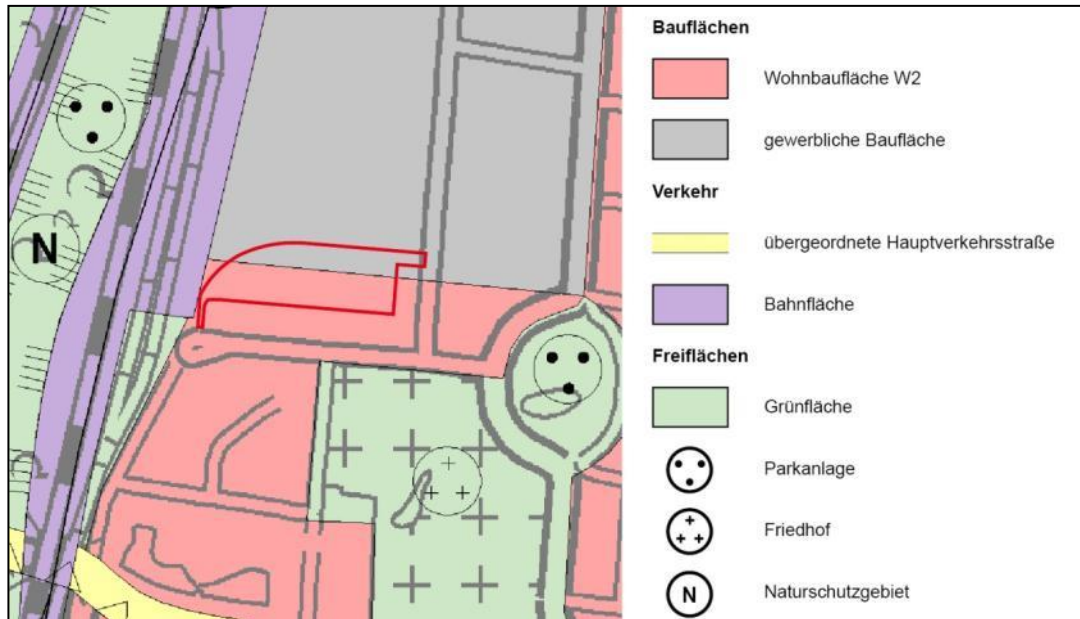


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, aktuelle Arbeitskarte. Das Vorhabengebiet ist rot eingrahmt.

3.3 Landschaftsprogramm und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen in Grundzügen dar. Beim LaPro handelt es sich um ein strategisches, gesamtstädtisches Planungsinstrument, das das Ziel verfolgt, ökologische Belange auf örtlicher Ebene in städtebauliche Planungen mit einzubeziehen. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden in thematischen Programmplänen dargestellt (Naturhaushalt/Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung/Freiraumnutzung).

3.3.1 Landschaftsplanverfahren

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden auf örtlicher Ebene Landschaftspläne aufgestellt. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE liegt kein Landschaftsplan vor.

3.3.2 Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz wird das Plangebiet in Anlehnung an die bisherige Nutzung als Fläche für „Industrie und Gewerbe“ mit entsprechenden Entwicklungszielen und Maßnahmen dargestellt. Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten jedoch die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die im FNP ausgewiesene Wohnnutzung des Plangebietes würde im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz der Nutzungskategorie „Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ entsprechen. Für diese Nutzung werden folgende Ziele genannt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung immissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer Nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,

- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Den Zielen des Programmplans Naturhaushalt und Umweltschutz wird durch die Planung entsprochen. Es sind z. B. Entsiegelungs- und Dachbegrünungsmaßnahmen vorgesehen und es wird ein Regenentwässerungskonzept zur wasserrechtlichen Abstimmung vorgelegt.

3.3.3 Programmplan Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz werden für den städtischen Übergangsbereich folgende für das Plangebiet maßgeblichen Ziele genannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands - insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen,
- Entwicklung / Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und zukünftigen Siedlungsflächen.

Die umweltfachliche Bewertung der grünordnerischen Neugestaltung des Plangebietes erfolgt in Kapitel II im Umweltbericht.

3.3.4 Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung nennt für das Plangebiet im Sinne von „sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren“ folgende Ziele:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Die freiflächenrelevanten Ziele werden im Freianlagenkonzept des Vorhabens aufgegriffen und stellen die Erholung der künftigen Bewohner in den Vordergrund.

3.3.5 Programmplan Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild beschreibt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung, für den folgende für das Plangebiet maßgeblichen Ziele genannt werden:

- Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente (hier Siedlungsbereiche der 1920er und 1930er Jahre),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und die Entwicklung prägender Landschaftselemente und Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume sowie Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Die landschaftsraumrelevanten Ziele kommen bei der vorliegenden Planung im betroffenen Gebiet nicht zum Tragen. Das architektonische Konzept hingegen greift die städtebaulichen Strukturen der Lindenhofsiedlung auf (vgl. Abschnitt 5 „Vorhaben“).

3.3.6 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Das Baufeld Bessemerstraße 84/Eythstraße 66 liegt innerhalb der Freiraumachse mit Nord-Süd-Ausrichtung. Aufgrund der Nutzungen im räumlichen Umfeld und der Ausstattung des Plangebietes selbst ist dieses jedoch nicht Ziel des Maßnahmenkataloges, welcher vor allem auf die Qualifizierung von Grünzügen abzielt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe

Im StEP Industrie und Gewerbe (Senatsbeschluss vom 25. Januar 2011) ist der nördliche ca. 40,0 m breite Streifen des Plangebiets in Anlehnung an die Darstellung der gewerblichen Baufläche im FNP, d. h. im Zusammengriff mit der nördlich angrenzenden Gewerbefläche, einem gewerblichen Großstandort zugeordnet, welcher gemäß dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) über eine herausgehobene Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin verfügt. Die Standorte des EpB unterliegen einer besonderen Sicherung, die auf ein klar abgegrenztes Spektrum von produktionsgeprägten Nutzungen ausgerichtet ist. Im hier betrachteten Gebiet Nr. 19 „Schöneberg“ (vgl. Abbildung 8) wird der Entwicklungsansatz verfolgt, den Bestand zu qualifizieren und zu ergänzen.

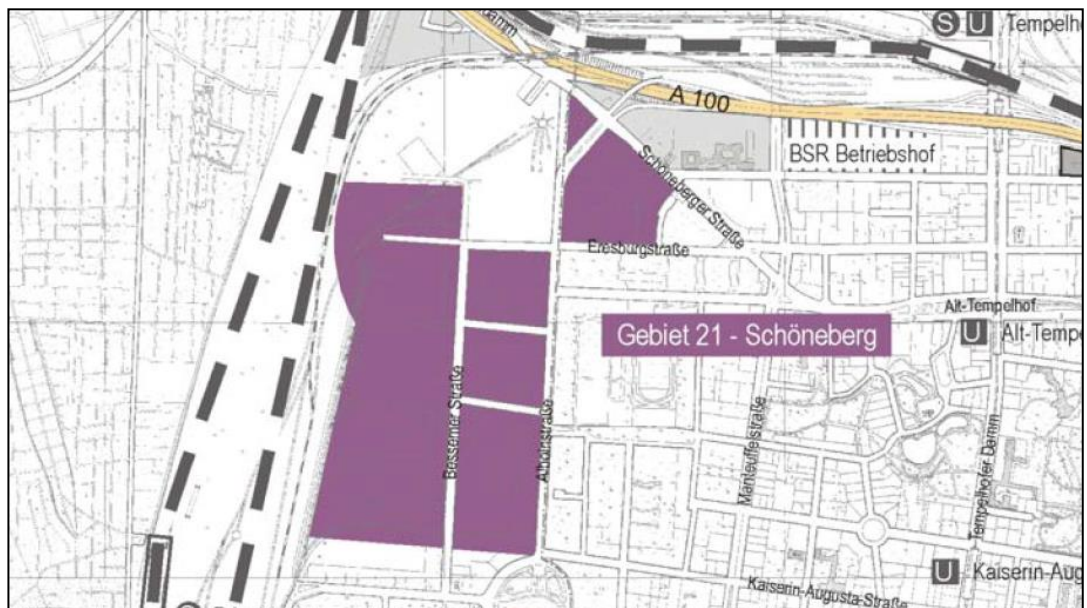


Abbildung 8: Gewerblicher Entwicklungsstandort Nr. 21 „Schöneberg“ gemäß EpB

Unter Berücksichtigung des Generalisierungsgrads auf der Maßstabsebene 1:50.000 wird dem StEP Industrie und Gewerbe entsprochen. Die Entwickelbarkeit des Wohnbauvorhabens aus dem Flächennutzungsplan ermöglicht eine untergeordnete Grenzkorrektur für einen Teil der im nördlichen Teil des Plangebiets dargestellten dem EpB-Standort 21 „Schöneberg“ zugeordneten Fläche, die in das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen wird. Hierdurch wird die angrenzende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsbeschluss vom 08. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder

für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Berlin auf und trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen, wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

In der Karte „Große Wohnungsneubaustandorte – Realisierungseinschätzung“ des StEP Wohnen 2025, wird das Plangebiet als Einzelstandort mit einer Wohnungsmenge von 250–500 Wohneinheiten und einer Realisierungseinschätzung kurzfristig bis 2016 gekennzeichnet. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung trägt der Bebauungsplan 7-65 VE bei.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Der StEP Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Die in der näheren Umgebung des Plangebiets verlaufenden Straßen sind als „übergeordnete Straßenverbindung – Stufe II“ (Arnulfstraße) und als „örtliche Straßenverbindung – Stufe III“ (Alboinstraße) dargestellt. Dies gilt sowohl für den Bestandsplan 2011 als auch für den Zielplan 2025.

3.4.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Im StEP Klima (beschlossen am 31. Mai 2011) befindet sich das Plangebiet – entsprechend der bisherigen gewerblichen Nutzung – an der südlichen Grenze eines Siedlungsraums mit überwiegender Arbeitsplatznutzung. Weiterhin wird auf der Fläche ein nicht ausgeschöpftes Entsiegelungspotenzial dargestellt.

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

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

3.4.5 Stadtentwicklungspläne (StEP) Ver- und Entsorgung und Zentren 3

Die Stadtentwicklungspläne StEP Ver- und Entsorgung und StEP Zentren enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE keine Zielsetzungen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerk Innere Stadt 2010

Die räumlich übergreifenden Konzepte „Planwerk Innere Stadt“ und „Planwerk Südostraum“ zeigen keine Entwicklungshinweise für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE.

3.5.2 Lärminderungsplan/Lärmaktionsplan 2013–2018

Der Aktionsplan beschreibt die Strategien, die in den nächsten Jahren verfolgt werden sollen, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte dabei sind die Verbesserung der Infrastruktur, ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern. Aufgegriffen wurden bei der Planaufstellung auch die Hinweise aus den Beteiligungsverfahren (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – Berlin wird leiser: aktiv gegen Verkehrslärm – zu Beginn des Jahres 2013 sowie der öffentlichen Auslegung im Frühjahr 2014).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines der Konzeptgebiete des Lärmaktionsplans. In Rahmen der Netzuntersuchung wurde für die Alboinstraße und die Arnulfstraße ein Lärm-Mittelungspegel Tag < 65 dB(A) und Nacht 55–60 dB(A) bzw. – bezogen auf den Alboinplatz – < 55 dB(A) gemessen.

3.5.3 Luftreinhalteplan

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung. In diesen Bereichen ist die Verwendung der textlichen Festsetzung zur Begrenzung des Ausstoßes von Schadstoffen standardmäßig vorgesehen.

Der Luftreinhalteplan 2011–2017 sieht für die Stadtplanung Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und der Schadstoffbelastung vor.

Die Planung berücksichtigt die Maßgaben der übergeordneten Pläne, indem mit der Standardfestsetzung zur Begrenzung des Schadstoffausstoßes die Verwendung von Brennstoffen zur Beheizung, die mehr Schadstoffe als Heizöl EL ausstoßen, ausgeschlossen wird.

Aus den Analysekarten geht hervor, dass im Plangebiet keine erhöhte Schadstoffbelastung der Luft besteht.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

3.6.1 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Tempelhof-Schöneberg

In der räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) der Bezirke werden die Flächenbedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, für Grün- und Erholungsflächen, für gewerbliche Betriebe, für den öffentlichen Raum und die verkehrliche Infrastruktur sowie für das Wohnen ermittelt und räumlich, im Maßstab 1:10.000, zugeordnet. Die Ergebnisse der BEP sind in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 Satz 4 AGBauGB).

Die BEP Schöneberg-Ost wurde am 27. Februar 1997 vom Bezirksamt Schöneberg beschlossen. Die Flächen, die das vorliegende Plangebiet umfassen, sind überwiegend als Wohnbauflächen WA mit einer maximalen GFZ von 1,2 ausgewiesen. Die im westlichen Bereich vorhandenen baubestandenen Freiflächen werden im Zusammenhang mit weiteren westlich angrenzenden Flächen entlang der Bahntrasse als Grünfläche mit Planungsabsichten für eine Parkanlage, einen Spielplatz sowie für eine Kindertagesstätte und eine Jugendeinrichtung dargestellt (Symbol mit Rahmen = „neue Einrichtung“). Dabei ist für den Teil der Grünfläche, der sich im Plangebiet befindet, keine Ausweisung einer Zweckbestimmung ersichtlich.

Die im BEP Schöneberg-Ost innerhalb des Plangebiets „Bessemersstraße 84“ vorgenommene Abgrenzung der Wohnbaufläche entspricht im Wesentlichen den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE und steht im Widerspruch zu der gewerblichen Ausweisung des nördlichen Streifens des Plangebiets, wie sie im FNP und im StEP Industrie und Gewerbe dargestellt sind.

Die in der Bereichsentwicklungsplanung vorgesehene Grünfläche wird nicht weiter verfolgt. Sie wäre durch Schienen und Gewerbelärm belastet. Für die Neubebauung ist eine geschlossene (lärmrobuste) Bebauungsstruktur geplant, die weit nach Südwesten reicht, um so möglichst große Bereiche baulich abzuschirmen und somit die Wohn- und die Freiraumqualität im Inneren des Quartiers zu erhöhen. Es wird eine öffentliche Geh- und Radwegeverbindung durch das Quartier geschaffen, die die Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Gebiet erhöht.

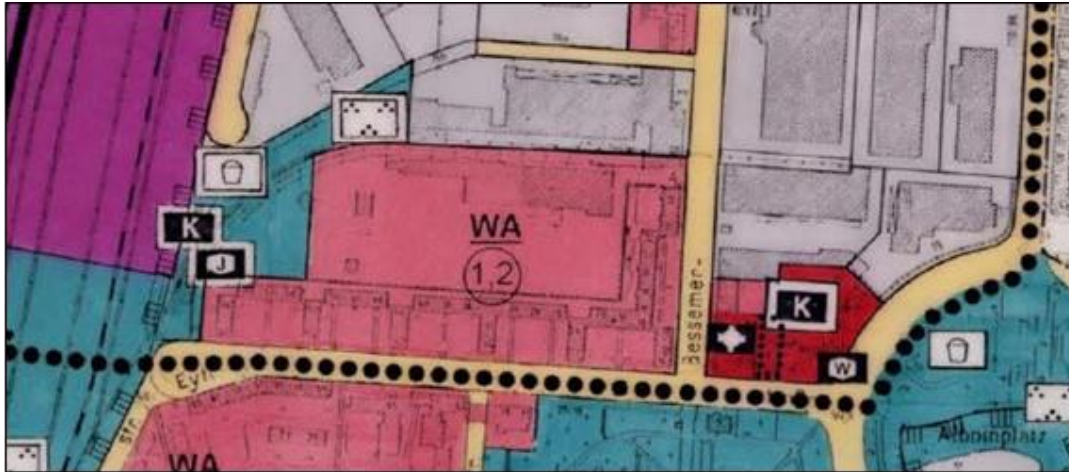


Abbildung 9: Ausschnitt BEP Schöneberg-Ost aus dem Nutzungskonzept

Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat mit Beschluss (Nr. 248/09) vom 20. Oktober 2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin beschlossen. Ziel des Konzepts ist es, die Nahversorgung im Bezirk zu erhalten und die Bedeutung der bezirklichen Einkaufszentren zu stärken und weiter auszubauen.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindet sich ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb bzw. Einzelhandelbetrieb mit über 500 m² Verkaufsfläche (Kaufland Bessemerstraße 57). Der 1,2 km östlich des Plangebiets verlaufende Tempelhofer Damm ist als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet.

3.7 Geltendes Planungsrecht sowie angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

3.7.1 Bebauungspläne

Südlich des Plangebiets 7-65 VE werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan XI-13 (beschlossen am 2. Februar 1956) die Wohnbauten der Siedlung Lindenhof und der Schulstandort an der Domnauer Straße gesichert. Der rechtskräftige Bebauungsplan XI-161 (beschlossen am 10. Dezember 1976) für den Bereich Ecke Eythstraße/Domnauer Straße dient der Sicherung der Überbauung der Domnauer Straße. Östlich des Plangebiets Bessemerstraße 84, auf einer Fläche zwischen der Bessemer-, Magirus- und Alboinstraße, wird mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan XI-29 (beschlossen am 22. November 1957) eine Fläche für Industriebauten festgesetzt, auf der sich heute u. a. der Kaufland-Markt und ein Druckdienstleister befinden. Zusätzlich gelten für die Flächen östlich und nördlich des Plangebiets die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-B-1, Festsetzungsdatum 14.06.2006, nach dem nur untergeordnete, kleinteilige Einzel- bzw. auf Annexhandel beschränkten Nutzungen in Gewerbegebieten zulässig ist. Zusätzlich liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans XI-A, der am 09.07.1971 festgesetzt worden ist. Dieser leitet den Baunutzungsplan bezüglich der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung, der Baugrenzen und förmlich festgestellten Baufuchtlinien, der Baunutzungstiefen sowie der nicht überbaubaren Flächen auf die Baunutzungsverordnung von 1968 über.

3.8 Planfeststellung

Für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE liegen keine beschlossenen oder im Verfahren befindlichen Planfeststellungen vor.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bebauungsplanverfahren XI-228 (1995)

Für das Gebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans – zuzüglich der angrenzenden Bereiche der Bessemerstraße und Eythstraße – wurde bereits im Jahr 1995

mit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens XI-228 die Absicht verfolgt, das Gewerbegrundstück Bessemerstraße 84/Eythstraße 66 in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sah zur nördlichen Grundstücksgrenze eine geschlossene mehrgeschossige Wohnbebauung und südlich vorgelagert eine Solitärbebauung mit mehreren Stadthäusern vor. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Bodengutachten durchgeführt.

Nachdem mit Schaffung ausreichender Wohnpotenziale in den 1990er Jahren der Bedarf an der Errichtung weiterer Wohnungen jedoch abnahm, ließ sich die Entwicklung von Wohnbauten auf diesem Grundstück nicht mehr begründen und es gab keine entsprechende Nachfrage mehr von Seiten der Investoren. Somit ruhte das Bebauungsplanverfahren nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahre 1995. Daher wurde mit Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan XI-228 aufgehoben.

5 Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des Vorhabens wurden auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und ergänzender Pläne (u. a. Gebäudeansichten, Perspektiven, Schnittzeichnungen und Grundrisse) der Vorhabenträgerin im Rahmen von Vorgesprächen mit dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg sowie mit anderen Behörden erörtert und weiterentwickelt. Die nachfolgende Vorhabenbeschreibung basiert auf einem Planungsstand vom Frühjahr 2016.

5.1 Grundstück

Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche wird im Norden von der Zufahrt zur Bessemerstraße 78 (Pflegeheim) und 80/82 (Bürohochhaus) begrenzt. Im Osten und Süden grenzen die rückwärtigen Wohnhöfe der Lindenhofsiedlung (Bessemerstraße 86–98 und Eythstraße 16–64; jeweils nur gerade Hausnummern). Die von der Wendeschleife auf der Eythstraße abgehende Zufahrt ist ebenso Teil des Baugrundstücks, welches auf der Ostseite ansonsten von den Anlagen der Deutschen Bahn begrenzt wird.

Der Vorhabenbereich umfasst somit die Grundstücke Bessemerstraße 84 und Eythstraße 66, welche adressbildend für das Bauvorhaben sein werden. Die hier liegenden Flurstücke 50, 51/1 und 52 befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Grundstücksübersicht Vorhabengebiet:

Adresse	Flurstück	Gemarkung	Flur	Eigentümerin	Größe
Bessemestr. 84	50	Schöneberg	70	Artprojekt Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	79 m ²
Bessemerstr. 84/Eythstraße 66	51/1	Schöneberg	70	Artprojekt Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	24.521 m ²
Eythstraße 66	52	Schöneberg	70	Artprojekt Bauvorhaben Bessemerstraße GmbH	28 m ²

Alle Quadratmeter-Angaben gerundet

5.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept

Unter Beibehaltung der allgemeinen Ziele und Zwecke, ein Wohngebiet zu entwickeln, haben sich mit dem Wechsel des Vorhabenträgers das Vorhaben und somit auch die städtebauliche Struktur für das „Wohnquartier Alboinpark“, grundlegend geändert.

Das neu erschaffene städtebauliche Entwicklungskonzept mit integrierter Freiflächenplanung sieht auf dem rund 2,5 ha großen Grundstück Bessemerstraße 84/Eythstraße 66 weiterhin die Realisierung eines ruhigen Wohnquartiers mit den notwendigen Erschließungsanlagen vor. Es sollen verschiedene Gebäude- und Grundrisstypen realisiert und verschiedene Wohnformen und -größen ermöglicht werden.



Abbildung 10: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Stand September 2015

Es ist ein nördlicher Gebäuderiegel mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Dieser ist aufgrund der Lärmproblematik (Schienenverkehr und Gewerbe) geschlossener als der Vorgängerentwurf ausgebildet, rückt aber weiter von der nördlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ab. Statt der 8 Stadthäuser im Süden des Gebietes ist die Bebauung als Kammstruktur mit drei Gebäudekämmen nach Süden mit fünf und vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgebildet. Der Entwurf reagiert damit auf den Grundstückszuschnitt und die Struktur der angrenzenden Lindenhofsiedlung, die ebenfalls aus einer Kammstruktur besteht. Die nach Süden gerichteten Gebäudeköpfe der Kämmen sind ebenfalls weiter von der bestehenden Bebauung abgerückt. Die Gebäudehöhen von rund 64 m ü NHN im Süden und 68 m ü NHN im Norden orientieren sich dabei an der Umgebung und vermitteln zwischen der Lindenhofsiedlung mit einer Traufhöhe von etwa 63,70 m ü NHN und der nördlichen gewerblichen Bebauung nebst Seniorenwohnheim und dem ersten Rücksprung des Büroturms mit 71,40 m bzw. 72,60 m ü NHN.



Abbildung 11: Gebäudeperspektive Blickrichtung aus Südsüdwest, Stand September 2015

Bei dem nun geplanten Vorhaben sind das bisher beim früheren Vorhabenträger vorgesehene und südwestliche Hochhaus und das Torgebäude an der Zufahrt Bessemerstraße 84 entfallen. Das städtebauliche Konzept ist insgesamt kompakter und bietet mit insgesamt 39.785 m², (BGF gem. DIN 277 inkl. Staffelgeschosse, ohne Wintergärten) bei gleichzeitiger Verbesserung der städtebaulichen Verträglichkeit ein größeres Volumen als das Vorgängerkonzept mit ca. 31.000 m².

Es sind 454 Wohnungen, überwiegend als kleine bis mittelgroße Mietwohnungen und eine Kindertagesstätte geplant. Andere, bisher vorgesehene und gesondert verortete gewerbliche Nutzungen wurden zu Gunsten der Wohnraumentwicklung aufgegeben. Mit dem Vorhaben wird dem gesamtstädtische Ziel, der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, Rechnung getragen. Das Gebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden.

5.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt ausschließlich über die Bessemerstraße. Innerhalb des Plangebiets ist eine entlang der nördlichen Grenze verlaufende private Erschließungsstraße für die Bewohner und die sonstigen Anlieger (Besucher-/Hol- und Bringeverkehr der Kita) sowie für die Versorgungsträger vorgesehen.

Die geplante Abwicklung des Kfz-Verkehrs ist durch ein Fachplanungsbüro hinsichtlich der erforderlichen Radien und Breiten der Verkehrsfläche geprüft worden. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Bessemerstraße/Eythstraße, Eythstraße/Domnauer Straße und an der Ein-/Ausfahrt Bessemerstraße ist demnach für das prognostizierte Verkehrsaufkommen gut ausgelegt, (Hoffmann-Leichter, Stand Oktober 2015).

5.3.1 Privater Verkehr (Bewohner und Besucher)

Um die privaten Verkehrsströme im Plangebiet zu minimieren und allgemeinen Durchgangsverkehr zu vermeiden, darf die im westlichen Bereich des Plangebiets bestehende Durchfahrt zur Eythstraße nur ausschließlich durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge genutzt werden. Für Bewohner und Besucher, insbesondere für den Hol- und Bringeverkehr der Kita, wird in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit geschaffen.

Im Sinne einer Verkehrsreduzierung wird der ruhende Verkehr in einer eingeschossigen Tiefgarage mit 162 Stellplätzen untergebracht. Oberirdisch sind 64 Pkw-Stellplätze entlang der Planstraße vorgesehen. Ein Teil der Stellplätze soll für Car-Sharing-Angebote genutzt werden können. Ziel ist die Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und die Förderung ökologischer Fortbewegungsalternativen (öffentlicher Personennahverkehr, Fahrrad). Das Freianlagenkonzept berücksichtigt eine ausreichende Zahl von Fahrrad-Stellplätzen (ca. 900) im Plangebiet, die teilweise auf oberirdischen Freiflächen und teilweise in Kellerräumen und der Tiefgarage untergebracht werden.

Zur fußläufigen Vernetzung der Gebäude und Freiflächen sieht das städtebauliche Konzept entlang der Planstraße verlaufenden Fußweg zur Erschließung der einzelnen Häuser vor, zugleich sind die Fußwege auf den Innenhöfen als Spielorte und Treffpunkte sowie in den südlichen Bereichen auch als Zufahrtsflächen für die Feuerwehr nutzbar.

5.3.2 Öffentlicher Verkehr (Ver- und Entsorgung)

Die Fahrbahnbreite der geplanten Erschließungsstraße ist mit 5,5–6,0 m für den Begegnungsfall Pkw-Lkw ausgelegt. Die Ausfahrt von der Planstraße zur Eythstraße im südöstlichen Bereich des Plangebiets soll ausschließlich für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht werden, um insbesondere eine reibungslose und effiziente Abwicklung der Müll- und Wertstoffentsorgung zu gewährleisten.

Unmittelbar an dieser Ein-/Ausfahrt befindet sich die Endhaltestelle der Buslinie mit Betriebswartestelle. Da Ausfahrten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen aus der Eythstraße nur sporadisch vorkommen, ist nicht mit Verkehrskonflikten an der Stelle zu rechnen (siehe Kap. III.3.5.2.1).

5.4 Bebauung

Angesichts der bestehenden städtebaulich ungeordneten Situation wird hiermit eine allgemeine Aufwertung des Wohnquartiers Lindenhofsiedlung angestrebt. Geplant ist eine lärmrobuste zum nördlichen Gewerbegebiet hin geschlossene Bebauung, die sich in ihrem Gesamtbild hinsichtlich Größe, Höhe, Anordnung und Gestaltung des Baukörpers in das durch die Gebäudestrukturen der Lindenhofsiedlung vorgegebene Stadtbild einfügen.

Mit dem Baukonzept werden die nach BauO Bln einzuhaltenen Abstände beachtet. Die Abstandsflächen der Nachbarbebauung liegen teilweise auf Flächen des Plange-

biets, diese werden durch die geplante Bebauung respektiert und nicht von deren Abstandsflächen überschritten. Die Kopfbauten der Gebäudekämme sind jeweils auf die baulich abgesetzten Enden der bestehenden Kämme in der Lindenhofsiedlung ausgerichtet.

5.5 Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend durch die beabsichtigte Wohnnutzung geprägt. Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung verschiedener Wohnungsformen und Wohnungsgrößen vor. Geplant ist eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen. Hinsichtlich der Konfliktvermeidung mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet bestehen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse in den Zeilenbauten. Aus Lärmschutzgründen werden die Aufenthaltsräume der Wohnungen, wo möglich, zum Blockinneren, der dem Gewerbelärm abgewandte Seite, ausgerichtet. Im Erdgeschoss des westlichsten Bauteils ist zur Versorgung des Gebiets und darüber hinaus gehenden Angebotsverbesserung im Bezirk eine Kita mit mindestens 28 Plätzen und eigener Freifläche zum Spielen geplant.

5.6 Freiflächen

Ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Schaffung eines adäquaten, hochwertigen Freiraums, der den künftigen Bewohnern des Plangebiets ein ansprechendes Wohnumfeld bietet. Darüber hinaus wird über und entlang der privaten Verkehrsfläche eine Durchquerungsmöglichkeit zu Fuß oder per Fahrrad für die Allgemeinheit geschaffen.

Das Freianlagenkonzept beruht auf der Konzeption des federführenden Architekten und eines Fachplanungsbüros. Hierdurch wurde ermittelt, wie die differenzierten Nutzungsanforderungen vor dem Hintergrund der bauordnungsrechtlichen Anforderungen und der räumlichen Bedingungen (z. B. Baumbestand) derart zusammengeführt werden können, dass dem allseitigen Wunsch nach einem hochwertigen Freiraum entsprochen wird.

Geplant ist ein grüner Innenbereich mit gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen, die als Spielorte oder Treffpunkte nutzbar sind. Diese gliedern sich in

- eine zentrale Freifläche als „Quartiersplatz“ in der Mitte des Plangebiets (zwischen den Kammbauteilen),
- zwei parkartig gestalteten Grün- bzw. Erholungsflächen im östlichen und westlichen Blockinnenbereich, durchzogen mit Fußwegen mit Aufenthaltsqualität (zum Teil auch mit Funktion als Zufahrtsflächen für die Feuerwehr).

Darüber hinaus sind folgende gebäudebezogenen Grün- und Freiflächen vorgesehen:

- wohnungsnaher Vorgärten und Pflanzflächen (dabei Ausrichtung der Gärten der Zeilenbauten nach Süden),
- gemeinschaftliche Freianlagen/Treffpunkte,
- Fahrrad-Stellflächen,
- Stellplätze für Wert- und Reststoffe,
- Erschließungswege (z. T. mit Funktion als Zufahrtsflächen für die Feuerwehr).

Der vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit punktuell erhalten werden. Vorgehen sind zudem Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße.

Das Konzept berücksichtigt alle relevanten Richtwerte bezüglich Anzahl und Umfang der für die geplante Nutzung erforderlichen Außenanlagen. Etwa die Hälfte der Fahrrad-Stellplätze wird in den Tiefgaragen oder in Kellerräumen untergebracht. Die Stellplätze für Wert- und Reststoffe sind gemäß der Anforderungen der Berliner Stadtreinigung konzipiert. Die gemäß Bauordnung für Berlin (BauO Bln) erforderlichen Spielplatzflächen können nachgewiesen werden. Der Bedarf an öffentlichen Spielflächen wird allerdings außerhalb des Plangebietes gedeckt. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich durch einen finanziellen Beitrag an der vom Bezirk geplanten Sanierung der Spielplatzflächen am Alboinplatz. Eine Konkretisierung dieser Verpflichtung erfolgt im Durchführungsvertrag. Über den außerhalb des Baukörpers liegenden Tiefgaragen wird eine 80 cm dicke Erdschicht aufgebracht. Für die Freiflächen, auf denen sensible Nutzungen geplant sind (Grün-/Erholungsflächen, Kita-

Freifläche) wird ein Sanierungskonzept durchgeführt, das im Durchführungsvertrag zu sichern ist.

5.7 Entwässerung

Zur Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser i. d. R. nach Möglichkeit örtlich versickert werden. Die Versickerung kann beispielsweise über den Oberboden selbst oder über Sickerpflaster, Mulden oder Riegolen etc. erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Rahmen eines Entwässerungsgutachtens geprüft.

Im Gutachten zur Niederschlagsentwässerung (IGU vom 30.10.2015) wird festgestellt, dass die Bedingungen für eine Versickerung auf dem Grundstück generell ungünstig sind. Das Vorhaben sieht jedoch begrünte Innenhöfe, eine 80 cm starke Bodenüberdeckung der Tiefgaragenflächen sowie extensive Begrünung der Dachflächen vor (vgl. Kap. II. und Grünfestsetzungen in Kap. III.3.6), die sich positiv auf die Vor-Ort-Versickerung und Verdunstung auswirken. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist allerdings dem Gutachter zufolge nicht realisierbar, weshalb in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden die Einleitung des über die anteilige verzögerte Versickerung hinaus anfallenden Niederschlagswassers im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung sicherzustellen ist.

5.8 Kennwerte zur geplanten Nutzung

Aus dem städtebaulichen Konzept ergeben sich folgende Kennwerte:

Nutzung	Einheiten
Wohnen	454
BGF gemäß DIN 277	39.785 m ² (inkl. Staffelgeschosse, ohne Wintergärten)
Kita	1 Kita für min. 28 Kita-Plätze
Kita-Freifläche	224 m ²
Erschließungsstraßen	1.932 m ²
unterirdische Pkw-Stellplätze	162
oberirdische Pkw-Stellplätze	64
Fahrradstellplätze	900 (ober- und unterirdisch)

Tabelle 1: Kennwerte zur geplanten Nutzung

Im weiteren Planungsverfahren können diese Kennwerte noch Modifizierungen unterliegen, die sich ggf. aus der Ausarbeitung der Objektplanung für die Gebäude und Freianlagen ergeben.

5.9 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Der Berliner Senat hat am 28.08.2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin unterzeichnet, die dann anzuwenden ist, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens erforderlich ist. Vor dem Hintergrund der Stichtagsregelung lag am 28.08.2014 keine verbindliche Bauleitplanung vor, woraus die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens abgeleitet werden könnte. Der Investor plant, im Geltungsbereich ein Wohnbauvorhaben zu realisieren.

Grundsätzlich besagt das „Berliner Modell“, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderfähigem, mietpreisgebunde-

nen Wohnungsbau bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, soweit nicht im Einzelfall etwas dagegenspricht. Der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll, bezogen auf die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen, grundsätzlich 25 % betragen. Zur Wahrung der Angemessenheit kann es jedoch im begründeten Einzelfall geboten sein, den Anteil zu verringern oder ganz darauf zu verzichten. Auf die Umsetzung dieses Ziels kann auch verzichtet werden, wenn sich aus der konkreten Planungssituation und dem sich daraus ableitenden Planungsziel besondere städtebauliche Gründe ergeben, wie beispielsweise die vorgefundene Bevölkerungs- und Wohnstruktur in angrenzenden Quartieren oder bereits teilweise bestehendes Baurecht auf dem Vorhabengrundstück (vgl. Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Stand April 2015, Seite 34, Ziffer 2.2.5.).

Die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags (siehe Kap. III 4.3) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE leisten dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Folge. Auf diese Weise wird auch sozialen Belangen hinreichend Rechnung getragen: Die Vorhabenträgerin wird vor diesem Hintergrund dazu verpflichtet, 25 % der Wohnungen mit Mietpreisbindung zu 6,50 € Kaltmiete in unterschiedlichen Größen anzubieten. Insgesamt kann durch den angestrebten Mix aus Sozial- und Mietwohnungen eine soziale Mischung im Plangebiet gewährleistet werden. Die geplante Wohnbebauung wird die bereits vorhandene Wohnnutzung ergänzen und dazu beitragen, die Sozialstruktur im Umfeld zu stabilisieren. Verdrängungseffekte sind deshalb nicht zu erwarten. Überdies werden die im Plangebiet vorgesehenen und das Wohnen ergänzenden Nutzungen wie beispielsweise halböffentliche Grünflächen, auch der bereits ansässigen Bewohnerschaft dienen und das neue Quartier funktional mit der Nachbarschaft verknüpfen.

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich entsprechend des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung an den Infrastrukturbedarfen. Sie verpflichtet sich zum Bau einer Kita im Plangebiet. Weiterhin stimmt die Vorhabenträgerin zu, die errechneten Kosten für den Schulfolgebedarf – hier zur Erweiterung der Lindenhofgrundschule – zu tragen. Darüber hinaus wird als Ersatz für eine nunmehr nicht anzulegende öffentlich nutzbare Spielfläche auf dem Vorhabengrundstück ein finanzieller Beitrag für die Aufwertung des Spielplatzes am Alboinplatz entrichtet.

II Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB

1 Einleitung

1.1 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.1.1 Inhalte der Umweltprüfung

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

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG),
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d.

1.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-65 VE und die durch die Planung voraussichtlichen verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach der Intensität und der Reichweite der einzelnen, durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen (Wirkfaktoren), den an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter erstrecken sich auf das Plangebiet selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten sind. Die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch umfassen neben dem Planungsgebiet selbst die im Süden und Osten angrenzenden Wohngebiete, da in diesen Bereichen bioklimatische und lokalklimatische Auswir-

kungen möglich sind. Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild erstreckt sich neben dem Plangebiet selbst ebenfalls auf die angrenzenden Wohngebiete und berücksichtigt so die veränderte Wahrnehmung der Fläche durch die Anwohner nach Umsetzung der Planung.

1.1.3 Methodik der Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Zunächst wird der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft anhand der Schutzgüter und ihrer Funktionen beschrieben. Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Hierfür werden gegebenenfalls auch relevante Grenz- oder Richtwerte herangezogen. Im Anschluss an die Ermittlung möglicher Umweltauswirkungen werden Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie gegebenenfalls zum Ausgleich der Beeinträchtigungen dargelegt. Zudem werden eventuell erforderliche Überwachungsmaßnahmen bei erheblichen Umweltauswirkungen benannt.

Als Grundlage für die Beschreibung des Bestands und dessen Empfindlichkeit dienen die Angaben des Umweltatlas Berlin zum Plangebiet mit dem Stand vom Oktober 2015 sowie die Ergebnisse der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahre 2012 durchgeführten faunistischen Untersuchungen sowie eine Kartierung des Biotop- und Baumbestandes durch die Büros Ökoplan und Fugmann Janotta bdla. Maßgeblich für die Einschätzung möglicher Auswirkungen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE sowie seine Begründung.

1.1.4 Europäischer Artenschutz

Die Belange des europäischen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG werden gesondert betrachtet und in einem eigenen Artenschutzfachbeitrag (ASB) behandelt. Hierzu fanden im Planungsgebiet im Jahre 2012 faunistische Kartierungen durch das Büro Ökoplan statt. Im ASB werden Maßnahmenvorschläge unterbreitet, mit denen planungsbedingte Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Die Ergebnisse wurden soweit erforderlich zusammengefasst und in den Begründungstext und die Festsetzungen zum Bebauungsplan integriert.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Untersuchungsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-65 VE und die durch die Planung voraussichtlich verursachten erheblichen Umweltauswirkungen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Gebäuderiegels mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geschaffen werden. Die Bebauung ist als Kammstruktur mit drei Gebäudekämmen nach Süden mit fünf und vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im überwiegenden Teil des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet fest. Zur Erschließung wird eine private Straßenverkehrsfläche und zusätzliche Erschließungsflächen (Stellplätze für Pkw, Wege, Zufahrten) und außerdem eine eingeschossige Tiefgarage festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wird durch die mittels Baukörperausweisung zulässige Grundfläche auf eine GRZ von 0,33 bestimmt. Zur Sicherung der Realisierung der vorgesehenen Nebenanlagen wird eine zulässige GRZ von 0,66 festgesetzt. Unter Hinzurechnung der privaten Verkehrsfläche als versiegelte Fläche ergibt sich eine Gesamtversiegelung im Vorhabenbegebiet von 68 %.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Im Folgenden werden die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von Bedeutung sind, und dargelegt, auf welche Art diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

1.3.1 Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18,19 BNatSchG) und dem Berliner Naturschutzgesetz (§ 14 NatSchG Bln) zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt. Die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen rechtsverbindlich aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante und angrenzende Wohngebiet einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) und die DIN 18005 (Deutsche Norm Schallschutz im Städtebau) sowie die TA Lärm relevant. Da von der Planung direkt und indirekt Bäume betroffen sind, die nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) geschützt sind, ist diese Verordnung ebenfalls zu beachten.

Des Weiteren beinhaltet das Untersuchungsgebiet einen 4.050 m² großen Teilbereich, der nach dem Landeswaldgesetz Berlin (LWaldG Bln) als Waldfläche einzustufen ist. Zu diesem Ergebnis kam ein Gutachten, welches im Jahr 2012 vom Planungsbüro Fugmann Janotta bdla erstellt wurde und die Ermittlung der Waldeigenschaften des Baumbestandes und das Kompensationserfordernis im Falle einer Umwandlung der Fläche zum Gegenstand hatte. Aufgrund der Einstufung als Waldfläche ist den Vorgaben des Landeswaldgesetzes Berlin in Kombination mit dem Leitfaden „Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin“ Folge zu leisten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) i.V.m. § 36a Abs. 1 des Berliner Wassergesetzes (BWG) über die belebte Bodenschicht zu versickern. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 36a Absatz 1 BWG).

Mit der Planung verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und § 3 des Gesetzes zum Schutz von Denkmälern in Berlin (DSchG Bln) soweit wie möglich zu vermeiden.

Laut § 4 Nr. 3 BBodSchG ist der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

1.3.2 Fachpläne

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden zwei Drittel des Planungsgebiets als Wohnbaufläche W2 mit einer mittleren bauflächenbezogenen GFZ von 1,5 als Obergrenze dargestellt (vgl. Teil I Kap. 3.2). Der nördliche Teil des Plangebiets ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt in seinen Programmplä-

nen für den Bereich des Untersuchungsgebiets die im Folgenden aufgeführten Inhalte mit Relevanz für die Planung dar.

Im Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ wird das Plangebiet in Anlehnung an die bisherige Nutzung als Fläche für „Industrie und Gewerbe“ mit entsprechenden Entwicklungszielen und Maßnahmen dargestellt. Bei Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan gelten jedoch die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die im FNP ausgewiesene Wohnnutzung des Plangebietes würde im Programmplan Naturhaushalt und Umweltschutz der Nutzungskategorie „Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ entsprechen. Für diese Nutzung werden folgende Ziele genannt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung immissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer Nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Den Zielen des Programmplans Naturhaushalt und Umweltschutz wird durch die Planung entsprochen. Es sind z. B. Entsiegelungs- und Dachbegrünungsmaßnahmen vorgesehen und es wird ein Regenentwässerungskonzept zur wasserrechtlichen Abstimmung vorgelegt.

Im Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ werden für den städtischen Übergangsbereich folgende für das Plangebiet maßgeblichen Ziele genannt:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands - insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen,
- Entwicklung / Sicherung der Biotopvernetzungsfunction auf bestehenden und zukünftigen Siedlungsflächen.

Bezüglich der Biotopvernetzungsfunction ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nicht Bestandteil des gesamtstädtischen Biotopverbundsystems ist. Keine der aktuellen und potenziellen Kernflächen und Verbindungsstrukturen des Biotopverbundsystems befinden sich innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Den am nächsten gelegenen Bestandteil des Biotopverbundsystems stellt das Schöneberger Südgelände dar, welches sich etwa 160 Meter westlich vom Plangebiet befindet.

Der Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ nennt für das Plangebiet im Sinne von „sonstigen Flächen außerhalb von Wohnquartieren“ folgende Ziele:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Entwicklung von Wegeverbindungen

- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung
- Dach- und Fassadenbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Die freiflächenrelevanten Ziele werden im Freianlagenkonzept des Vorhabens aufgegriffen und stellen die Erholung der künftigen Bewohner in den Vordergrund.

Der Programmplan „Landschaftsbild“ beschreibt das Plangebiet als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung, für den folgende für das Plangebiet maßgeblichen Ziele genannt werden:

- Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente (hier Siedlungsbereiche der 1920er und 1930er Jahre),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und die Entwicklung prägender Landschaftselemente und Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume sowie Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Die landschaftsraumrelevanten Ziele kommen bei der vorliegenden Planung im betroffenen Gebiet nicht zum Tragen. Das architektonische Konzept hingegen greift die städtebaulichen Strukturen der Lindenhofsiedlung auf (vgl. Abschnitt 5 „Vorhaben“).

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die „gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Das Baufeld Bessemerstraße 84/Eythstraße 66 liegt innerhalb der Freiraumachse mit Nord-Süd-Ausrichtung. Aufgrund der Nutzungen im räumlichen Umfeld und der Ausstattung des Plangebietes selbst ist dieses jedoch nicht Ziel des Maßnahmenkataloges, welcher vor allem auf die Qualifizierung von Grünzügen abzielt.

Landschaftsplan

Für das Plangebiet existierte zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens kein festgesetzter oder im Verfahren befindlicher Landschaftsplan.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (STEP Klima), den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, soll die Lebensqualität in der Stadt auch zukünftig vor dem Hintergrund des Klimawandels gewährleisten. In diesem werden Aussagen getroffen, die in weiteren Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozessen abgestimmt und anschließend räumlich sowie sachlich konkretisiert in Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel überführt werden sollen.

Im StEP Klima befindet sich das Plangebiet – entsprechend der bisherigen gewerblichen Nutzung – an der südlichen Grenze eines Siedlungsraums mit überwiegender Arbeitsplatznutzung. Weiterhin wird auf der Fläche ein nicht ausgeschöpftes Entsiegelungspotenzial dargestellt.

Gemäß dem STEP Klima ergeben sich für das Plangebiet aufgrund seiner Lage Handlungsbedarf in den Bereichen Bioklima sowie Gewässerqualität und Starkregen. Folgende Maßnahmen werden dargestellt:

- Ausschöpfung von Entsiegelungspotenzialen auf unbebauten Flächen,
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen,
- Erweiterung des Stauraums in der Mischkanalisation und Optimierung der Bewirtschaftung.

Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die

Folgen des Klimawandels. Zu den im StEP Klima KONKRET vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel mit Bezug zur verbindlichen Bauleitplanung gehört unter anderem:

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

Den Zielen des StEP Klima und dem StEP Klima KONKRET wird durch die Planung entsprochen, indem z. B. Entsiegelungs- und Dachbegrünungsmaßnahmen vorgesehen sind und ein Regenentwässerungskonzept zur wasserrechtlichen Abstimmung vorgelegt wird.

1.3.3 Schutzgebiete

Westlich zum Plangebiet, in etwa 160 Meter Entfernung gelegen, befindet sich das Schöneberger Südgelände, getrennt durch eine Gleisanlage und Parkplätze. Das Südgelände ist ein als Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet im Jahr 1999 ausgewiesenes Areal (NSG-31/LSG-8). Des Weiteren befinden sich südöstlich, in näherer Umgebung zum Plangebiet die Naturdenkmale Krummer Pfuhl (ND-24) und Blanke Helle (ND-16).

Weitere Schutzgebiete oder -objekte nach §§ 18 ff des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) oder gemäß Kapitel 4 des BNatSchG befinden sich nicht in näherer Umgebung des Plangebiets. Gleiches gilt für Trinkwasserschutzgebiete nach dem Berliner Wassergesetz (BWG). Auch werden in der Denkmalliste Berlin keine Bodendenkmäler aufgeführt, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden werden die Bestandssituation der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands dargestellt und Umweltmerkmale im Planungsgebiet herausgestellt, die durch das Vorhaben voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Bestandserfassung und Bewertung basiert auf den Angaben des Umweltatlas Berlin mit dem Stand vom Oktober 2015 sowie ergänzenden Erhebungen vor Ort. Die Untersuchungen im Plangebiet wurden im Jahr 2012 durchgeführt und beinhalteten eine Kartierung des Baum- und Biotopbestandes durch das Planungsbüro Fugmann Janotta bdla sowie faunistische Erfassungen durch das Büro Ökoplan.

Zudem wurden für das Plangebiet vorliegende Fachgutachten zu den Schutzgütern Boden, Lärm und Luft ausgewertet. Hierzu gehörte ein Schallschutzgutachten und eine Luftschadstoff- und Geruchsimmissionsprognose vom ALB Akustik-Labor aus dem Jahr 2015, eine Altlastenrisikoabschätzung durch die URS Deutschland GmbH aus dem Jahr 2009 sowie Altlastenuntersuchungen im Plangebiet durch das GEOTEAM GmbH in Zusammenarbeit mit dem gefta umweltlabor GmbH von 2014. Zusätzlich ist ein Baugrund- und Gründungsgutachten vom Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick GbR aus dem Jahr 2015 mit den dazugehörigen Analyseergebnissen der Bodenproben durch das DAR-akkreditierte Labor WESSLING GmbH in die Bestandsaufnahme und -bewertung einbezogen worden.

2.1.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

2.1.1.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation des Wohnumfelds
- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen

Lufthygiene und Lärm

Den bedeutendsten Emittenten für Luftschadstoffe im Umfeld des Plangebiets stellt der Verkehr auf der Bessemerstraße und der Eythstraße dar. Durch die abschirmende Wirkung der Wohnbebauung ist der Einfluss auf die Lufthygiene im Plangebiet jedoch als gering einzustufen. Die Hauptbelastung entsteht durch Fahrzeugverkehr im Plangebiet selbst infolge der gewerblichen Nutzung. Die Verkehrsdichte ist jedoch als relativ gering zu bezeichnen, signifikanten Beeinträchtigungen sind hierdurch daher nicht zu erwarten. Zugleich ist die Durchlüftungssituation günstig, bedingt durch die Öffnung des Plangebiets zu den Bahngleisen im Westen hin. Die lufthygienische Belastung im Plangebiet beschränkt sich daher auf die städtische Hintergrundbelastung Berlins.

Lärmimmissionen werden zudem durch das im Norden an das Plangebiet anschließende Gewerbe und die im Westen verlaufende Fernbahntrasse verursacht. Da das Plangebiet in seinem Bestand selbst jedoch nicht über lärmsensible Nutzungen verfügt, bleibt die Beeinträchtigung geringfügig.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet selbst weist im Bestand eine verminderte Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Lärmsituation auf. Grund hierfür ist dessen bisherige gewerbliche Nutzung, wodurch dieses als Lärmemittent auftritt und zugleich aufgrund der bestehenden Belastungen auch nur wenig sensibel auf Lärmeinwirkungen reagiert. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes in der Bessemerstraße 78 befindet sich jedoch ein Seniorenheim. Dieses stellt eine lärmsensible Nutzung mit erhöhter Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastungen dar.

Mangels bedeutsamer Quellen für Luftschadstoffe im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbarem Umfeld ist die Empfindlichkeit gegenüber einer Veränderung der lufthygienischen Situation relativ gering. Aufgrund der Lage im innerstädtischen Bereich ist jedoch von einer Grundbelastung auszugehen, unabhängig von der angestrebten Entwicklung des Plangebiets.

Erschütterungen und Geruchsbelästigungen

Weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld existieren Nutzungen, die im besonderen Maße und über die normale, in einer Stadt wie Berlin zu erwartende Hintergrundbelastung hinausgehende Erschütterungen oder Geruchsbelästigungen verursachen.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist im Bestand eine verminderte Empfindlichkeit gegenüber Erschütterungen und einer Veränderung der Geruchsbelastung auf, da es sich um gewerbliche Nutzung handelt, die nur wenig sensibel auf derartige Veränderungen reagiert. Die im Osten und Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließende Wohnnutzung weist dagegen eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber diesen Wirkfaktoren auf.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

2.1.2.1 Pflanzen Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit/Gefährdung

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen
- Wiederherstellungsdauer der Biotoptypen

Biotope

Als Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Biotope dienen die Ergebnisse einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung, die im Juni 2012 im Plangebiet vom Büro Fugmann und Janotta durchgeführt wurde. Im Rahmen der Kartierung wurden auch die nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume über 80 cm Stammumfang, nach Art, Stammumfang und Vitalität erfasst (vgl. Plan „Biotope und Bäume im Bestand“ im Anhang).

Es wurden die in der folgenden Tabelle 2 dargestellten Biotoptypen kartiert.

Biotop-code	Biotopname	Schutz-status	Bewertung	Fläche in m ²
02330	Steinmauer	---	o	197
03100	vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgrad < 10 %)	---	o	1.862
07102	Laubgehölzflächen frischer Standorte	---	++	273
0714261	Baumreihen, lückig, ältere Bestände	---	++	503
082826	Birken-Vorwälder frischer Standorte	---	++	247
082827	Espen-Vorwälder frischer Standorte	---	++	1.360
08920	Birkenstadt-/Pionierwald	---	++	2.443
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen	---	o	17.191
12831	Ruine	---	o	557

Erläuterungen:

- o naturschutzfachlich ohne Bedeutung
- + naturschutzfachlich geringe Bedeutung
- ++ naturschutzfachlich mittlere Bedeutung
- +++ naturschutzfachlich hohe Bedeutung
- § Geschützter Biotop nach § 26 a und b NatSch-GBIn
- §§ Geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG

Tabelle 2: Übersicht zu den erfassten Biotopen

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche einteilen. Der westliche Teil wird von naturnahen Baumbeständen mit teilweise dichtem Unterwuchs geprägt. Hierbei handelt es sich um Waldbiotope im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG auf einer Fläche von 4.050 m². Im östlichen Teil überwiegen durch die zurückliegende gewerbliche Mischnutzung mit entsprechend stark anthropogen beeinflusste Biotope.

Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Birken-Vorwald frischer Standorte (082826) mit der Hänge-Birke (*Betula pendula*) als bestandsbestimmende Baumart. In der Strauchschicht finden sich Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Direkt an den Birken-Vorwald schließen im Norden und Osten Baumbestände mit unterschiedlicher Artenzusammensetzung an. Hierbei handelt es sich im Westen um ein Espen-Vorwald frischer Standorte (082827). Die Zitter-Pappel (*Populus tremula*) stellt hier die Hauptbaumart. Als Nebenbaumarten treten Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) auf. In der Strauchschicht

finden sich Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*) sowie Eschen-Ahron (*Acer negundo*). Die Krautschicht ist dagegen nur spärlich ausgeprägt.

Nördlich des Espen- und des Birken-Vorwaldes grenzt ein Birkenstadtwald (08920) an, der das flächig größte Waldbiotop im Plangebiet darstellt. Bestandsprägend für diesen ist die Hänge-Birke (*Betula pendula*). Daneben finden sich mehrere Nebenbaumarten auf der Fläche. Hierbei handelt es sich um Hybrid-Pappel (*Populus x hybridus*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Rot-Esche (*Fraxinus pennsylvanica*), Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), und Zittel-Pappel (*Populus tremula*). Die Strauchschicht ist durch gärtnerisch eingebrachte Arten wie Goldregen (*Laburnum*), Liguster (*Ligustrum*) und Pfeifenstrauch (*Philadelphus*) geprägt. In der Krautschicht dominieren ruderales nähr- und stickstoffanzeigende Arten.

An die Waldflächen schließen im Osten Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (12310) an. Diese nehmen den überwiegenden Teil des Plangebiets ein und verfügen aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades über keinen nennenswerten Bewuchs.

Eingebettet in diese Flächen existieren östlich zu den Waldbiotopen gelegen zwei Laubgehölzflächen frischer Standorte (07102). Diese setzen sich zusammen aus Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) sowie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

An der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich eine Ruine (12831) in Form offengelegter Kellerräume eines ehemals an dieser Stelle vorhandenen Gebäudes. Mutmaßlich durch die Abrissarbeiten entstanden, ist in diesem Bereich auch ein weitestgehend vegetationsfreier Rohbodenstandort vorzufinden (03100).

Eingefasst wird das Plangebiet an seiner östlichen und südlichen Grenze von einer etwa drei Meter hohen Betonmauer ohne Bewuchs (02330), im Norden grenzt eine Baumreihe (0714261) das Grundstück ab. Letztere setzt sich aus überwiegend älteren Bäumen mit Stammumfängen von 60– 80 cm zusammen. Gebildet wird die Baumreihe aus den Arten Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Hybrid-Pappel (*Populus x hybrid*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Gewöhnliche Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eschen-Ahorn (*Acer negundo*).

Empfindlichkeit

Die Wertigkeit der Biotope und damit ihre Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen sind im Plangebiet unterschiedlich ausgeprägt. Von naturschutzfachlich erhöhter Bedeutung sind hierbei die Waldbiotope und Laubgehölzflächen in der westlichen Hälfte des Plangebiets. In der östlichen Hälfte finden sich dagegen nur sehr stark anthropogen beeinflusste Biotope mit hohen Versiegelungsgraden und geringer Naturnähe. Entsprechend gering ist in diesem Bereich die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen.

Baumbestand

Parallel zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Juni 2012 auch eine Kartierung des Baumbestandes im Plangebiet. Innerhalb der als Waldbiotop anzusprechenden Flächen in der westlichen Hälfte des Plangebiets diente die Baumkartierung vor allem der Ermittlung der Waldeigenschaften. Die in diesem Bereich erfassten Bäume werden daher nicht in der Tabelle 3 aufgeführt. Die Informationen fließen stattdessen in die Biotopklassifizierung und -beschreibung ein.

Ifd. Nr. ¹	Art	Stamm- anzahl	Stammumfang (cm)	Vitalität (1-4)	gemäß § 2 BaumSchVO geschützt
1	Betula pendula	1	85	1	X
2	Betula pendula	1	56	1	
3	Betula pendula	1	60	1	
4	Betula pendula	1	64	1	
5	Betula pendula	1	69	1	
6	Betula pendula	1	74	1	
7	Betula pendula	1	73	1	
8	Betula pendula	1	77	1	
9	Populus tremula	1	60	0	
10	Populus tremula	1	60	0	
11	Populus tremula	1	62	0	
12	Populus tremula	1	62	1	
13	Robinia pseudoavacia	2	82/33	1	X
14	Acer platadnoides	3	40/29/70	1	X
15	Betula pendula	2	66/78	2	X
16	Betula pendula	1	75	1	
17	Betula pendula	1	95	2	X
52	Fraxinus pensilvanica	1	78	0-1	
53	Acer platanoides	1	70	1	
54	Fraxinus pensilvanica	3	70/70/80	1	X
55	Populus tremula	1	190	1-2	X
56	Populus tremula	1	100	1	X
57	Populus tremula	3	108/109/100	1-2	X
58	Populus tremula	1	100	2	X
59	Populus tremula	1	64	2	
60	Betula pendula	1	106	0-1	X
61	Betula pendula	1	95	1	X
62	Betula pendula	1	115	1	X
63	Betula pendula	1	116	1	X
64	Ailanthus altissima	1	45	0	
65	Populus tremula	3	55/60/43	1	X
66	Populus tremula	1	65	1	
67	Populus x hybrid.	1	65	0-1	

lfd. Nr. ¹	Art	Stamm- anzahl	Stammumfang (cm)	Vitalität (1-4)	gemäß § 2 BaumSchVO geschützt
68	Quercus robur	1	50	1	
69	Betula pendula	1	94	0	X
70	Populus alba ital.	1	120	1	X
71	Robinia pseudoacacia	2	44/52	0	X
72	Populus tremula	1	110	1	X
73	Populus tremula	1	110	1	X
74	Populus tremula	1	110	1	X
75	Populus tremula	1	110	1	X
76	Betula pendula	1	75	0	
77	Betula pendula	1	72	1	
78	Betula pendula	1	72	0	
79	Salix alba	1	180	1	X
80	Betula pendula	1	80	1	X
81	Betula pendula	1	90	1	X
82	Populus alba	1	120	0	X
83	Populus alba	1	120	0	X
84	Populus nigra	1	150	2	X
85	Acer pseudoplatanus	5	5x <30	0	
86	Betula pendula	1	119	1	X
87	Betula pendula	1	87	1	X
88	Betula pendula	1	86	1	X

¹ Die laufende Nummer dient der Verortung des Baumes in der Karte zum Biotop- und Baumbestand.

Tabelle 3: Übersicht über die erfassten Bäume

Der Baumbestand im Plangebiet verfügt über ein breites Artenspektrum und setzt sich etwa zur Hälfte aus neophytischen Arten zusammen. Am häufigsten vertreten sind Hänge-Birken (*Betula pendula*) und Zitterpappeln (*Populus tremula*). Die Bäume im Plangebiet weisen ein mittleres bis erhöhtes Alter auf. Letzteres trifft vor allem auf die Hänge-Birken zu, die teilweise bereits abgängig sind.

Empfindlichkeit

Außerhalb der Waldbiotope existieren im Plangebiet 31 Bäume die aufgrund ihrer Stammumfänge gemäß § 2 BaumSchVO geschützt sind. Von diesen besitzen die einheimischen Arten die höchste Schutzwürdigkeit und damit größte Empfindlichkeit.

2.1.2.2 Tiere Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Einfluss menschlicher Nutzung auf die Habitate
- Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten

- Vielfalt der Tierarten
- Funktion des Plangebietes für den Biotopverbund

Im Folgenden werden die Ergebnisse faunistischer Untersuchungen, die im Jahr 2012 vom Büro Ökoplan durchgeführt wurden sowie Darstellungen des Umweltatlas und die Biotopkartierung für das Plangebiet herangezogen, um eine allgemeine Einschätzung der Flächen als Lebensraum für die Fauna abgeben zu können.

Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG werden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt und in einem Artenschutzfachbeitrag zu dem Bebauungsplan dokumentiert.

Faunistische Untersuchungen erfolgten im Plangebiet für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Die Brutvogelkartierung erbrachte dabei zwar nur ein geringes Artenspektrum, das jedoch im zu erwartenden Bereich liegt. Aufgrund des hohen Anteils an überbauter Fläche überwiegen die Gebäudebrüter im Plangebiet mit dem Haussperling als individuenstärkste Art. Diese Art brütet vor allem an den Rändern des zentralen Gebäudekomplexes.

Die Fledermauserfassung erbrachte den Nachweis von drei Arten, die insgesamt im urbanen Raum häufig anzutreffen sind. Zwar wurden keine Quartiere festgestellt, jedoch ist auch im Ergebnis der Strukturkartierung das Potenzial als insgesamt hoch einzuschätzen. Insbesondere die Zwergfledermaus kann potenziell mit Einzeltieren Höhlungen als Zwischenquartier nutzen.

Die Reptilienkartierung blieb ergebnislos, es konnten keine Nachweise geführt werden.

Westlich schließt eine Fernbahntrasse an das Plangebiet an. Diese verfügt über eine Biotopverbundfunktion für Arten ruderaler Standorte. Zwar wird dieser Bereich von der Planung nicht beeinträchtigt, dennoch ist davon auszugehen, dass die hier vorkommenden Arten auch die angrenzenden Waldbiotope und Laubgehölzflächen im Plangebiet selbst als Lebensraum mitnutzen. Hierdurch wird die erhöhte Bedeutung der baumbestandenen Flächen in der westlichen Hälfte des Plangebiets als Lebensraum unterstrichen. Die in der östlichen Hälfte gelegenen Flächen sind dagegen aufgrund ihrer hohen Versiegelungsgrade und weitestgehenden Naturferne nur von geringer Bedeutung als Lebensraum für die untersuchten Tierarten.

Empfindlichkeit

Über eine erhöhte Wertigkeit als Lebensraum verfügen die Waldbiotope und Laubgehölzflächen im Plangebiet, die daher auch die höchste Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweisen. Alle anderen Flächen werden aufgrund des starken anthropogenen Einflusses von naturfernen Biotopen geprägt, deren Lebensraumeignung entsprechend gering ist. Eine Ausnahme bilden hierbei Gebäudebrüter der Avifauna und Fledermäuse, die die vorhandenen und teilweise in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen Gebäude als Quartiere und Niststätten nutzen können. Da diese Tiergruppen zugleich dem besonderen Artenschutz unterstehen, wird deren mögliche Betroffenheit im Artenschutzfachbeitrag ermittelt.

2.1.2.3 Biologische Vielfalt Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Vielfalt innerhalb und zwischen Arten
- Vielfalt an Biotopen

Die faunistischen Untersuchungen durch das Büro Ökoplan ergaben für das Plangebiet nur ein geringes Brutvogelartenspektrum. Die Fledermauserfassung erbrachte den Nachweis von drei Arten, die insgesamt im urbanen Raum häufig anzutreffen sind. Ansonsten ist die Artenvielfalt aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Raum und dessen intensiver Nutzung gering. Nutzungsbedingt ist auch ein Großteil der Biotoptypen im Plangebiet naturfern ausgeprägt. Diese Biotope verfügen daher zugleich auch über eine vergleichbar geringe Lebensraumeignung.

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet nur schwach ausgebildet ist.

Empfindlichkeit

Aufgrund der geringen biologischen Vielfalt im Plangebiet ist dessen Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen nur sehr gering ausgeprägt.

2.1.3 Schutzgut Boden

2.1.3.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Puffer- und Filterfunktion
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere
- Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte
- Vorbelastungen/Altlasten

Das Untersuchungsgebiet ist geologisch der Teltow-Hochfläche zuzuordnen, welche in diesem Bereich von Geschiebelehm, -mergel und -sandem gebildet wird. Die Mächtigkeit der Geschiebemergelschichten bewegt sich im Bereich von 3,8–5,5 m. Als prägende Bodengesellschaften sind Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina vertreten.

Durch die bereits lang anhaltende Nutzung des Plangebiets durch den Menschen und dessen Lage im Stadtgebiet von Berlin sind die natürlichen Bodenverhältnisse überprägt. Da es sich bei den Flächen im Plangebiet um Aufschüttungs- und Abgrabungsfläche handelt, ist neben Sanden daher auch Bauschutt als Bodensubstrat stark vertreten. Die Auffüllungshöhen liegen zwischen 0,3 und 3 m.

Durch den hohen anthropogenen Einfluss auf den Boden ist dieser in seinen Funktionen mehr oder weniger stark gestört. In Verbindung mit dem sandigen Ausgangssubstrat ist von einer mittleren Ausprägung der Puffer- und Filterfunktion auszugehen. Das Nährstoffspeicher- und Schadstoffbindungsvermögen des Bodens sowie seine Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt sind dagegen als gering einzustufen. Insbesondere in den durch Versiegelungen belasteten Bereichen des Plangebiets ist auch die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere nur gering ausgeprägt. Über eine Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte verfügen die Böden nicht.

Die versiegelte Fläche im Plangebiet beläuft sich auf etwa 17.730 m² und nimmt damit anteilig etwa 72 % der Gesamtfläche des Vorhabengebiets ein. Durch den hohen Versiegelungsgrad sind die Bodenfunktionen im Plangebiet großflächig stark beeinträchtigt.

Die Qualität der Böden im Plangebiet wurde durch eine Altlastenrisikoabschätzung durch die URS Deutschland GmbH aus dem Jahr 2009 beurteilt. Demnach existieren Verunreinigungen durch Heizöl im Bereich der Heizöltanks, durch Kraftstoffe im Bereich der ehemaligen Tankstelle und durch Schmierstoffe im Bereich der ehemaligen Fahrzeugwartungsbereiche sowie durch auffüllungstypische Schadstoffe. Es sind sechs ehemalige Tankanlagen vorhanden, die sich entlang des Nordrands und im Westteil des Planungsgebiets verteilen. Weiterhin gibt es im Westteil drei größere Erdauffüllungsbereiche, die aus Material der Zuordnungswerte Z2 und >Z2 eingestuft werden. Zwei kleinflächige Belastungsstellen mit PAK- und MKW-Material liegen ebenfalls im West- bzw. Nordwestteil der Untersuchungsfläche.

Auf diesen Abschätzungen basierend wurden im Jahr 2014 konkrete Altlastenuntersuchungen durch das GEOTEAM GmbH in Zusammenarbeit mit dem gefta umweltlabor GmbH im Plangebiet im Bereich der geplanten Quartiersplätze und der Freiflächen der zukünftigen Kindertagesstätte durchgeführt. Im Ergebnis liegen alle in den Proben untersuchten Parameter unterhalb der maßgeblichen Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht somit kein Gefährdungspotential. Aus den Untersuchungsergebnissen der chemischen Analytik lässt sich auch kein Verdacht einer Grundwassergefährdung ableiten. Die Bewertung der Analyseergebnisse nach dem Abfallrecht (LAGA) ergab darüber hinaus Einstufungen in Z 0 bis Z 1 nach LAGA Boden 2004.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse empfiehlt das Gutachten von GEOTEAM GmbH nach Abschluss der Grundstücksfreimachung bzw. der weiteren Bautätigkeiten beim Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg die Streichung des Altlastenverdachts aus dem Bodenbelastungskataster für das gesamte Grundstück zu beantragen.

Ein Baugrund- und Gründungsgutachten vom Ingenieurbüro für Grundbau und Umwelttechnik Günther & Lippick GbR aus dem Jahr 2015 hatte unter anderem die Ermittlung der Entsorgungsfähigkeit des Aushubmaterials bei Durchführung der Baumaßnahmen zum Gegenstand. Hierzu wurden Bodenproben auf dem Grundstück entnommen und durch das DAR-akkreditierte Labor WESSLING GmbH analysiert.

Die Ergebnisse haben orientierenden Charakter und weisen für einen Standort Bodenmaterial der LAGA-Zuordnungsklasse > Z 2 aus. Bei einer Überschreitung der Zuordnungswerte Z 2 ist eine bautechnische Verwertung nicht mehr möglich und das Material muss in einer geeigneten Behandlungsanlage beseitigt werden. An den anderen Standorten ist das Bodenmaterial dagegen wiederverwertbar (Z 0 bis Z 1).

Empfindlichkeit

Durch die seit langem anhaltende Nutzung des Bodens im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dieser im Bestand bereits stark gestört. Zugleich sind die meisten Bodenfunktionen nur schwach ausgeprägt. Insgesamt ist die Leistungsfähigkeit der Böden im Plangebiet daher gering. Dennoch sind die Böden aufgrund ihrer übergeordneten Funktionen für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und den Menschen für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt unabhängig von der Ausprägung ihrer einzelnen Funktionen generell zu schützen und zu erhalten. Die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind daher zu berücksichtigen und es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Der Grad der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist im Plangebiet insbesondere vom Versiegelungsgrad und der Verdichtung des Bodens abhängig. Dementsprechend besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung bzw. Überbauung bei den Flächen im Plangebiet, die noch unversiegelt und weitestgehend unverdichtet sind. Dies trifft insbesondere auf die Waldfläche zu. Im Bereich der versiegelten und teilversiegelten Flächen ist die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen dagegen aufgrund der bereits existierenden Überprägung des Bodens gering.

2.1.4 Schutzgut Wasser

2.1.4.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserbeschaffenheit.

Mit Grundwasserflurabständen im Plangebiet zwischen 10 und 15 m ist dieses als grundwasserferner Standort einzustufen. Es gibt zwei Hauptgrundwasserleiter, welche in 40 m und in 60 m unter Geländeoberkante verlaufen. Die Grundwasserfließrichtung ist Nord/Nordost. Fließgewässer befinden sich weder im Untersuchungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe zu diesem.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen und ihrem Anschluss an die Kanalisation ist die Wasserversorgung der Böden in der überwiegend gewerblich genutzten östlichen Hälfte des Plangebiets eingeschränkt. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet laut Umweltatlas mit 150 - 200 mm/a dennoch im mittleren Bereich. Maßgeblich hierfür sind die unversiegelten Bereiche in der westlichen Hälfte des Plangebiets.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist dagegen mit einer Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone von 20–25 Jahren als gering zu bewerten.

Empfindlichkeit

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der langen Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone weist das Plangebiet insgesamt hinsichtlich der Aspekte Grundwasserneubildung, -beschaffenheit und -verschmutzungsgefahr nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf. Eine mittlere Veränderungsempfindlichkeit besteht lediglich im Bereich der mit Vegetation bestandenen Flächen, welche einen annähernd naturnahen Wasserhaushalt aufweisen, jedoch den kleineren Teil der Gesamtfläche ausmachen.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

2.1.5.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Kaltluftentstehung
- Luftaustausch
- Bioklimatisches Be- und Entlastungspotenziale.

Die Untersuchungsfläche wird im Umweltatlas als Siedlungsraum im Einwirkungsbereich von Kaltluftentstehungsgebieten charakterisiert. Maßgeblicher Grund hierfür ist eine thermisch induzierte Kaltluftleitbahn, die westlich in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsfläche entlang der Gleise des anschließenden Bahngeländes von Süd nach Nord verläuft. Das Plangebiet selbst leistet dagegen aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und fehlender Flächen mit niedriger Vegetationsdecke einen geringen Beitrag zur Kaltluftentstehung.

Der Luftaustausch zwischen Plangebiet und dem westlich anschließenden Bahngelände ist aufgrund der vorhandenen Kaltluftbahn und mangels Bebauung in diesem Bereich, welche Barriereeffekte verursachen könnte, als günstig zu bezeichnen. Ein Luftaustausch mit Flächen jenseits der im Osten und Süden angrenzenden Wohnbebauung findet jedoch, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt statt, da Luftströmungen durch die Zeilenbebauung effektiv unterbunden werden.

Ein bioklimatisches Entlastungspotenzial für das Umfeld besitzt das Plangebiet nur in eingeschränktem Maß. Grund hierfür sind die geringe Menge an Kaltluft, die im Plangebiet entsteht, und die angrenzende Bebauung, welche einen Luftaustausch mit sensiblen Nutzungen im weiteren Umfeld weitestgehend verhindert.

Eine klimatische Belastung kann dagegen für die angrenzende Wohnbebauung entstehen, wenn sich die innerhalb des Plangebiets bestehenden versiegelten Flächen an heißen Sommertagen aufheizen und so zu Hitzebelastungen führen. Dieser Effekt wird durch die angrenzende Kaltluftbahn in seiner Wirkung jedoch reduziert.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet verfügt über eine mittlere Stadtklimatische Funktion. Weder trägt dieses signifikant zur Kaltluftentstehung oder bioklimatischen Entlastung seines Umfeldes bei, noch gehen von diesem aufgrund der günstigen Lage erhöhte klimatische Belastungen aus.

Es besteht jedoch eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, weshalb weitere Verdichtung und klimatische Austauschbarrieren vermieden werden sollten.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.1.6.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/Naturraumes
- identitätsstiftende Sichtbeziehungen.

Das gesamte Plangebiet lässt sich nach dem Landschaftsprogramm Berlin keinem spezifischen Landschaftsraum zuweisen. Dieses ist demnach Bestandteil eines städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzung ohne weitere besondere Merkmale. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Das Ortsbild lässt sich in zwei Bereiche einteilen. Die westliche Hälfte wird geprägt durch Baumbestände mit stellenweise dichtem Unterwuchs. In größeren Mengen vorhandene Schutt- und Müllablagerungen zeugen von der lang anhaltenden Nutzung des Standortes als wilde Deponie und hinterlassen einen stark gestörten Eindruck. Insgesamt besitzt dieser Bereich des Plangebiets den Charakter eines typischen ruderalen Stadtwaldes, wie er im städtischen Raum Berlins immer wieder anzutreffen ist und diesen in seiner Vielfalt bereichert.

Die östliche Hälfte des Plangebiets wurde als Busbetriebshof genutzt. Die vorhandenen Gebäude befinden sich größtenteils in einem schlechten baulichen Zustand. Ein Gebäude wurde bereits abgerissen, von diesem sind nur noch die Kellerräume als Ruine vorhanden. Zudem befanden sich früher eine große Anzahl schrottreifer Autobusse im Plangebiet. Alles in allem vermittelte die bisherige Nutzung der östlichen Hälfte des Plangebiets aufgrund der Gegebenheiten einen sehr ungeordneten Eindruck und stellt in Verbindung mit dem schlechten Zustand der Bausubstanz eine städtebaulich unbefriedigende Situation dar.

Empfindlichkeit

Aufgrund der relativ geringen Bedeutung des Landschafts- und Ortsbildes im Plangebiet weist dieses insbesondere in der östlichen Hälfte eine insgesamt nur geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf. Der ruderale Stadtwald im westlichen Teil besitzt zwar eine potenziell höhere Bedeutung, diese wird jedoch durch die Nutzung als wilde Müllkippe in seiner Wertigkeit verringert.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.1.7.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur-, Sachgüter.

Im Plangebiet existieren keine schutzwürdigen Kultur- und sonstige Sachgüter. Es befindet sich aber in unmittelbarer Umgebung der Grundstücke Eythstraße 14/64, Siedlung Lindenhof, 1929-31 von Heinz Lassen, Erweiterung, 1930-31 von Adolph Jürgensen (Bessemerstraße 44/76). Diese unterliegen als Gesamtanlage dem Schutz des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin vom 24.04.1995 und ist nachrichtlich in die Berliner Denkmalliste eingetragen (Stand 7. Juni 2016)

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung und der Herausstellung schutzgutspezifischer Empfindlichkeiten im Untersuchungsraum werden im Folgenden die zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Hierfür werden gegebenenfalls auch relevante Grenz- oder Richtwerte sowie fachgutachterliche Beurteilungen Dritter herangezogen.

2.2.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

2.2.1.1 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Lufthygiene und Lärm

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Plangebiet in eine Wohnnutzung überführt. Dies wird zu einem Anstieg von kraftfahrzeugbedingten Lärmimmissionen durch den Anliegerverkehr im Plangebiet selbst sowie durch die östlich und südlich anschließende Wohnbebauung führen. Mit dem Seniorenheim in der Bessemerstraße 78 existiert zudem eine besonders lärmsensible Nutzung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Zugleich stellt die geplante Wohnbebauung eine empfindlichere Nutzung gegenüber der nörd-

lich angrenzenden gewerblichen Nutzung dar. Hinzu kommt der Schienenlärm durch die im Westen verlaufenden Bahntrassen der auf die zukünftige Bebauung einwirkt. Diese Veränderungen der Lärmsituation mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in einem Lärmgutachten zu dem Vorhaben durch das ALB Akustik-Labor im Jahr 2015 untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung des geplanten Vorhabens gegenüber dem Ist-Zustand keine spürbaren Veränderungen der Lärmsituation durch Pegelzunahmen verbunden sind. Aufgrund der geplanten Bebauung sind für die bestehende Wohnbebauung entlang der Bessemerstraße und der Eythstraße vielmehr spürbare Entlastungen durch die abschirmende Wirkung gegenüber dem Gewerbe- und Schienenlärm zu erwarten.

Vor der, der Bessemerstraße zugewandten Fassade des Seniorenheims Bessemerstraße 78 beträgt die vorhabenbedingte Verkehrslärmzunahme 0,8 dB(A) tags und nachts bei Beurteilungspegeln von tags maximal 61 dB(A) und von nachts maximal 55 dB(A). Pegelerhöhungen dieser Größenordnung sind subjektiv nicht wahrnehmbar. Da die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts hierdurch nicht überschritten werden, können somit auch erhöhte Lärmbelastungen im Bereich des Seniorenheims nach Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehr- und Gewerbelärm führt hingegen unter Würdigung der Schutzwürdigkeit der vorgesehenen Nutzungen partiell zu einer Überschreitung maßgeblicher Lärmrichtwerte. So liegen in Teilbereichen des Plangebietes hohe bis sehr hohe Lärmbelastungen vor, wodurch die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht eingehalten werden können. Gesunde Wohnverhältnisse sind hierdurch nachts in Teilbereichen des Plangebietes ohne zusätzliche Festsetzungen zum Schutz vor Lärm nicht gegeben.

Aus diesem Grund wurden zu folgenden sowohl aktiven als auch passiven Lärmschutzmaßnahmen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert:

- Lärmrobuste städtebauliche Struktur
- Lärmschutzwand in Verlängerung der westlichen Gebäudekante im Bereich der Kita,
- Einbau von schalldämmenden Außenbauteilen,
- lärmoptimierte Grundrissgestaltung,
- zur Erforderlichkeit von zusätzlichen Maßnahmen, die eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleisten,
- baulichen Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen

Mit den festgesetzten baulichen Maßnahmen und ergänzenden Regelungen zu Auflagen der Baugenehmigung im Durchführungsvertrag (Kap. III. 3.6 und 4.3) können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen sowie den gutachterlichen Aussagen zur Lärmsituation im Umfeld des Plangebietes nach Umsetzung der Planung können erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärmimmissionen insgesamt ausgeschlossen werden.

Für mögliche planungsbedingte Veränderungen der Lufthygiene wurde eine Luftschadstoff- und Geruchsimmisionsprognose im Jahr 2015 vom ALB Akustik-Labor vorgenommen. Hierbei wurden die vom Gewerbegebiet ausgehenden Luftschadstoff- und Geruchsimmisionen beurteilt und die Auswirkungen auf die geplante Bebauung festgestellt. Da in dem an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet keine stationären Anlagen existieren, die im nennenswerten Umfang Luftschadstoffe emittieren, beschränkten sich die Untersuchungen auf den gewerblich bedingten Kraftfahrzeugverkehr.

Im Ergebnis wird bei Realisierung der Wohnbebauung nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für die Jahresmittelwerte für die Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} an schutzbedürftigen Orten (Aufenthaltsbereich vor den Wohnungen) zu rechnen sein. Auch der Tagesgrenzwert für PM₁₀ – 35 zulässige Überschreitungen eines Tagesmit-

telwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ pro Jahr, der durch das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ repräsentiert ist – wird im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten.

Geruchsimmissionen gehen in dem Gewerbegebiet von dem Sattelberg-Pelikan Fischhandel aus. Aus der Abschätzung der Geruchsimmissionen vom Fischhandel geht hervor, dass an rund 8 % der Jahresstunden mit Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Damit liegt der Wert unter dem Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)

Den Ergebnissen des Gutachtens folgend, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zukünftiger Anwohner durch Luftschadstoffe oder Geruchsimmissionen zu erwarten.

Die Lufthygiene im Plangebiet selbst wird nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der zu erwartende anliegerbedingte Kraftfahrzeugverkehr gegenüber den bestehenden Luftbelastungen durch die gewerbliche Nutzung tendenziell eher geringer ausfallen wird. Da mit dem Bebauungsplan eine Wohnnutzung etabliert werden soll, ist zudem auch nach Umsetzung der Planung nicht mit vermehrten Erschütterungen oder Geruchsbelästigungen im Plangebiet zu rechnen. Im Gegensatz zur bestehenden gewerblichen Nutzung werden diese Arten von Beeinträchtigungen durch die Planung eher noch reduziert.

Die bioklimatische Situation im Plangebiet wird sich durch das Vorhaben nicht verschlechtern. Zwar erhöhen sich die Baumassen im Plangebiet durch die neue Bebauung bei gleichzeitiger Überprägung des existierenden Waldes, zugleich sinkt jedoch der Versiegelungsgrad im Plangebiet von 72 % der Gesamtfläche im Bestand auf 68 % nach Umsetzung der Planung. Zudem werden die Tiefgaragen und Dachflächen extensiv begrünt und neue Pflanzflächen angelegt.

2.2.1.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan würde keine Wohnnutzung entstehen, und in der Folge die Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Lärmbelastungen nicht ansteigen. Mögliche planungsbedingte Belastungen der menschlichen Gesundheit durch Lärm können jedoch durch Maßnahmen zur Lärminderung effektiv unterbunden werden.

Eine Entlastung der umgebenen Wohnbebauung fände bei Nichtdurchführung der Planung dagegen nicht statt, da die geplante Nutzung keine abschirmende Wirkung gegenüber dem Gewerbe- und Schienenlärm entfalten könnte.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im Plangebiet eine gewerbliche Mischnutzung stattfinden, die mit entsprechenden Lärmemissionen verbunden wären. Der Anstieg im Planfall ist im Vergleich hierzu jedoch relativ gering. Zum einen, da das Plangebiet bereits im Bestand einer gewerblichen Nutzung mit entsprechenden Lärmemissionen unterlag, zum anderen, weil die angestrebte Wohnnutzung einzig einen Anstieg des Lärmpegels durch anliegerbedingten Fahrzeugverkehr verursachen wird.

Da bei Umsetzung der Planung nur der Anliegerverkehr als Emittent von Luftschadstoffen auftritt, und bei Nichtdurchführung der Planung die gewerbliche Nutzung fortgeführt werden würde, ergibt sich keine Entlastung der lufthygienischen Situation im Falle der Nullvariante.

Erschütterungen und Geruchsbelästigungen blieben auf dem Niveau bestehen, welches in einer Großstadt der zu erwartenden Hintergrundbelastung entspricht. Gleiches gilt jedoch auch im Falle einer Umsetzung der Planung, da durch diese keine Nutzungen im Plangebiet etabliert werden, die mit einem erhöhten Risiko von Geruchsbelästigungen oder Erschütterungen verbunden sind.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

2.2.2.1 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Biotope

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung im Geltungsbereich der Planung findet eine vollständige Überprägung aller vorhandenen Biotope im Plangebiet statt. Hierbei stellt die Zerstörung der Biotope, die aus naturschutzfachlicher Sicht von mittlerer Bedeutung sind, eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar (vgl. Tabelle 4). Bei diesen Biotopen

handelt es sich überwiegend um die vorhandenen Vor-, Stadt- und Pionierwälder, welche im Komplex miteinander den Status eines Waldes im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz besitzen. Das Gebiet ist durch Schienenverkehrs- und Gewerbelärm stark belastet. Aus diesem Grund ist eine geschlossene (lärmrobuste) Bauungsstruktur erforderlich, die weit nach Südwesten reicht, um so möglichst große Bereiche baulich abzuschirmen und somit die Wohn- und die Freiraumqualität im Inneren des Quartiers zu erhöhen. Dies kommt auch der Lindenhofsiedlung zu Gute, die von der Lärmabschirmung profitiert.

Einem funktionalen in sich schlüssigen städtebaulichen Konzept und der Schaffung von ruhigen privaten Freiräumen wird gegenüber einer lärmbelasteten Grünfläche an der Bahn der Vorrang gegeben.

Hinzu kommt die Zerstörung der Laubgehölzflächen und der am nördlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Baumreihe, die ebenfalls eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung aufweist.

Die Überprägung der Bestandsbiotope mit einer geringeren Wertigkeit ist dagegen nur mit einem geringfügigen Vegetationsverlust verbunden. Die Überprägung dieser Biotope wird jedoch in der Beurteilung der Planauswirkungen auf andere Schutzgüter wie Boden und Wasser mit berücksichtigt. Zudem werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch Grün- und Freiflächen geschaffen, die über vergleichbare Vegetationsstrukturen verfügen und daher als Ersatzbiotope fungieren können.

Baumbestand

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nach Maßgabe des städtebaulichen Konzeptes voraussichtlich etwas mehr als die Hälfte der Einzelbäume außerhalb des Waldbestandes bzw. 30 von 54 Exemplaren gefällt. Von den zu fällenden Bäumen sind 26 Stück gemäß § 2 der BaumSchVO Berlins aufgrund ihrer Stammumfänge geschützt und daher nach Maßgabe der Verordnung durch 35 Neupflanzungen zu ersetzen.

Ifd. Nr. ¹	Art	Stamm-anzahl	Stamm-umfang (cm)	Vitalität (1-4)	Anzahl neu zu pflanzen-der Bäume gemäß BaumSchVO	Qualitäts-anforderungen an Ersatzpflanzung ² (StU = Stamm-umfang)
1	Betula pendula	1	85	1	1	16-18 cm StU
13	Robinia pseudoacacia	2	82/33	1	1	16-18 cm StU
14	Acer platadnoides	3	40/29/70	1	1	16-18 cm StU
15	Betula pendula	2	66/78	2	2	14-16 cm StU
54	Fraxinus pennsylvanica	3	70/70/80	1	3	16-18 cm StU
57	Populus tremula	3	108/109/100	1	5	16-18 cm StU
58	Populus tremula	1	100	2	1	14-16 cm StU
60	Betula pendula	1	106	0-1	1	18-20 cm StU
61	Betula pendula	1	95	1	1	16-18 cm StU

Ifd. Nr. ¹	Art	Stamm-anzahl	Stamm-umfang (cm)	Vitalität (1-4)	Anzahl neu zu pflanzen-der Bäume gemäß BaumSchVO	Qualitäts-anforderungen an Ersatzpflanzung ²
62	Betula pendula	1	115	1	1	16-18 cm StU
63	Betula pendula	1	116	1	1	16-18 cm StU
70	Populus alba ital.	1	120	1	1	16-18 cm StU
71	Robinia pseudoacacia	2	44/52	0	1	18-20 cm StU
72	Populus tremula	1	110	1	1	16-18 cm StU
73	Populus tremula	1	110	1	1	16-18 cm StU
74	Populus tremula	1	110	1	1	16-18 cm StU
75	Populus tremula	1	110	1	1	16-18 cm StU
79	Salix alba	1	180	1	2	16-18 cm StU
80	Betula pendula	1	80	1	1	16-18 cm StU
81	Betula pendula	1	90	1	1	16-18 cm StU
82	Populus alba	1	120	0	1	18-20 cm StU
83	Populus alba	1	120	0	1	18-20 cm StU
84	Populus nigra	1	150	2	2	14-16 cm StU
86	Betula pendula	1	119	1	1	16-18 cm StU
87	Betula pendula	1	87	1	1	16-18 cm StU
88	Betula pendula	1	86	1	1	16-18 cm StU

¹ Die laufende Nummer dient der Verortung des Baumes in der Karte zum Biotop- und Baumbestand.

² Laubbäume, jeweils Hochstamm

Tabelle 4: Voraussichtlich zu fällende und nach BaumSchVO geschützte Bäume mit dem sich hieraus ergebenden Bedarf an Baumersatzpflanzungen

Der Waldbestand selbst wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant und wird ebenfalls verloren gehen. Ausgleichsmaßnahmen durch Erstaufforstung oder Waldaufwertung müssen außerhalb des Plangebietes stattfinden.

Die Neupflanzungen werden im Plangebiet vorgenommen und dienen mit weiteren Baumpflanzungen der Durchgrünung der Wohnanlage. Die Umsetzung der Planung ist somit nicht mit einer Abnahme der Zahl an Einzelbäumen im Geltungsbereich verbunden.

Durch das vorliegende Freianlagenkonzept können zudem absehbar 7 nach der BaumSchVO Berlins geschützte sowie 10 weitere Einzelbäume durch Integration in die neuen Grünanlagen erhalten bleiben.

Fauna

Durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung werden die im Plangebiet existierenden Lebensräume vollständig umgewandelt. Die größte Beeinträchtigung für die Fauna entsteht dabei durch die Überprägung der Waldbiotope im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Kompensation für deren Zerstörung wird im Rahmen des zu leistenden Waldausgleichs nach Vorgaben des Landeswaldgesetzes Berlin in Kombination mit dem Leitfaden „Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin“ erfolgen und berücksichtigt auch die Lebensraumeignung der Waldfläche.

Der entstehende Lebensraumverlust wird zudem dadurch in seiner Auswirkung verringert, dass mit dem im Westen angrenzenden Bahngelände und dem westlich davon gelegenen „Südgelände“ vergleichbare Lebensräume existieren, die als Ersatzhabitats dienen können und sicherstellen, dass die Populationen dieser Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Die wertgebenden Artengruppen im Plangebiet in Form von Vögeln und Fledermäusen sind als fliegende Tierarten darüber hinaus nur bedingt an eng vernetzte Biotopstrukturen gebunden.

Eine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion des westlich angrenzenden Bahngeländes für Arten ruderaler Standorte ist nicht zu erwarten, da das Wäldchen selbst nicht direkter Bestandteil von diesem ist und daher keine wesentliche Aufgabe für dessen Funktionsfähigkeit besitzt. Gleiches gilt zudem für die in der östlichen Hälfte des Plangebietes gelegenen Flächen, da diese schon aufgrund ihrer hohen Versiegelungsgrade und weitestgehenden Naturferne bereits im Bestand nur von geringer Bedeutung als Lebensraum für die meisten Tierarten sind.

In der Planung werden neue Freiraumstrukturen geschaffen, die in erster Linie für die Bewohner gestaltet werden und nur bedingt als Habitatstrukturen für Tiere geeignet sein werden. Hier entstehen lediglich Habitats für weit verbreitete und häufige Arten mit einer geringen Bindung an spezifische Lebensräume.

Die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt ist insgesamt dennoch relativ gering, da den Ausführungen folgend die Lebensraumeignung des Plangebietes bereits im Bestand auf dem überwiegenden Teil der Flächen stark eingeschränkt ist, der westlich angrenzende Biotopverbund nicht beeinträchtigt wird, neue Waldflächen als Ausgleich außerhalb des Plangebietes entstehen sowie mit der Planung - wenn auch für den Naturschutz nur relativ geringwertige - Grünflächen neu geschaffen werden.

In der Planung werden neue Freiraumstrukturen im Bereich des Innenhofes geschaffen, die in erster Linie der wohnungsnahen Grünflächenversorgung der Bewohner dienen und daher nur bedingt als Habitatstrukturen für Tiere geeignet sein werden. Hier entstehen lediglich Habitats für weit verbreitete und häufige Arten mit einer geringen Bindung an spezifische Lebensräume. Eine Verbindung dieser Grünstrukturen mit dem westlich an das Plangebiet anschließenden Bahngeländes ist nur bedingt möglich, da die verbindende Freifläche als Feuerwehrzu-/umfahrt funktional belegt ist. Damit dürfen keine Einzelgehölze bzw. Hecken gepflanzt oder sonstige die Bewegung behindernde Strukturen in diesem Bereich geschaffen werden. Die Freiflächenplanung sieht jedoch die intensive Begrünung der vorhandenen Mauer nach ihrem Abtrag bis auf mindestens 45 Meter über NHN (auf ca. 1 m Höhe) vor, so dass Kleinlebewesen hier Schutz finden können. Zudem werden die nicht befestigten Flächen so mit Gräsern und niedrigen Stauden bepflanzt sowie mit mineralischem Material bedeckt, dass einerseits die Bewegungsfreiheit der Feuerwehr nicht eingeschränkt wird, andererseits aber Biotopverbindungsfunktionen aufrechterhalten bleiben. Dies ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung mit der Feuerwehr abzustimmen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt sind insgesamt relativ gering, da den Ausführungen folgend die Lebensraumeignung des Plangebietes bereits im Bestand auf dem überwiegenden Teil der Flächen stark eingeschränkt ist, der westlich angrenzende Biotopverbund nicht beeinträchtigt wird, neue Waldflächen als Ausgleich außerhalb des Plangebietes entstehen sowie mit der Planung - wenn auch für den Naturschutz nur relativ geringwertige - Grünflächen neu geschaffen werden.

Die für die Planung wertgebenden Artengruppen Fledermäuse und Vögel sind als europäisch geschützte Arten gesondert zu betrachten. Eine mögliche Betroffenheit dieser Tiergruppen war Gegenstand eines Artenschutzfachbeitrages zu dem Vorhaben, der Bestand-

teil der Bebauungsplanunterlagen ist und dessen Ergebnisse im Kapitel II. 5.1 zusammengefasst dargestellt werden.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der geringen biologischen Vielfalt im Plangebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

2.2.2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne die vorliegende Planung bliebe die Biotopkulisse im Plangebiet bis auf weiteres erhalten. Insbesondere das Waldbiotop stünde damit auch zukünftig als Lebensraum für Arten ruderaler Standorte zur Verfügung. Dementsprechend entfielen auch die Verpflichtung zum Waldausgleich. Einzelbäume würden nicht gefällt, im Vergleich zur Umsetzung der Planung ergäbe sich hieraus jedoch kein großer Unterschied, da durch Neupflanzungen die Einzelbaumanzahl auch im Planfall in etwa erhalten bleibt. Potenzielle Niststätten und Quartiere für Gebäudebrüter der Avifauna und Fledermäuse in und an der alten Bausubstanz blieben ebenfalls bestehen. Dessen Wegfall kann jedoch bei Umsetzung der Planung durch die Anbringung von Ersatzniststätten und Spaltenquartieren ausgeglichen werden.

Die Biologische Vielfalt bliebe unabhängig von einer Nichtdurchführung oder Umsetzung der Planung auf einem geringen Niveau bestehen.

2.2.3 Schutzgut Boden

2.2.3.1 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung mehrerer Gebäude für eine Wohnnutzung mit dazugehöriger verkehrlicher Erschließung vor. Insbesondere auf den im Bestand unversiegelten Flächen verursacht die Bebauung dabei eine Beeinträchtigung des Bodens durch Neuversiegelung. Zugleich werden jedoch auch Entsiegelungen für die Schaffung von Grün- und Freiflächen im Plangebiet vorgenommen.

Der versiegelten Fläche im Bestand von 17.730 m² steht rechnerisch eine durch den Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen von maximal 16.944 m² gegenüber. Die Planung verursacht damit in der Bilanz eine Entsiegelung um mindestens 786 m². Der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet sinkt damit von etwa 72 % der Gesamtfläche im Bestand auf 68 % nach Umsetzung der Planung. Durch die Begrünung der Tiefgaragen und der Herstellung eines Teils der Wege mit wassergebundener Decke wird der Versiegelungsgrad weiter reduziert. Hiermit verbunden ist eine entsiegelnde Wirkung im Umfang von 1.617 m² (vgl. Kapitel II. 3.3.2), wodurch sich insgesamt eine faktische entsiegelnde Wirkung im Umfang von ca. 2.403 m² entfaltet.

Die Unterkellerung der Gebäude und insbesondere die Errichtung der geplanten Tiefgaragen werden auch mit einem großvolumigen Bodenaushub und damit einer Zerstörung des Bodenkörpers verbunden sein. Durch die intensive und bereits über lange Zeit anhaltende Nutzung des Bodens durch den Menschen ist dieser jedoch in seiner Wirksamkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt. Die mit dem Bodenverlust entstehende Beeinträchtigung fällt daher geringer aus als bei einem natürlich gewachsenem Boden.

Insgesamt bewirkt die Planung zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Unterkellerung der Hauptgebäude und die Errichtung von Tiefgaragen. Dem steht eine entsiegelnde Wirkung der Planung im Umfang von insgesamt ca. 2.403 m² gegenüber.

Das an einer Stelle im Plangebiet deutlich mit Schadstoffen belastete Bodenmaterial der LAGA-Zuordnungsklasse > Z 2 darf bautechnisch nicht wiederverwertet werden sondern ist in einer geeigneten Behandlungsanlage zu beseitigen.

2.2.3.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne Durchführung der Planung bliebe die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung auf einem höheren Niveau bestehen, da sich der Versiegelungsgrad im Gegensatz zur Umsetzung der Planung nicht verringern würde. Die großvolumige Zerstörung des Bodenkörpers durch Unterkellerung und der Errichtung von Tiefgaragen fände dagegen nicht statt. Zugleich würden hierdurch jedoch auch vorhandene Altlasten im Boden verbleiben.

2.2.4 Schutzgut Wasser

2.2.4.1 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Mit der durch den Bebauungsplan angestrebten überwiegenden Wohnnutzung des Plangebiets ist keine erhöhte Grundwassergefährdung verbunden. Zugleich ersetzt diese den vorhandenen Busbetriebshof, von dem eine potenzielle Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgeht. Darüber hinaus wird mit der Planung mit Schadstoffen belastetes Bodenmaterial der LAGA-Zuordnungsklasse > Z 2 in einer geeigneten Behandlungsanlage beseitigt.

Der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet wird durch die Planung von etwa 72 % der Gesamtfläche auf 68 % verringert (vgl. Schutzgut Boden). Zudem soll ein Großteil der neuen Dach- und Tiefgaragenflächen auf den Neubauten begrünt und das hier anfallende Niederschlagswassers über Mulden- und Schächte im Plangebiet versickert werden. Hierdurch liegt der Spitzenabfluss der derzeitigen Bebauung um 86 % über demjenigen der geplanten Bebauung. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet wird hierdurch insgesamt deutlich gesteigert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planung eine entlastende Wirkung auf das Grundwasser entfaltet, indem dessen Verschmutzungsgefährdung reduziert und dessen Neubildung zugleich erhöht wird. Zudem wird durch die geplante Dachbegrünung der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet verbessert, indem die verdunstungswirksame Fläche und der Wasserrückhalt erhöht werden.

2.2.4.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde der Versiegelungsgrad im Plangebiet unverändert bleiben. In der Folge würde auch die Grundwasserneubildung im Vergleich zur Umsetzung der Planung auf einem niedrigeren Niveau verbleiben. Die vorhandene, potenziell grundwassergefährdende Nutzung bliebe bis auf weiteres bestehen. Dies würde eine erhöhte Verschmutzungsgefahr des Grundwassers im Gegensatz zur Umsetzung des Bebauungsplans bedingen.

2.2.5 Schutzgut Klima/Luft

2.2.5.1 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Durch die angestrebte Zeilenbebauung an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs bewirkt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Reduzierung des Luftaustausches mit dem angrenzenden Bahngelände. Parallel dazu wird der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet von etwa 72 % der Gesamtfläche auf 68 % reduziert. Aufgrund der beabsichtigten Maßnahmen zur Minderung der versiegelnden Wirkung sowie einer Begrünung der geplanten Tiefgaragen und Dachflächen der neuen Gebäude ist eine planungsbedingte Verschlechterung der klimatischen Situation insgesamt nicht zu erwarten.

Die Luftqualität im Plangebiet wird nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der zu erwartende anliegerbedingte Kraftfahrzeugverkehr gegenüber den bestehenden Luftbelastungen durch die frühere gewerbliche Nutzung tendenziell eher geringer ausfallen wird. Zusätzliche Schadstoffbelastungen der Luft im Umfeld des Plangebietes ergeben sich daher ebenfalls nicht.

Durch die Planung finden insgesamt Veränderungen bezüglich des Luftaustausches und der klimatischen Situation statt, die jedoch – jeweils für sich oder in Verbindung miteinander – keine erhebliche Beeinträchtigung erkennen lassen. Grund dafür ist, dass die Auswirkungen entweder geringfügig ausfallen oder durch andere, durch den Bebauungsplan gesicherte positive Entwicklungen kompensiert bzw. gemindert werden. Zudem ist die geplante Bebauung von Durchgrünung geprägt.

2.2.5.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Luftaustausch mit der im Westen auf Höhe des Bahngeländes vorhandenen Kaltluftbahn nicht eingeschränkt werden. Der Versiegelungsgrad des Plangebiets bliebe auf einem etwa gleichen Niveau wie bei Umsetzung der Planung bestehen. Eine bioklimatisch erheblich höhere Belastung im Vergleich zur Durch-

führung der Planung lässt sich aus diesen Entwicklungen ebenso wenig ableiten wie eine Entlastung bei Nichtdurchführung. Gleiches gilt für die Luftqualität im Plangebiet und dessen Umfeld, welche durch den mit der Planung verbundenen Nutzungswechsel von Gewerbe zu Wohnen tendenziell eher verbessert wird.

2.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

2.2.6.1 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das gesamte Plangebiet umstrukturiert. Das Ortsbild wird so infolge der Überführung des Geländes in eine geordnete Nutzung und den Abriss der alten und baufälligen Gebäudesubstanz deutlich aufgewertet. Einzig die Umwandlung des ruderalen Stadtwaldes im westlichen Bereich des Plangebiets stellt eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes dar. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch eine Durchgrünung des Plangebiets vorsieht, wird die Wirkung des Wegfalls dieser Grünstrukturen verringert. Insgesamt kann daher von einer Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes durch die Planung ausgegangen werden.

2.2.6.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Die vorhandene gewerbliche Nutzungen mit dem früheren Busbetriebshof würde bis auf weiteres bestehen bleiben. Eine Sanierung der Bausubstanz wäre nicht absehbar. Beides würde dazu führen, dass der ungepflegte und ungeordnete Eindruck und die damit verbundene Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes bestehen bliebe.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.2.6.3 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Im Plangebiet selbst sind zwar keine schutzwürdigen Kultur- und sonstige Sachgüter, das Plangebiet liegt aber in unmittelbarer Umgebung der als Gesamtanlage geschützten Siedlung Lindenhof.

Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals darf nach § 10 Abs. 1 DSchG Bln durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt werden.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept greift bewusst Gebäudestrukturen in der Eythstraße auf und vollzieht den baulichen Abschluss zu den nördlich gelegenen Gewerbebetrieben. Die städtebaulichen Maße und Gebäudedimensionen sowie auch die Ästhetik der Fassadengestaltung orientieren sich mit der gebotenen Rücksicht an den Bestandsgebäuden auf den Nachbargrundstücken, weshalb keine negativen Auswirkungen auf den örtlichen Denkmalschutz zu erwarten sind. Die Durchführung der Planung hat eine positive Wirkung auf das Erscheinungsbild der Umgebung.

2.2.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die durch die Zwischennutzungen ungeordnete Fläche und so ein jahrelang anhaltender Missstand weiter erhalten. Dies hätte weiter eine negative Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes.

2.2.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen die zu erheblichen zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen führen sind nicht erkennbar. Grund hierfür ist die teilweise hohe Vorbelastung des Plangebiets und die im Vergleich dazu insgesamt geringere Beeinträchtigungsintensität des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3 Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung

3.1 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Das Vorhabengebiet weist eine hohe Vorbelastung auf. Entscheidendes Kriterium ist die Versiegelung von ca. 72 % der Fläche. Die durch das Bauvorhaben entstehenden und über

die Vorbelastung hinausgehenden Wirkfaktoren sind in der Tabelle 5 aufgeführt und in ihrer Beeinträchtigungsintensität bewertet.

Wirkungs- ursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche							
		Boden	Grundwasser	Bioklima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- und Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	⊙	○	○	⊙	○	⊙ ³	○	○
	Hoch- und Tiefbau	□ ⁶	+ ¹	○	⊙	■ ²	⊙ ³	○	○
	Landschaftsbau	⊙	○	○	⊙	⊙	⊙ ³	○	○
	Transport/Verkehr	⊙	○	⊙	⊙	⊙	⊙ ³	○	○
Anlage	Baukörper	□ ⁷	○	○	■ ⁴	○	+ ⁸	+ ⁵	○
	Wege, Verkehrsflächen	□ ⁷	○	○	■ ⁴	○	○	+ ⁵	○
	Grün- und Freiflächen	+ ¹	+ ¹	+ ¹	■ ⁴	○	○	+ ⁵	○
Betrieb	Transport- und Verkehrs- aktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzung der Wohn- gebäude	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○

+ positive Auswirkungen

○ keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten

⊙ vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten

□ mittlere bis hohe Beeinträchtigungen

■ erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

¹ durch Schaffung naturhaushaltswirksamer Fläche infolge von Entsiegelungen und Begrünung der Tiefgaragen

² bei Zerstörung von Niststätten von Gebäudebrütern infolge der Abrissarbeiten

³ durch Lärmimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung

⁴ insbesondere durch die Umwandlung der Waldflächen im Westteil des Plangebietes

⁵ durch Überführung der Flächen in eine geordnete Nutzung

⁶ durch Zerstörung des Bodenkörpers

⁷ bei Inanspruchnahme von zuvor unversiegeltem Boden

⁸ durch lärmabschirmende Wirkung der neuen Gebäude für die existierende Wohnbebauung im Umfeld

Tabelle 5: Beeinflussung der Schutzgüter durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Schwerpunkte der veränderten Situation ergeben sich für das Schutzgut Boden bezüglich Versiegelung sowie dem Schutzgut Pflanzen in Bezug auf die Umwandlung der Vor- und Stadtwaldflächen, der Überprägung gehölzgeprägter Biotope und dem Verlust von Einzelbäumen.

Die temporären Auswirkungen der Bautätigkeit können im Falle einer Zerstörung möglicher Fledermausquartiere und Niststätten für Gebäudebrüter der Avifauna sowie aufgrund möglicher Lärmimmissionen im Bereich der östlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung erheblich sein. Alle anderen Beeinträchtigungen werden, sofern zu erwarten, als gering oder nur vorübergehend eingestuft.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Gemäß § 1a BauGB gilt der Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, daher hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Nach § 18 Absatz 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für den Fall, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Maßstab für das zulässige Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet ergibt sich aus den Aussagen des Baunutzungsplans. Nur solche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die über das im Baunutzungsplan definierte bauliche Maß hinausgehen, werden zur Beurteilung der Erheblichkeit herangezogen und gegebenenfalls als Eingriffe bewertet.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Anforderungen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a Absatz 3 BauGB und § 18). Hieraus ergibt sich die Verpflichtung zur Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft. Dies gilt auch für Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hervorgerufen werden.

Wird bereits bestehendes Baurecht überplant, muss ebenfalls geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Hierbei ist ein Ausgleich allerdings nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind oder zulässig waren (§ 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB). Bei der Kompensationsermittlung ist in einem solchen Fall daher nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Baurecht ist auszugleichen (§ 1a Absatz 3 BauGB). Der Maßstab für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für den Westteil Berlins i.d.R. aus den Aussagen des Baunutzungsplans.

Da im Plangebiet Straßen- sowie Baufluchtlinien förmlich festgesetzt sind und die Regelungen des Baunutzungsplans bislang nicht durch überlagernde Bebauungspläne aufgehoben worden sind, gilt der Baunutzungsplan für das Grundstück Bessemerstraße 84/Eythstraße 66 in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A von 1971 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB und somit als Beurteilungsmaßstab für Art sowie Maß der baulichen Nutzung. Die Betrachtung des Bestands ist in diesem Zusammenhang dennoch notwendig, um den Schritt der Vermeidung von Beeinträchtigungen sachgerecht prüfen zu können.

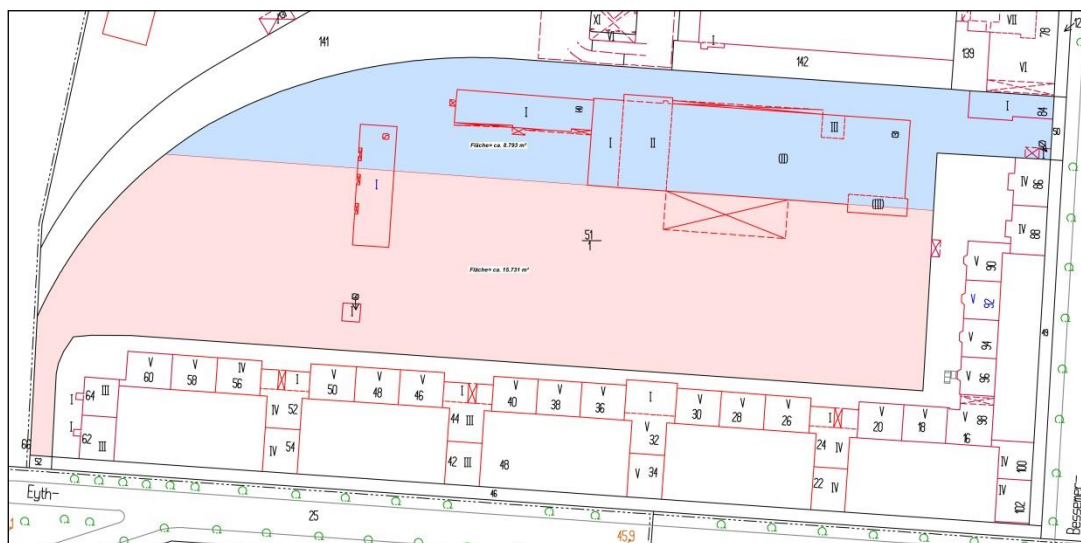


Abbildung 12: Flächenverteilung im Vorhabengebiet gemäß Baunutzungsplan (allgemeines Wohngebiet – rosa, beschränktes Arbeitsgebiet – blau)

Der Baunutzungsplan wurde noch vor der bundesweiten Einführung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf Grundlage der Vorschriften der Bauordnung für Berlin aus dem

Jahre 1958 (BO 58) aufgestellt. In seiner letzten Fassung aus dem Jahre 1961 trifft der Baunutzungsplan für das Plangebiet die in Abbildung 12 dargestellten Aussagen.

Abbildung 12 zeigt, dass der Baunutzungsplan im Plangebiet zwei unterschiedliche Flächenkategorien ausweist.

Für das beschränkte Arbeitsgebiet im nördlichen Teil des Plangebiets bestimmt sich das Maß der Nutzung laut BO 58 nach der für die Baustufe angegebenen Baumassenzahl (BMZ). Diese ist hier, innerhalb der Baustufe V/3, mit 6,0 angegeben. Davon abweichend kann auch eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl zugelassen werden. In der Baustufe V/3 ist eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 (Baumassenzahl 7,2) zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Geschossflächenzahl 2,0 (Baumassenzahl 8,0) zugelassen werden. Gemäß § 7 Nr. 15 der BO 58 darf in einem beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 die bebaubare Fläche höchstens 0,5 des Baugrundstücks betragen.

Für das hier vorliegende beschränkte Arbeitsgebiet gelten somit eine BMZ von 6,0 und eine bebaubare Fläche im Faktor 0,5 des Baugrundstücks. Gemäß dem für das Plangebiet geltenden Bebauungsplan XI-A von 1971 zur Umstellung von Vorschriften auf die BauNVO von 1968 sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht anzurechnen. Folglich wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Faktor 0,5 um den Flächenanteil handelt, der mit „Gebäuden“ bebaut werden darf. Da der Baunutzungsplan zugleich jedoch nichts über die Zulässigkeit der Überbauung mit Nebenanlagen wie Stellplätzen, Wegen, Zufahrten etc. aussagt, ist theoretisch – auch vor dem Hintergrund der mit dem beschränkten Arbeitsgebiet angestrebten, flächenintensiven gewerblichen Nutzung – eine vollständige Überbauung des Grundstück inklusive Nebenanlagen möglich. In Ermangelung entsprechender Regelungen im Baunutzungsplan kann als Orientierung für das zulässige Maß der Nebenanlagen die gewerblich geprägte Umgebungsbebauung dienen. Die bauliche Ausnutzung einschließlich Nebenanlagen der nördlich angrenzenden gewerblichen Grundstücke beträgt annähernd 100 %. Daher wird für das beschränkte Arbeitsgebiet eine gemäß Baunutzungsplan zulässige bebaubare Fläche einschließlich Nebenanlagen im Faktor 1,0 des Baugrundstücks angesetzt.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets im südlichen Teil des Plangebiets sieht der Baunutzungsplan eine überbaubare Grundfläche im Faktor 0,3 des Baugrundstücks vor. Das allgemeine Wohngebiet im südlichen Teil des Plangebiets liegt in der Baustufe II/3. Als Maß der baulichen Nutzung ist für die innerhalb dieser Baustufe liegenden Flächen eine Geschossflächenzahl von 0,6 und zwei Geschossen angegeben. Der Faktor der möglichen bebaubaren Fläche wird mit 0,3 und die Baumassenzahl mit 2,4 des Baugrundstücks ausgewiesen. In allgemeinen Wohngebieten bestimmt sich das Maß der Nutzung nach der für die Baustufe angegebenen bebaubaren Fläche des Baugrundstücks sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Für das hier vorliegende allgemeine Wohngebiet gelten also eine bebaubare Fläche im Faktor 0,3 des Baugrundstücks und zwei zulässige Vollgeschosse. Auch wenn der Baunutzungsplan keine Regelungen zu Nebenanlagen beinhaltet, impliziert die Nutzungskategorie eines allgemeinen Wohngebiets ebenfalls einen gewissen Flächenbedarf für Nebenanlagen wie Stellplätze für Pkw, Wert-/Reststoffbehälter und Fahrräder, Wege, Zufahrten etc. zur Entwicklung eines attraktiven und lebenswerten Wohnumfeldes. Daher wird die durch den Baunutzungsplan in diesem Bereich ermöglichte bebaubare Fläche mit 0,45 angesetzt.

Für die Prüfung, ob ein Eingriff vorliegt, wird methodisch so vorgegangen, dass der nördliche und der südliche Teil des Plangebiets aufgrund der unterschiedlichen Nutzungskategorien zunächst gesondert voneinander betrachtet werden. Im Anschluss wird die Möglichkeit überprüft, ob eine ermittelte Kompensationspflicht in dem einem Teil des Plangebiets bspw. durch eine mit dem Bebauungsplan eingeleitete Rücknahme des Baurechts in dem jeweils anderen Teil des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Wird auf diese Art keine oder keine vollständige Kompensation erreicht, werden Ausgleichsmaßnahmen konzipiert.

Eine Differenzierung der Eingriffe nach Maßgabe des Baunutzungsplans und die Prüfung ihrer Kompensierbarkeit im Plangebiet erfolgt bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung und -bilanzierung im Kapitel 3.2 des Umweltberichts (Abschnitt II).

Die Eingriffsbewertung erfolgt für die beiden im Baunutzungsplan für das Plangebiet ausgewiesenen und in Tabelle 6 dargestellten Nutzungsbereiche zunächst gesondert. Im Anschluss wird geprüft, inwiefern ein festgestellter Eingriff in einem der beiden Bereiche durch den jeweils anderen auf Grundlage der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kompensiert werden kann. Danach verbleibender Kompensationsbedarf ist dann durch zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen abzuleisten.

Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung im Abgleich mit den Aussagen des Baunutzungsplans für das Plangebiet auf ihre Relevanz für die Eingriffsregelung hin überprüft. Berücksichtigt werden dabei die Auswirkungen, die in der Tabelle 5 mindestens ein mittleres bis hohes Beeinträchtigungspotenzial besitzen. Bei geringeren Beeinträchtigungen ist unabhängig vom geltenden Baurecht aufgrund einer geringen Erheblichkeit ohnehin nicht von einem Eingriff auszugehen. Dessen ungeachtet gilt auch für diese Beeinträchtigungen das Erfordernis einer Vermeidung und Verminderung. Entsprechende Maßnahmen werden in Kapitel 3.3 des Umweltberichts (Abschnitt II) aufgezeigt.

Die Beurteilung des als erhebliche Beeinträchtigungen in der Tabelle 5: Beeinflussung der Schutzgüter durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Verlusts von Quartieren und Niststätten war Gegenstand des Artenschutzfachbeitrages zu dem Bebauungsplan.

Versiegelung

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich gemäß dem Baunutzungsplan (BNP) im nördlichen Teil um ein beschränktes Arbeitsgebiet, im südlichen Teil um ein allgemeines Wohngebiet (siehe Tabelle 5). Im Bereich des beschränkten Arbeitsgebiets wird aufgrund der im Baunutzungsplan angestrebten gewerblichen Entwicklung von einer zulässigen 100 %igen Inanspruchnahme der Fläche – inklusive Nebenanlagen – ausgegangen. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine zulässige bebaubare Fläche im Faktor 0,45 des Baugrundstücks angesetzt, um auf diese Weise der mit dieser Nutzungskategorie verbundenen Entwicklung adäquater Nebenanlagen im Wohnumfeld gerecht zu werden (vgl. auch Ausführungen im Kapitel II.).

Damit ermöglicht der Baunutzungsplan eine mit Bodenversiegelung verbundene Flächeninanspruchnahme über 100 % innerhalb des beschränkten Arbeitsgebiets und 45 % im Bereich des allgemeinen Wohngebiets.

Die Tabelle 6 stellt die durch den Baunutzungsplan auf Grundlage der bebaubaren Fläche inklusive Nebenanlagen anteilig ermöglichte Flächenversiegelung innerhalb der beiden Nutzungskategorien im Plangebiet dar und stellt diese der Versiegelung im Bestand gegenüber.

Nutzungskategorie im Baunutzungsplan	Flächenanteil am Plangebiet in m²	Faktor bebaubare Fläche inkl. Nebenanlagen	nach BNP mögliche Versiegelung in m²	Versiegelung im Bestand
beschränktes Arbeitsgebiet	8.793	1,0	8.793	8.193
allgemeines Wohngebiet	15.731	0,45	7.079	9.537
Versiegelung gesamt			15.872	17.730

Tabelle 6: Durch den Baunutzungsplan ermöglichte und im Plangebiet existierende Versiegelung

Tabelle 6 verdeutlicht, dass der Versiegelungsgrad im Bestand gegenüber dem nach Baunutzungsplan bisher eingeräumten Versiegelungsgrad erhöht ist. In der Tabelle 7 wird die im Baunutzungsplan ermöglichte Versiegelung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen Versiegelung gegenübergestellt.

Geplante Flächennutzung vorhabenbezogener Bebauungsplan*	Flächenanteil an den im Baunutzungsplan dargestellten Gebietstypen in m ²	
	beschränktes Arbeitsgebiet	allgemeines Wohngebiet
Hauptgebäude	3.866	3.287
Tiefgaragen –außerhalb der Gebäude und Verkehrsflächen	977	1.592
Zufahrten, Stellplätze, Wege	1.897	3.393
Private Verkehrsfläche	1.522	410
Geplante Versiegelung gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan gesamt		
	8.262	8.682
abzüglich zulässiger Versiegelung laut Baunutzungsplan	- 8.793	- 7.079
ausgleichsrelevante Neuversiegelung	- 531	1.603
ausgleichsrelevante Neuversiegelung gesamt		
	1.072	

* abgeleitet aus dem im städtebaulichen Vertrag gesicherten Planungskonzept von Höhne Architekten BDA

Tabelle 7: Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung und deren flächige Aufteilung auf die im Baunutzungsplan für das Plangebiet dargestellten Nutzungskategorien

Aus der Tabelle geht hervor, dass die Planung im Bereich des beschränkten Arbeitsgebietes gegenüber dem mit dem Baunutzungsplan eingeräumten Baurecht eine entsiegelnde Wirkung über 531 m² entfaltet. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets wird die durch den Baunutzungsplan ermöglichte Versiegelung durch die Planung um 1.603 m² überschritten.

Die ausgleichsrelevante Neuversiegelung im Plangebiet beläuft sich somit insgesamt auf 1.072 m².

Bodenverlust

Der Verlust von Bodenkörper durch die Planung im Zuge der Unterkellerung der Gebäude und der Errichtung von Tiefgaragen wird als geringe bis mittlere Beeinträchtigung beurteilt, da der Boden bereits im Bestand durch anthropogene Überformung stark gestört ist. Hierbei ist der Verlust gering, sofern es sich bei dem Eingriff um versiegelte Flächen handelt. Bei unversiegelten Flächen ist der Eingriff dagegen als mittlere Beeinträchtigung einzustufen.

Ein derartiger Eingriff in den Boden ist bereits auf Grundlage des Baunutzungsplans erlaubt, da dieser eine bebaubare Fläche inklusive Nebenanlagen (dazu gehören auch Tiefgaragen) im Faktor 1,0 des Baugrundstücks im beschränkten Arbeitsgebiet und 0,45 im allgemeinen Wohngebiet zulässt. In der Tabelle 8 werden die durch den Baunutzungsplan ermöglichten Eingriffe in den Bodenkörper – abgeleitet aus der zulässigen bebaubaren Fläche – aufgeteilt auf die beiden für das Plangebiet im Baunutzungsplan ausgewiesenen Flächenkategorien dargestellt und der anteiligen Inanspruchnahme durch die Tiefgaragen und eine Unterkellerung der Gebäude gegenübergestellt.

Nutzungskategorie im Baunutzungsplan	Gemäß Baunutzungsplan Ermöglichter Eingriff in den Bodenkörper in m ²	Gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan geplante Eingriffe in den Bodenkörper (Flächen für Tiefgaragen und Unterkellerung) in m ²
beschränktes Arbeitsgebiet	8.793	3.866 (Gebäude-Unterkellerung)
allgemeines Wohngebiet	7.079	+ 977 (Tiefgaragen) = 4.843

Tabelle 8: Gegenüberstellung des gemäß Baunutzungsplan ermöglichten flächigen Eingriffs in den Bodenkörper und dem Flächenbedarf für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Tiefgaragen und Unterkellerungen für Gebäude

Aus der Tabelle 8 geht hervor, dass in keinem der beiden für das Plangebiet ausgewiesenen Gebietstypen die gemäß Baunutzungsplan zulässigen Eingriffe in den Bodenkörper im Zuge des Gebäudeneubaus einschließlich Tiefgaragen überschritten wird. Ein Ausgleich für den Bodenverlust ist daher nicht erforderlich.

Biotopverlust

Bei den höherwertigen Biotopen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Waldflächen. Ein Ausgleich für deren Umwandlung erfolgt unabhängig vom bestehenden Baurecht und den Vorschriften der Eingriffsregelung nach Maßgabe der Berliner Forsten auf Grundlage eines Gutachtens zur Ermittlung der Waldeigenschaften der Baumbestände im Plangebiet.

Mit einer Laubgehölzfläche frischer Standorte (Biotop-Nr. 07102) und einer Baumreihe (Biotop-Nr. 0714261) existieren daneben zwei weitere Biotope im Plangebiet deren Verlust eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Hierbei befindet sich die Baumreihe jedoch vollständig innerhalb des beschränkten Arbeitsgebietes, in dem eine Inanspruchnahme des Biotops gemäß Baunutzungsplan vollumfänglich zulässig ist, wodurch eine Ausgleichspflichtung entfällt.

Der Baunutzungsplan ermöglicht mit einer bebaubaren Fläche inklusive Nebenanlagen im Faktor 1,0 bzw. 0,45 innerhalb der beiden im Plangebiet ausgewiesenen Gebietstypen eine Flächeninanspruchnahme von 100 % bzw. 45 % – je nach Gebietstyp. Da der Baunutzungsplan keine Verortungen bezüglich seiner Flächenaussagen vornimmt, wird für die Ableitung des zulässigen Maßes der Bebauung von einer planungsrechtlich ermöglichten anteiligen Inanspruchnahme der Biotope von 100 % bzw. 45 % ausgegangen. Demnach sind entsprechend 0 % bzw. 55 % der Biotopflächen zu erhalten. Eine Ausgleichspflicht ergibt sich damit für jede Inanspruchnahme höherwertiger Biotope, die über 0 % bzw. 45 % von deren Fläche hinausgeht.

In der Tabelle 9 werden die in den beiden Nutzungsbereichen befindlichen Flächenanteile der Laubgehölzfläche und der sich daraus ergebende ausgleichsrelevante Verlust von jeweils 0 % bzw. 55 % der Biotopfläche dargestellt. Für den Verlust der Laubgehölzfläche wird ein Kompensationsfaktor von 1,5 festgelegt, durch den auch die Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen und der mit dem Biotop assoziierten Lebensgemeinschaften berücksichtigt wird.

Nutzungskategorie im Baunutzungsplan	Flächenanteil in m ²	Ausgleichspflichtiger Anteil (0 %/55 %) in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichspflanzung in m ²
beschränktes Arbeitsgebiet	0	0	1,5	0
allgemeines Wohngebiet	174	96	1,5	143

Nutzungskategorie im Baunutzungsplan	Flächenanteil in m ²	Ausgleichspflichtiger Anteil (0 %/55 %) in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichspflanzung in m ²
Neu zu schaffende Gehölzfläche gesamt				143

Tabelle 9: Zu leistender Ausgleich für den Verlust einer Laubgehölzfläche

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere sind nach § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen

Lärm

- Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen und weiterer ergänzender Regelungen zum Bauantrag im Durchführungsvertrag zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse in Form:
 - Lärmrobuste Struktur
 - einer Lärmschutzwand in Verlängerung der westlichen Gebäudekante im Bereich der Kita,
 - dem Einbau von schalldämmenden Außenbauteilen,
 - einer lärmoptimierte Grundrissgestaltung,
 - von Maßnahmen, die eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleisten,
 - baulicher Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen.
- Um Lärmkonflikte zwischen der Nutzung der Quartiersplätze und der Wohnbebauung zu vermeiden, werden die Spielangebote so ausgewählt werden, dass von ihnen selbst keine Lärmbelästigungen für die angrenzende Wohnnutzung ausgehen. Dies schließt geräuschintensivere Sportarten, wie Streetball und Tischtennisplatten sowie Ballspielflächen o.ä. aus. Vorgesehen sind Angebote wie Reck, Klettern, Trampolin, Balancieren.
- Während der Bautätigkeiten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und Vorschriften der 32. BImSchV sowie der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm sicherzustellen.

Boden

- Herstellung eines Substrataufbaus über den Tiefgaragen von mindestens 80 cm.
- Begrünung der nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen mit Stauden und vornehmlich einheimischen Sträuchern zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes, Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie einer thermischen Entlastung des Umfeldes im Sommer.
- Ausgehobenes Bodenmaterial mit der LAGA-Zuordnungsklasse > Z 2 wird bautechnisch nicht wiederverwertet sondern in einer geeigneten Behandlungsanlage beseitigt.

Wasser

- Versickerung eines Großteils des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und Tiefgaragen vor Ort durch Mulden- und Schächte, im Einvernehmen mit der Wasserbehörde
- Erhalt eines möglichst naturnahen Wasserhaushaltes durch Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen

Vegetation

- Reduzierung notwendiger Baumfällungen durch größtmögliche Integration des vorhandenen Baumbestandes in die Planung, soweit in die Freiflächenplanung integrierbar.
- Extensive Begrünung der Dachflächen.

Klima

- Verbesserung des Bioklimas durch extensive Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen.

3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

Neuversiegelung

Der Baunutzungsplan ermöglicht eine Flächenversiegelung im Plangebiet auf insgesamt 15.872 m². Dem steht eine durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitete Versiegelung von bis zu 16.944 m² gegenüber. Durch den Bebauungsplan wird somit eine über das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehende Versiegelung von 1.072 m² ermöglicht (vgl. Tabelle 7).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 16 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt, dass die Tiefgaragen mit einem Bodensubstrat von 80 cm abgedeckt werden. Hierdurch wird die Versiegelungswirkung der Anlagen reduziert, indem die Schaffung eines naturhaushaltswirksamen Bodenkörpers ermöglicht wird. Da dieser gegenüber einem natürlichen Boden jedoch nach unten durch die Tiefgaragen begrenzt ist, wird analog zur Berechnung der naturhaushaltswirksamen Fläche für den Biotopflächenfaktor (BFF) eine 70%ige Wirksamkeit für den Naturhaushalt veranschlagt.

Im Bereich der Tiefgaragen wird der Versiegelungsgrad daher mit 30 % angenommen. Hieraus ergibt sich bei einer begrünten Tiefgaragenfläche (Bereiche außerhalb der Gebäudekörper und Nebenanlagen) von 2.048 m² (vgl. Tabelle 12 „Geplante Flächen für Nebenanlagen“) eine Reduktion der Gesamtversiegelung im Plangebiet um 1.434 m².

Zudem sollen die Wegeflächen im Bereich der Mittelachse der Freianlagen mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden. Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau dieser Wege kann die planungsbedingte Beeinträchtigung des Bodens durch Neuversiegelung weiter reduziert werden. Der Versiegelungsgrad dieser Wegflächen wird daher mit 70 % angesetzt. Der im Durchführungsvertrag zu dem Bebauungsplan als Anlage gesicherte Freiflächenplan weist eine wassergebundene Wegfläche von insgesamt 610 m² auf. Hieraus ergibt sich somit eine Reduzierung der Neuversiegelung um 183 m².

Eine weitere Verringerung der Neuversiegelung wird durch die extensive Begrünung von Dachflächen im Plangebiet erreicht. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 20 sind mindestens 60 vom Hundert aller Dachflächen der obersten Geschosse extensiv zu begrünen. Hieraus ergibt sich eine begrünbare Dachfläche im Plangebiet über 2.700 m². Die Herleitung der zur Verfügung stehenden begrünbaren Dachfläche kann dem Kapitel III. 3.8.2 entnommen werden. Entsprechend der Anrechnung von Dachbegrünungen beim Biotopflächenfaktor von 50 % ergibt sich somit eine mit der Neuversiegelung zu verrechnende Fläche von 1.350 m².

In der Bilanz wird die planungsbedingte Neuversiegelung über 1.072 m² durch die Reduzierung der Versiegelungswirkung um 1.617 m² sowie die Neuschaffung naturhaushaltswirk-

samer Fläche in Form von Dachbegrünung über 1.350 m² vollständig im Plangebiet ausgeglichen. Auf diese Weise werden 2.967 m² mehr an naturhaushaltswirksamer Fläche erhalten und geschaffen.

Im Vergleich zum faktischen Bestand ist mit der Planung auch ohne Berücksichtigung der Dachbegrünung eine deutliche Entsiegelung von Boden über ca. 2.403 m² verbunden, indem die Versiegelung von im Bestand 17.730 m² auf 16.944 m² bzw. um 786 m² reduziert wird, und durch die Begrünung der Tiefgaragen und der Verwendung wassergebundener Decken bei einem Teil der geplanten Durchwegung weitere 1.617 m² Neuversiegelung vermieden werden.

Biotopverlust

Der Verlust einer Laubgehölzfläche im Plangebiet ist anteilig unter Berücksichtigung der Vorgaben des Baunutzungsplans durch Neupflanzungen auszugleichen. Unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts, ergibt sich dabei die Notwendigkeit, Gehölzfläche auf 143 m² neu zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der entsprechenden textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet durchzuführen. Dabei dient die Pflanzliste zur Gewährleistung der Verwendung einheimischer Arten bei der Bepflanzung der Freianlagen. Durch einen Anteil von 60 % sind die ökologischen Anforderungen hinreichend erfüllt.

3.3.3 Kompensationserfordernisse für die Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz

Erfordernis der Waldumwandlung

Die im Plangebiet vorhandene Waldfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG über 4.050 m² wird durch das Vorhaben vollständig überprägt. (siehe Kap. II. 2.2.2.1) Im Rahmen der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE wurde ein Erhalt der Waldfläche geprüft, wird jedoch nicht weiter verfolgt. Dies ist städtebaulich begründet: Der Geltungsbereich ist durch Schienenverkehr- und Gewerbelärm stark belastet. Aus diesem Grund ist eine geschlossene (lärmrobuste) Bauungsstruktur erforderlich, die weit nach Südwesten reicht, um so möglichst große Bereiche baulich abzuschirmen und somit die Wohn- und die Freiraumqualität im Inneren des Quartiers zu erhöhen. Dies kommt auch der Lindenhofsiedlung zu Gute, die von der Lärmabschirmung profitiert. Darüber hinaus wird auf der heutigen Waldfläche eine Kindertagesstätte errichtet, die aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks lediglich an dieser Stelle im Plangebiet der Zugang zu einer eigenen, abgeschirmten Freifläche ermöglicht wird. Auch die direkte Erschließung zu Fuß oder per Fahrrad zur Eythstraße ist für eine Kindertagesstätte geeigneter als über die Bessemerstraße und bietet sich nur bei dieser Verortung.

Einem funktionalen in sich schlüssigen städtebaulichen Konzept und der Schaffung von ruhigen Freiräumen für die Bewohner wird gegenüber einer lärmbelasteten Grünfläche an der Bahn der Vorrang gegeben.

Darüber hinaus entspricht die Entwicklung des Plangebiets als Planung der Innenentwicklung und Nachverdichtung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und schafft Wohnraum in der zunehmend durch Bevölkerungswachstum und Wohnungsmangel geprägten Stadt Berlin. Bei einem Erhalt der Waldfläche hätte eine Vielzahl der geplanten Wohnungen wegfallen müssen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Bestimmungen für die Erhaltung von Wald sowie die verfahrensrechtlichen und materiellen Anforderungen im Falle einer Umwandlung durch Nutzungsänderung im Rahmen der Bauleitplanung sind in § 6 des Landeswaldgesetzes festgelegt. Danach steht das Bebauungsplanverfahren einer gesonderten walddrechtlichen Genehmigung gleich, sofern die erforderliche naturschutz- und forstrechtliche Kompensation zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt wird. Nach § 6 Abs. 2 LWaldG sollen bei Eingriffen in Natur und Landschaft die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu Gunsten der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes erfolgen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-65 VE für ein allgemeines Wohngebiet mit Kindertagesstätte ist somit forstrechtlich die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart verbunden. Eine tatsächliche Änderung der Waldverhält-

nisse tritt durch die Rechtsverbindlichkeit allerdings nicht ein. Diese erfolgt erst durch Umsetzung der Planung.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die hierfür anzusetzende Kompensation nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes Berlin in Kombination mit dem Leitfaden "Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin" ergibt einen Kompensationsfaktor von 3,1, der sich aus der Wertigkeit der Waldfläche herleitet. Durch eine Multiplikation des Kompensationsfaktors mit der Flächengröße der Umwandlungsfläche wird die erforderliche Ersatzaufforstungsfläche bestimmt. Bei einer Waldfläche von rund 0,4 ha im Plangebiet ergibt sich somit eine Ersatzfläche zur Aufforstung von 1,26 ha.

Walderhaltungsabgabe

Der § 6 Absatz 2 LWaldG sieht alternativ zur Bereitstellung von Ersatzflächen auch die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe vor. Hierfür ist die Flächengröße der benötigten Ersatzfläche mit pauschalen Wertansätzen für die Flächenbereitstellung und die Herstellungskosten für die Ersatzaufforstungsfläche zu multiplizieren. Die Waldherstellungspauschale ist gemäß den Ausführungen des Leitfadens „Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin“ mit 2,50 € je m² anzusetzen. Da der Vorhabenträgerin keine geeigneten Flächen für eine Ersatzaufforstung zur Verfügung steht, ist auch ein Flächenbereitstellungsentgelt zu erbringen. Das bemisst sich laut Empfehlung des Waldleitfadens auf 0,2 €/m². Demnach ergibt sich bei einer aufzuforstenden Fläche von 12.555 m² bzw. 1,26 ha eine alternativ zu leistende Walderhaltungsabgabe von $(2,50 \text{ €} + 0,2 \text{ €}) \times 12.555 \text{ m}^2 = 33.899 \text{ €}$. Diese Abgabe sichert die erforderliche forstrechtliche Kompensation gemäß dem Modell zur Bewertung des Waldbestandes der Berliner Forsten. Die Waldumwandlungsgenehmigung gilt mit Festsetzung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE als erteilt.

Nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags und in Abstimmung mit den Berliner Forsten als zuständige Fachbehörde wird die Vorhabenträgerin eine Walderhaltungsabgabe zum Ausgleich der zur Realisierung der Planung erforderlichen Umwandlung von Wald an die Berliner Forsten zahlen.

3.3.4 Maßnahmen nach Baumschutzverordnung

Durch das geplante Vorhaben wird das gesamte Plangebiet umgestaltet. Hieraus ergibt sich nach Maßgabe der BaumSchVO ein Kompensationsumfang von 35 neu zu pflanzenden Bäumen (vgl. Tabelle 4). Die Bäume im Plangebiet sind gemäß BaumSchVO zudem soweit möglich zu erhalten und zu pflegen. Hierzu gehören insbesondere die Beseitigung von Schäden und die Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen Schadeinwirkungen.

Der tatsächliche Kompensationsbedarf durch Fällungen sowie gegebenenfalls zu ergreifenden Schutz- und Pflegemaßnahmen an den verbleibenden Bäumen sind nach Abschluss der Planung im Rahmen des Bauantrags zu ermitteln und festzusetzen.

4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet unterliegt im Bestand einer ungeordneten und insbesondere der umliegenden Wohnbebauung nicht entsprechenden Nutzung. Zugleich weist der Gebäudebestand eine teils starke Sanierungsbedürftigkeit auf. Eine Beendigung dieser städtebaulich ungeordneten Situation bei gleichzeitigem Erhalt der Nutzungsstrukturen zeichnete sich nicht ab.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Plangebiet in eine geordnete Wohnnutzung überführt. Die Planung stellt daher nicht nur vor dem Hintergrund mangelnder anderweitiger Planungsmöglichkeiten, sondern insbesondere auch aufgrund der mit ihr verbundenen Beseitigung der städtebaulichen Missstände ein sinnvolles Entwicklungskonzept für das Grundstück dar.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten i.S. der Verbote des § 44 BNatSchG kann fachgutachtlich unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten/während der Winterruhe (1. Oktober bis 29. Februar)

Das Abschieben/Abgraben des Oberbodens muss außerhalb der Fortpflanzungszeiten der europäisch geschützten Vogelarten durchgeführt werden, um die Tötung von Individuen zu vermeiden. Die Fortpflanzungszeiten sind hierbei an die Vegetation gebunden. Die Schonzeit für die Vegetation reicht gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September.

V2 Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. November bis 29. Februar)

Im Rahmen der baulichen Inanspruchnahme werden durch Baumfällungen und Strauchrodungen potenzielle Brutstätten von in Gehölzen und Baumhöhlen brütenden Vögeln sowie potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse beseitigt. Nur wenn die Höhlen und Spalten in diesem Zeitraum nicht besetzt sind, ist eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und eine Fällung des Baumes möglich. Dies ist außerhalb der aktiven Phasen von Vögeln und Fledermäusen besonders wahrscheinlich. Die Fällungs- und Rodungsarbeiten sind daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse durchzuführen. Für Fledermäuse die in Baumhöhlen überwintern sind weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen (vgl. Maßnahme V4).

V3 Gebäudeabriss in den Wintermonaten (1. November bis 29. Februar)

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden durch den Abriss von Gebäuden potenzielle Brutstätten von in Nischen brütenden Vögeln sowie potenzielle Quartiere für Fledermäuse beseitigt. Nur wenn die Nischen, Höhlen und Spalten in diesem Zeitraum nicht besetzt sind, ist eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und eine Gebäudeabriss möglich. Dies ist außerhalb der aktiven Phasen von Vögeln und Fledermäusen besonders wahrscheinlich. Der Abriss von Gebäuden ist daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse durchzuführen. Für Fledermäuse die Winterquartiere in Gebäuden beziehen sind weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen (vgl. Maßnahme V4).

V4 Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere auf Besatz im Herbst (1. September–31. Oktober)

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Winterquartiere für Fledermäuse nachgewiesen. Eine vereinzelte Nutzung von Bäumen und Gebäuden im Plangebiet durch einzelne Fledermäuse zwecks Überwinterung ist daher zwar sehr unwahrscheinlich, kann aber dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Tötungs-, Störungs- oder Schädigungstatbestände bei der Fällung oder dem Abriss zu umgehen, ist daher während der Schwärmzeit der Fledermäuse im Herbst zu kontrollieren, ob hierfür geeignete Quartiere im Plangebiet durch Fledermäuse angefliegen werden. Die zu kontrollierenden Gebäudebereiche und Bäume sind der Karte mit dem Titel „Fledermaus-Kartierung Einzelnachweise und Struktur-

kartierung“ sowie den Ergebnistabellen zur Strukturkartierung zu entnehmen, die Bestandteil des faunistischen Gutachtens in der Anlage 1 sind.

Die Kontrolle der Strukturen mit Quartierseignung hat durch zwei Begehungen in den Abendstunden im Herbst, einmal im September und einmal im Oktober zu erfolgen. Werden schwärmende Fledermäuse entdeckt, ist festzustellen, welche Nischen, Höhlungen und Spalten von den Fledermäusen angefliegen werden. Diese sind dann durch Bauschaum so zu verschließen, dass eine Nutzung als Winterquartier nicht mehr möglich ist. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Verschluss erfolgt wenn sich keine Fledermäuse in dem Quartier aufhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

A1 Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere

Durch den Abriss der Gebäude sowie die Entfernung von Laternen und Bäumen im Plangebiet werden Strukturen zerstört, für die im Rahmen der Strukturkartierung ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse nachgewiesen werden konnte. Die Ergebnisse der Strukturkartierung können in tabellarischer Form dem Anhang des faunistischen Gutachtens des Büros Ökoplan in der Anlage I des Artenschutzfachbeitrages entnommen werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind für den Verlust jeder dieser Strukturen, die über eine mindestens „mittlere“ Quartierseignung an Gebäuden verfügt bzw. für jeden Baum und jede Straßenlaterne die eine Quartierseignung besitzt daher neue Fassaden- und Baumquartiere an Gebäuden und Bäumen im Umfeld anzubringen.

Den Ergebnissen der Strukturkartierung folgend, weisen 13 Bäume sowie zwei kaputte Straßenlaternen und 14 Stellen an den vorhandenen Gebäuden eine erhöhte Quartierseignung für Fledermäuse auf. Für diese insgesamt 27 Quartiersstrukturen sind 54 neue Quartiere zu schaffen, was einem Verhältnis von zerstörten zu neu geschaffenen Fledermausquartieren von 1:2 entspricht.

Da die potenziellen Quartiere im Untersuchungsgebiet sehr vielfältig sind, sollen hierbei verschiedene Kastentypen verwendet werden, um die Akzeptanz der Ersatzquartiere zu erhöhen.

Die neuen Quartiere sind vor dem März des drauffolgenden Sommers an Gebäuden und Bäumen im Umfeld der jeweiligen Fällung anzubringen (Vgl. Maßnahme V2 und V3).

Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere sollte regelmäßig überprüft werden.

A2 Anbringen von Nistkästen als Ersatzquartiere für in Höhlen und Nischen brütende Vögel

Durch den Abriss der Gebäude, die Fällung von Bäumen und die Entfernung von kaputten Straßenlaternen im Vorhabengebiet werden potenziell Nistplätze für Gebäude- und Höhlenbrüter zerstört. Um eine Verschlechterung des lokalen Bestandsniveaus zu verhindern, ist dieser Verlust durch die Schaffung neuer Nisthilfen zu kompensieren. Im Plangebiet verfügen zwei Bäume sowie zwei Laternen und fünf Stellen am vorhandenen Gebäudebestand über eine Nistplatzeignung für Gebäude- und Höhlenbrüter. Für diese insgesamt 9 potenziellen Nistplätze in Höhlen, Nischen und Spalten sind 18 neue Nistmöglichkeiten zu schaffen, was einem Verhältnis von zerstörten zu neu geschaffenen Nistplätzen von 1:2 entspricht. Aufgrund der hohen Anzahl an Brutverdachten und –nachweisen für den Haussperling, sind ein Drittel bzw. 6 Höhlen der neuen Nisthilfen unter Berücksichtigung der Brutraumansprüche dieser Art von 12 cm Breite x 12 cm Tiefe x 16 cm Höhe sowie einer idealen Fluglochgröße von 3,2 cm Durchmesser auszuwählen.

Die neuen Nisthilfen sind vor dem März des drauffolgenden Sommers an Gebäuden und Bäumen im Umfeld der jeweiligen Fällung anzubringen (Vgl. Maßnahme V2 und V3).

Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere sollte regelmäßig überprüft werden.

5.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Tiere und Pflanzen

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.

- Bestandsaufnahmen vor Ort, Kartierungen (Biotoptypen, Pflanzen, Baumbestand),
- Erfassen mit BAT-Detektor (Fledermäuse)
- Sichtbeobachtung und Verhören (Vögel).

Boden

Durchführung mechanischer und chemisch-analytischer Bodenuntersuchungen im Rahmen der Altlastenerkundung.

Luftschadstoffe

Berechnung der räumlichen Verteilung der Luftschadstoffe unter Berücksichtigung der durch die vorhandenen und geplanten Gebäude beeinflussten Windströmungen durch das dreidimensionale mikroskalige Strömungs- und Ausbreitungsmodell MISKAM.

Geruchsimmissionen

Ermittlung der Emittenten geruchsbeladener Luft und deren Emissionszeiträume. Abschätzung der Verteilung der geruchsbeladenen Luft im Raum mithilfe der Windrichtungsstatistik.

Lärm

Die Berechnungen der vorliegenden Untersuchungen wurden mit dem EDV-Programm SoundPLAN auf der Basis des allgemeinen Berechnungsverfahrens der DIN-ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, durchgeführt.

5.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Aufgrund der Untersuchungen und darauf basierenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich folgende Erfordernisse zur Überwachung:

- Kontrolle Entwicklungspflege bei den Neupflanzungen,
- regelmäßige Kontrolle der Funktionsfähigkeit neu geschaffener Niststätten für in Höhlen und Nischen brütende Vögel (vgl. Maßnahme A2 in Kapitel 5.1).

Die Durchführung der Kontrollen obliegt dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof – Schöneberg von Berlin. Die benannten Maßnahmen zur Umweltbeobachtung sollen durch im Durchführungsvertrag abgesichert werden.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem ca. 2,45 ha großen Grundstück Bessemerstraße 84/Eythstraße 66 in Berlin Tempelhof-Schöneberg plant die Grundstückseigentümerin, die Vorhabenträgerin, die Entwicklung einer Wohnbebauung mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen und Erschließungsanlagen.

Das Plangebiet wurde bisher auf etwa zwei Drittel der Fläche gewerblich genutzt. Die auffälligste Nutzung stellte hierbei ein bisher genutzter Busbetriebshof dar. Die vorhandene Gebäudesubstanz befindet sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand. Im westlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein dichter Baumbestand mit Waldeigenschaften.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Umstrukturierung der vorhandenen Flächen, wodurch auch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht werden. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- und Ortsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Bestandteile sind Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts. Für die Ermittlung möglicher Auswirkungen wurden im Jahr 2012 Untersuchungen zu Tieren und Pflanzen durchgeführt sowie im Jahr 2015 Luftschad-

stoff-, Geruchsimmissions- und Schalluntersuchungen vorgenommen. Zudem wurden mehrere Gutachten zur Altlastensituation im Plangebiet erstellt.

Auf Grundlage der ermittelten Auswirkungen werden im Umweltbericht für die mit diesen verbundenen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich dargestellt.

Aufgrund der intensiven und bereits lang anhaltenden menschlichen Nutzung unterliegt das Plangebiet bereits im Bestand starken Vorbelastungen. Insbesondere der hohe Versiegelungsgrad des Bodens, der bei angehend 72 % der Gesamtfläche liegt stellt eine erhebliche Beeinträchtigung im Bestand dar.

Der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 72 % der Gesamtfläche auf 68 % reduziert. Durch die Herstellung einer Erdschicht über den Tiefgaragen von mindestens 0,80 m und einer anschließenden Begrünung der Flächen, der Dachbegrünung sowie der Verwendung wassergebundener Decken zur Befestigung eines Teils der geplanten Wege wird die versiegelnde Wirkung der Planung darüber hinaus weiter reduziert.

Die mit der Versiegelung von im Bestand unversiegelten Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung soll in ihrer Wirkung verringert werden, indem eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Dachflächen durch Mulden und Schächte vor Ort erfolgen soll. Durch die Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen wird zudem ein möglichst naturnaher Wasserhaushalt im Plangebiet gewährleistet, indem die verdunstungswirksame Fläche und der Wasserrückhalt erhöht werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht von erhöhter Bedeutung sind die Waldflächen, die gehölzgeprägten Biotope und der Einzelbaumbestand im Plangebiet. Für die baumgeprägten Biotope und Einzelbäume sind daher Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Berliner Baumschutzverordnung zu leisten. Als Ausgleich ist neben der Walderhaltungsabgabe die Neupflanzung von 35 Bäumen für den Verlust von Einzelbäumen sowie die Anlage von Gehölzflächen über 143 m² im Plangebiet vorgesehen.

An einigen der geplanten Gebäude ist mit einer Überschreitung von Lärmrichtwerten zu rechnen, die für die geplanten Nutzungen anzusetzen sind. Daher setzt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz fest. Hierzu gehört die lärmrobuste Baustruktur, die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Kitafreifläche, der Einbau von schalldämmenden Außenbauteilen, eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung sowie besondere Vorbauten in Kombination mit besonderen Fensterkonstruktionen zur Wahrung einer auskömmlichen Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr. Zum Gewerbelärm werden weitere ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Die östlich und südlich an das Plangebiet anschließende Wohnbebauung erfährt durch die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude eine deutliche Entlastung gegenüber dem Gewerbe- und Schienenlärm aus nördlicher und westlicher Richtung.

Um Lärmkonflikte zwischen der Nutzung der Quartiersplätze und der Wohnbebauung zu vermeiden, sollten die privaten Spielangebote so ausgewählt werden, dass von ihnen selbst keine Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnnutzung ausgehen. Dies schließt geräuschintensivere Sportarten, wie Streetball und Tischtennisplatten sowie Ballspielflächen o.ä. aus. Vorgesehen sind Angebote wie Reck, Klettern, Trampolin, Balancieren.

Mit der Planung wird auch das Ortsbild aufgewertet, indem das Gelände in eine geordnete Nutzung überführt wird und die alte, baufällige Gebäudesubstanz durch Neubauten ersetzt wird.

Aus Gründen des Artenschutzes sind bei dem Abriss der Bestandsgebäude und der Entfernung der vorhandenen Biotope Bauzeitenregelungen zu beachten. Um den Fortbestand von in Höhlen und Nischen brütenden Vögeln sowie Fledermäusen auch nach Umsetzung der Planung sicherzustellen werden zudem neue Nisthilfen und Quartiere im Plangebiet an Bäumen und den neuen Gebäuden aufgehängt. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Unter Berücksichtigung der Inhalte des Umweltberichts kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, die nicht durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Wirkung auf ein natur- und umweltverträgliches Maß reduziert werden.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt/ Vorhaben

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE „Bessemmerstraße 84/Eythstraße 66“ soll eine geordnete städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die Planung dient der Neuordnung der Flächen zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Vorrangiges Ziel ist es, die bisherige, städtebaulich unbefriedigende Situation auf dem Areal zu beheben, das Grundstück einer neuen, gebietsverträglichen Nutzung zuzuführen und das Gelände – insbesondere auch in Anbetracht der in der Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung – städtebaulich aufzuwerten.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Vorhabenträgerin zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit einer eigenen Identität und einem vielfältigen Angebot für unterschiedliche Wohnwünsche. Nach aktuellem Planungsstand sind 454 Wohneinheiten und eine Kinderbetreuungseinrichtung mit mindestens 28 Plätzen geplant. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage mit 162 Plätzen untergebracht. Entlang der privaten Straße sind weitere 64 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer guten Integration der Bebauung in das Stadtbild und in das bestehende Nutzungsgefüge. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen (insbesondere mit der südlichen denkmalgeschützten Lindenhofsiedlung sowie dem nördlichen Gewerbegebiet) sind durch das Planungsverfahren vorbeugend zu bewältigen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen zudem eine hohe ökologische Qualität des Wohngebiets durch einen hohen Grünanteil und weitgehende Verkehrsvermeidung und -beruhigung sichern.

1.1 Wesentlicher Planinhalt

Die im Entwicklungskonzept dargestellten städtebaulichen Gestaltungsprinzipien werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die zielgerichtete Umsetzung des geplanten Vorhabens erfordert spezifische Festsetzungen zur Bestimmung der geplanten Nutzungen und der Bauungs- und Höhenstruktur.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN-VO festgesetzt, in dem nur die nach Abs. 2 der Vorschrift allgemein zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Sportanlagen zulässig sind. Hierdurch wird der Wohnnutzung absolute Priorität eingeräumt und potenzielle Nutzungskonflikte mit anderen, das Wohnen womöglich störenden Nutzungen, vermieden. Im Erdgeschoss des westlichen Teils des Baukörpers wird ein Kita-Standort gesichert.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließungsstraße des neuen Wohnquartiers setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine private Straßenverkehrsfläche fest. Die geplanten Erschließungsflächen (Stellplätze für Pkw, Wege, Zufahrten) sowie die eingeschossige Tiefgarage sind als untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig und werden den Darstellungen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts folgend durch entsprechende Flächenausweisungen zeichnerisch festgesetzt. Die Tiefgaragen werden in ihrer unterhalb der Geländeoberfläche konzipierten Ausdehnung festgesetzt.

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	22.696 m ²	91 %
Verkehrsfläche	2.201 m ²	9 %
Geltungsbereich (gesamt)	24.897 m ²	100 %

Tabelle 10: Flächennutzung gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die mittels Baukörperausweisung zulässige Grundfläche in Verbindung mit den Gebäudehöhen (Oberkante (OK)), einschließlich der Staffelgeschosse.

Die Lage des geplanten Gebäudes wird durch eine Baukörperfestsetzung fixiert. Die beabsichtigten Staffelgeschosse wie auch die Abtreppung der Kammbauteile bzw. Gartenhäuser nach Süden werden ebenfalls durch gesonderte Baugrenzen fixiert. Die Baukörperausweisung wird ergänzt durch die Höhenbegrenzung mittels Oberkantenfestsetzung.

Um eine verträgliche Entwicklung im Hinblick auf die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sicherzustellen, werden passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Bestimmung von Lärmpegelbereichen für Außenbauteile der Gebäude) festgesetzt. Zur Sicherung eines hinreichenden Lärmschutzes gegenüber dem Gewerbelärm werden entsprechende Vorkehrungen innerhalb des Plangebiets getroffen, durch die die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume vor übermäßigem Gewerbelärm geschützt werden, ohne den Bestand des benachbarten Gewerbegebiets zu gefährden. Hierzu gehören die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite und die Ausbildung von Wintergärten und Kastenfenstern sowie Dauerbelüftungsmaßnahmen. Diese Festsetzungen werden durch weitere Regelungen im u. g. Durchführungsvertrag ergänzt.

Die Durchführung des Vorhabens wird über einen Durchführungsvertrag geregelt.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, die die entsprechende Fläche als Siedlungsbereich ausweisen und eine Förderung der Innenentwicklung anstreben.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet Bessemerstraße 84 zu rund zwei Dritteln als Wohnbaufläche W2 mit mittlerer bauflächenbezogener GFZ von 1,5 als Obergrenze und zu rund einem Drittel als gewerbliche Baufläche dar (vgl. Teil A, Abschnitt I, Kapitel 3.2).

Im FNP werden grundsätzlich nur Flächen mit einer Größe von mindestens 3 ha (Hektar) als Bau- oder Freifläche berücksichtigt (Entwicklungsgrundsatz 1). Dies hat zur Folge, dass kleinere, eingelagerte, zumeist vorhandene Nutzungen, die nicht der dargestellten Flächenkategorie entsprechen, dieser zunächst untergeordnet werden. Im Zuge der konkretisierenden Planung können in der Regel dann andere Baugebiete als diejenigen entwickelt werden, die den dargestellten Bauflächen nach BauNVO zugeordnet sind. Voraussetzung ist, dass die Zweckbestimmung der Fläche insgesamt z. B. hinsichtlich Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz nicht in Frage gestellt bzw. gefährdet wird.

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 24.897 m² unterhalb der genannten Darstellungsschwelle. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt nunmehr auch den kleineren und damit untergeordneten Teil der im nördlichen Teil des Plangebiets dargestellten gewerblichen Baufläche als Wohngebiet fest. Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung wird die gewerbliche Baufläche im Sinne einer untergeordneten Grenzkorrektur in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Diese Arrondierung ist zulässig, da sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche unberührt lässt. Zudem wird hierdurch die nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt. Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Aufgrund der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, widerspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit nicht den Darstellungen im FNP.

Es wird durch die Baukörperausweisung, die hier keine Unterscheidung zwischen Vollgeschossen und Nichtvollgeschossen macht, insgesamt eine GFZ von 2,0 erreicht. Unter Berücksichtigung des Darstellungsumfangs und des Generalisierungsgrads auf der Maßstabebene 1:25.000 des FNP ergibt sich, bezogen auf das Gesamtgebiet eine GFZ von 1,76 (siehe Kap. 3.3.2), womit die Obergrenze von 1,5 überschritten wird. Bezogen auf die tatsächlich festzusetzenden Baugebiete sind die Dichtestufen des FNP jedoch grundsätzlich als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten. Überschreitungen sind zulässig auf kleineren Teilflächen (<3 ha) oder wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Entwicklungsgrundsatz 3). Zu letzterem vgl. Kap. III.3.3.2.

Somit wird dem Entwicklungsgebot aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB entsprochen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Die geplanten Festsetzungen lassen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gegenüber dem derzeit beabsichtigtem Nutzungskonzept eine geringfügig größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt einzuräumen. Unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sollen daher im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sein, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag durch den dort anliegenden Projektplan verpflichtet (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Spätere Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages können demnach erfolgen, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Voraussetzung ist, dass die geplanten Änderungen sich weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und denen das Stadtplanungsamt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zustimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird bis auf die notwendigen Verkehrsflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind auch Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, zulässig. Dies sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomiebetriebe und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Von diesen nach Abs. 1 der Vorschrift allgemein zulässigen Nutzungen ausgenommen sind Anlagen für sportliche Zwecke. Der Grundstückszuschnitt sowie die entstehende Dichte von neuer und vorhandener Bebauung lassen eine städtebaulich verträgliche Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet nicht zu.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes dient der Sicherung von Wohnraum und damit der Wohnraumversorgung in innerstädtischer, gut erschlossener Lage. Die übrigen zulässigen Nutzungen sollen eine feinkörnige Nutzungsmischung ermöglichen und können zur Belebung des neu entstehenden Wohnquartiers beitragen.

Im äußersten westlichen Bereich des geplanten Wohngebäudes setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zeichnerisch die Zweckbestimmung „Kita“ fest. Die Einrichtung wird innerhalb des EGs (die Nullebene der Planzeichnung entspricht der Nutzung im Erdgeschoss) realisiert.

Oberhalb des EGs sind in diesem Bauteil nur Wohnungen bzw. die sonstigen zulässigen Nutzungen möglich. Die Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses wird in der Planzeichnung mittels einer Nebenzeichnung dargestellt.

Die Festsetzung dient der Sicherung eines Kita-Standorts zur Versorgung des neuen Wohnquartiers mit Kitaplätzen. Der vorhabeninduzierte Bedarf an Plätzen der Kindertagesbetreuung wurde nach Maßgabe der Kennwertvorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (Stand 04/2015) zur Bestimmung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen und Grundschulen ermittelt (Siehe Kap. IV.2). Daraus ergibt sich ein Kitabedarf von 28 Plätzen. Vorhabenseitig ist innerhalb der festgesetzten Fläche diese Mindestkapazität berücksichtigt. Die zwei geplanten und im Durchführungsvertrag gesicherten therapeutischen Wohngruppen sind grundsätzlich im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Mit der Umsetzung der Planung ist eine Reduzierung der gewerblichen Flächen um ca. 8.793 m² und somit des gewerblichen Entwicklungsstandort Nr. 21 „Schöneberg“ gemäß des Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) verbunden. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 2013 zum Vorgängervorhaben hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (SenWTF) in Ihrer Stellungnahme vom 16.12.2013 mitgeteilt, dass das grundsätzliche Ziel, die Flächen als Wohnstandort zu entwickeln, mitgetragen wird, sofern das nördlich angrenzenden Gewerbegebiet nicht über das bereits bestehende Maß (bereits bestehende Wohngebäude, Seniorenheim) beschränkt wird und entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet selbst getroffen werden. Dies wurde in einer gemeinsamen Sitzung zwischen Bezirk und SenWTF zu dem neuen Vorhaben am 28.01.2015 bekräftigt und in der Stellungnahme vom 17.02.2016 im Rahmen der Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) bestätigt. Dem im Plangebiet ansässigen Betrieb wurde ein Ersatzstandort im Bezirk vermittelt.

Im Plangebiet werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen, die diese Forderung erfüllen (siehe Kap. III.3.6 und III.4.3).

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO

3.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die maximale Grundfläche (GR), die sich zeichnerisch aus der Baukörperfestsetzung ergibt, in Verbindung mit den Gebäudehöhen als Oberkanten für die Hauptbaukörper bestimmt. Hierdurch wird das städtebaulich erforderliche und vertretbare Maß der Nutzung festgesetzt.

3.3.1 Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Diese wird zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Durch die Baukörperausweisung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-65 VE zeichnerisch eine zulässige Grundfläche (GR) für Hauptgebäude von insgesamt 7.153 m² fest. Dieser Flächenumfang entspricht in etwa der Gesamt-Grundfläche der im städtebaulichen Konzept geplanten Baukörper (GR = rd. 6.775 m²), die die Grundflächen der Hauptgebäude räumlich fixieren und somit vollständig überbaubar sind. Durch die Festsetzung wird die Realisierung der geplanten Gebäude planungsrechtlich vorbereitet, (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Bei allgemeinen Bebauungsplänen sieht § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung im reinen und allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze vor. Aus der Festsetzung der zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude ergibt sich beim maßgeblichen Baugebiet WA, abzüglich der mit einem Geh-Fahr- und Leistungsrecht belasteten Flächen eine GRZ von 0,33. Die genannte Obergrenze nach § 17 BauNVO wird somit für die Hauptgebäude unterschritten.

Flächen und städtebauliche Kennziffern	
1. Gesamtfläche Vorhabengebiet	24.628 m ²
2. Fläche des Baugebiets WA	22.696 m ²
3. Fläche des Baugebiets WA abzgl. GFL-Flächen	21.243 m²
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	7.153 m ²
GRZ	0,33

Tabelle 11: Übersicht Flächen und städtebauliche Kennziffern

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für lediglich unterbaute Flächen wie Tiefgaragen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden („Überschreitungs-GRZ“). Davon abweichend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der **textlichen Festsetzung Nr. 4** auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für die oben genannten Flächen bis zu einer GRZ von 0,66 überschritten werden darf. Diese detaillierte Festsetzung ist erforderlich, da nach dem aktuellen Stand der Objektplanung (städtebauliches Konzept mit integrierter Freiraumplanung) für die Hauptanlage und die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO relevanten Flächen 15.012 m² vorgesehen sind. Die Abweichung von der üblichen Maßfestsetzung mit einer Dezimalzahl (eine Stelle hinter dem Komma) resultiert aus der bereits schon nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschrittenen Grundflächenzahl. Damit wird sichergestellt, dass eine weitere Überschreitung nicht möglich ist. Diese wäre bei einer Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der GRZ der Hauptanlage nicht möglich, danach ergäbe sich nur eine „Überschreitungs-GRZ“ von 0,49. Die maßgebliche Obergrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird allerdings deutlich unterschritten.

Fläche des Baugebiets WA	22.696 m ²
Grundflächen Haupt- und Nebenanlagen	15.012 m ²
davon Gebäude + Tiefgarage	9.722 m ²
Zufahrten, Stellplätze, Wege	5.290 m ²
GRZ nach § 19 Abs. 4 i. V. m § 14 BauNVO	0,66

Tabelle 12: Geplante Flächen für Nebenanlagen (alle Werte gerundet)

Die höhere GRZ ergibt sich insbesondere aus:

- den notwendigen Erschließungsflächen für die Wohngebäude (Fuß- und Gehwege, Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen),
- einer hinsichtlich der geplanten Nutzung bedarfsgerechten Vorhaltung von Pkw-Stellplätzen, welche neben 64 oberirdischen Stellplätzen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Anzahl von etwa 162 Stück in einer eingeschossigen Tiefgarage vorgesehen sind (Tiefgaragen sind gemäß BauNVO in die zulässige Grundfläche mit einzurechnen),
- und den nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellplätze) im ausreichenden Umfang für die Zahl der geplanten Nutzungseinheiten.

Die Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entsprechen hier nicht dem Versiegelungsgrad für das Plangebiet, der im Umweltbericht berücksichtigt ist. (Kap. II. 2.2.3.1). Im Umweltbericht ist das gesamte Baugrundstück mit einer Fläche von 24.628 m², inkl. der privaten Verkehrsfläche im Umfang von 1.932 m² zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich ein Gesamtversiegelungsgrad von 68 %.

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sichern somit ein städtebaulich vertretbares Maß der baulichen Nutzung. Es werden unversiegelte Freiflächen im Umfang von mindestens 34 % des Baugrundstücks gesichert. Darüber hinaus sind die lediglich unterbauten Flächen der Tiefgaragen (rund 2.660 m² außerhalb der überbaubaren Grundfläche des geplanten Gebäudes) zu begrünen, wodurch in diesen Bereichen die Schaffung eines natur-

haushaltswirksamen Bodenkörpers ermöglicht und eine 70%ige entsiegelnde Wirkung erzielt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 23 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die unter Berücksichtigung der Grundflächen von baulichen Anlagen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung ermittelte Grundflächenzahl darf 0,66 bezogen auf das gesamte Baugebiet nicht überschreiten.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3.3.2 Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche ist nicht ausdrücklich festgesetzt. Sie ergibt sich aus der Baukörperausweisung. Bezogen auf die geplanten Geschosse (Voll- und Staffelgeschosse) des Vorhabens, die sich in den festgesetzten Oberkanten niederschlagen, entsteht rechnerisch eine Geschossfläche (GF) von 43.386 m² und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0.

Bei der GFZ-Berechnung wurde die Fläche des Baugebiets (22.696 m²) abzüglich der im Baugebiet mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (GFL-Flächen von 1.453 m²) zu Grunde gelegt. Diese beträgt 21.243 m².

Dabei ist Folgendes zu berücksichtigen: Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Baukörper enthält einen, wenn auch geringfügigen, Gestaltungsspielraum für die Anordnung gliedernder Bauteile und insbesondere auch die geschossflächenrelevanten Wintergärten an der Nordseite des Gebäuderiegels. Die Vorhabenplanung, die im Durchführungsvertrag gesichert wird, sieht eine geringere Dichte vor. Die vorgesehene Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 beträgt inklusive der Staffelgeschosse, aber ohne Wintergärten 39.785 m².

3.3.2.1 Begründung der Überschreitung des Nutzungsmaßes nach § 17 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) gebunden. Da diesen Obergrenzen insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt, werden diese analog angewendet.

Bei allgemeinen Bebauungsplänen sieht § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung im reinen und allgemeinen Wohngebiet eine GFZ von 1,2 als Obergrenze vor. Diese Obergrenze wird mit den Festsetzungen für die hier vorgesehene Bebauung überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO können die baugebietstypischen Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts sind verschiedene Entwicklungsszenarien mit unterschiedlichen Bebauungs- und Erschließungsvarianten für das Plangebiet untersucht worden. Dabei wurde das städtebauliche Modell von 1995 (seinerzeit Bebauungsplanverfahren XI-228) aufgegriffen. Eine nördliche Zeilenrandbebauung wurde damals und wird noch heute bei gleichzeitiger Schaffung eines lockerer bebauten Innenbereichs als optimale Lösung angesehen, um den potenziellen Nutzungskonflikt mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zu bewältigen.

Grundlegendes Gestaltungsprinzip war, die Dichtestruktur der benachbarten unter Denkmalschutz stehenden Lindenhofsiedlung aufzugreifen, ohne diese jedoch gestalterisch zu bedrängen oder „nachzuahmen“. Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht ein Wohngebäude vor, das sich im Gesamtbild hinsichtlich Größe, Höhe, Anordnung und Gestaltung in das Stadtbild einfügt. So folgt es ebenfalls in seiner Höhenstruktur der drei- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung der Lindenhofsiedlung. Mit den abgestuften Kammbauteilen werden im Blockinneren eine Höhenabstufung zum weitgehend geschlossenen nördlichen Block und zugleich eine aufgelockerte Gestaltung erreicht.

Die relativ hohe bauliche Ausnutzung wird somit in erster Linie durch die städtebaulich gewünschte verdichtete städtische Bauweise mit einer nach Norden weitgehend geschlossenen Randbebauung und einer akzentuierten Bebauung nach Süden erforderlich. Hinzu tritt an der Nordfassade ein großer Anteil an Wintergärten, die vornehmlich aus Schallschutzgründen zur baulichen Abschirmung vor Gewerbelärm in das architektonische Konzept integriert wurden. Diese städtebaulichen Planungsziele erfordern ein Maß der Nutzung, das den Regelwert für ein allgemeines Wohngebiet überschreitet.

Der geplanten Dichte liegt nicht zuletzt der im großen allgemeinen Interesse stehende Bedarf der Schaffung neuen Wohnraums zugrunde. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (ermitteltes Potenzial für die Realisierung von 250 bis 500 Wohneinheiten an dem Standort) bestärkt die geplante Nutzungsdichte. Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Bereits beanspruchte, gut erschlossene Flächen werden entsprechend dem derzeit dringlichen Bedarf umgenutzt und nachverdichtet.

Der im Auftrag des Bezirksamtes erarbeitete Wohnungsmarktbericht (Juni 2012) prognostiziert vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und geänderter Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg eine deutliche Zunahme der Wohnraumnachfrage. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-65 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit 454 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums. Durch das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird das Baugrundstück bei gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse optimal ausgenutzt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten und die Auswirkung von Immissionen sowie auf die Freifächensituation. Die Überschreitung der GFZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Belichtung in allen Wohnungen und auf den Freiflächen der Nachbargrundstücke ausreichend ist, wenn die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung eingehalten werden. Die Versorgung mit Tageslicht wurde nach der DIN 5034-3 für die ausschließlich nach Norden ausgerichteten Aufenthaltsräume für die schlechtesten Situationen untersucht. Im Ergebnis wird bei fünf untersuchten Räumen in einem Raum der erforderliche Tageslichtquotient nicht erreicht. Dabei handelt es sich um ein Schlafzimmer einer 2-Zimmerwohnung. Die Belichtungsverhältnisse resultieren aus dem Vorbau, der aber für den Lärmschutz zwingend nötig ist. Insgesamt ist nur eine geringe Anzahl der Wohnungen betroffen. Es entstehen daher keine unzumutbaren Verhältnisse.

Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehalten. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichern ausreichend Grün- und Erholungsflächen für das neue Wohnquartier, berücksichtigen die vorgeschriebenen Abstandsflächen und tragen durch einen angemessenen Abstand zur Lindenhofsiedlung dem Denkmal-Umgebungsschutz Rechnung.

Durch das Vorhaben wird eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation und der Umweltsituation, insbesondere hinsichtlich der Lärmsituation, erreicht. Angesichts der angestrebten städtebaulichen Neuordnung des baulich stark vorbelasteten Areals stellt

die Planung eine erhebliche Aufwertung des Wohnumfelds der benachbarten denkmalgeschützten Lindenhofsiedlung dar. Das neue Wohnquartier trägt nach seiner Realisierung erheblich zur Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bei.

Nicht zuletzt werden durch lärmschützende Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Lärmgutachtens die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird zudem durch Maßnahmen wie die Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche und die Verpflichtung zur Erdüberdeckung ausgeglichen. Die Umweltsituation im Plangebiet wird darüber hinaus nicht nur im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand durch verschiedene Maßnahmen verbessert. Der kompakte, geschlossene Städtebau erzeugt eine lärmrobuste Struktur mit ruhigen Innenhöfen. Es werden Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Neupflanzungen über die Ausgleichspflicht im Rahmen der Baumschutzverordnung durch weitere vier zu pflanzende Bäume hinaus festgesetzt und eine Fläche von weiteren 15 m² Gehölzfläche angelegt, die im Ergebnis eine weitere Entsigelung des Gebietes sichern.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die geplante Erschließungsstraße mit Anbindung an die Bessemerstraße, die zufriedenstellende Verkehrsbedienung durch den ÖPNV und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ebenfalls nicht entgegen.

3.3.3 Höhe baulicher Anlagen/Gebäudehöhe (OK)

Die Höhe des Gebäudes wird durch die Festsetzung von Oberkanten gemäß § 18 BauNVO begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt und berücksichtigen das durch die nahezu vollständige Überformung des Geländes ausgeglichene Geländeneiveau von ca. 46,0 m ü NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) des maßgeblichen Wandabschlusses, z. B. die Oberkante der Attika.

Es ist ein nördlicher Gebäuderiegel mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Davon nach dem Vorbild der Wohnbauten in der Eythstraße ist die Bebauung mit drei Gebäudekämmen nach Süden abgehend mit fünf und vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgebildet. Der Entwurf reagiert damit auf den Grundstückszuschnitt und die Höhenvorgaben der angrenzenden Lindenhofsiedlung, die ebenfalls aus einer Kammstruktur besteht. Die nach Süden gerichteten Gebäudeköpfe der Kämme sind ebenfalls weiter von der bestehenden Bebauung abgerückt. Die Begrenzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen leitet sich aus der Nachbarwohnbebauung mit einer Traufhöhe von ca. 63,7 m ü NHN an der Bessemer- und der Eythstraße (ca. 18,0 m über Gehweg) und einer Firsthöhe von ca. 64,9 m ü NHN (ca. 19,0 m über Gehweg) ab. Die Gebäudehöhen orientieren sich demzufolge an der Umgebung und vermitteln zwischen der Lindenhofsiedlung und der wesentlich höheren, nördlichen Gewerbebebauung nebst Seniorenwohnheim und dem ersten Rücksprung des Büroturms mit 71,4 m bzw. 72,6 m ü NHN.

Die maximalen Höhen der Vollgeschosse werden durch umlaufende Baugrenzen eingefasst. Für die Vollgeschosse des Hauptbauteils wird eine Höhe von 65,5 m ü NHN, für die ersten Segmente der Kammbauteile 62,5 m ü NHN und die südlichen Gebäudeköpfe 59,5 m ü NHN festgesetzt. Insgesamt entspricht die Gebäudehöhe bei einem Geländeneiveau von durchschnittlich 46,0 m etwa 19,5–13,5 m.

Darüber hinaus soll oberhalb des höchsten Vollgeschosses ein Staffelgeschoss errichtet werden können, dessen Höhe durch Festsetzung von Oberkanten ebenfalls begrenzt wird. Durch die Staffelung tritt das oberste Geschoss optisch zurück. Die Oberkante des Staffelgeschosses im nördlichen Hauptbauteil soll höchstens 68,5 m ü NHN, die Oberkante des ersten Segments der blockinnenliegenden Kammbauteile höchstens 65,5 m ü NHN sowie die Oberkante der zur Nachbarbebauung in der Eythstraße hin noch weiter abgetreppten Kopfbauanteile 62,5 m ü NHN betragen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkanten werden somit für den geplanten Baukörper 6 (Hauptbauteil) bzw. 5 (1. Segment Kammbauteile) bzw. 4 (Kopfsegmente) Vollgeschosse plus jeweils 1 Staffelgeschoss ermöglicht. Die Oberkanten basieren auf einer Geschosshöhe von je ca. 2,65 m in den oberen Geschossen, einer höheren Geschoss-

höhe von 3,15 m im Erdgeschoss. Damit fügt sich das Vorhaben maßvoll in die bestehende Wohnbebauung und in die nähere Umgebung ein.

3.3.3.1 Überschreitungsmöglichkeiten der Oberkanten

Die Vorhabenplanung sieht darüber hinaus die Fassade gliedernde Treppenhäuser und Aufzugschächte vor, welche bis zur Oberkante der Staffelgeschosse emporstehen. Die in der zeichnerischen Darstellung mit den Buchstaben A (nördlicher Bereich des Hauptbaukörpers) und B (Erschließung der Kammbauteile im jeweils 1. Segment) bezeichneten Flächen lassen daher eine Überschreitung der festgesetzten Oberkanten auf bis zu 68,5 m ü NHN (bei A) und 65,5 m ü NHN (bei B) für derartige Turmelemente zu.

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind weiterhin technische Aufbauten (z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen) zulässig, sofern sie eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 25 % der Grundfläche des darunterliegenden Staffelgeschosses einnimmt. Die Beschränkung des Umfangs technischer Aufbauten ist aufgrund ihrer Fernwirkung zur Beruhigung der Dachlandschaft erforderlich. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (z. B. Solaranlagen) sind bis zu einer Höhe von 2,50 m über der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Innerhalb der mit dem Buchstaben "A" bezeichneten überbaubaren Fläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 68,5 m ü NHN und in den Flächen mit der Bezeichnung "B" bis zu 65,5 m ü NHN ausnahmsweise für untergeordnete Treppentürme und Aufzugsschächte zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 6

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Staffelgeschosses und bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 7

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,50 m über der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO

3.4 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

3.4.1 Baukörperausweisung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO im Sinne einer Baukörperausweisung definiert. Die Baukörperausweisung ist erforderlich, um das städtebauliche Konzept in seinen Grundzügen zu sichern, indem Lage und Anordnung der Baukörper festgesetzt werden. Gleichzeitig kann durch diese Art der Ausweisung nachgewiesen werden, dass trotz der angestrebten hohen urbanen Dichte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Durch die durchgehende Bebauung entsteht ein geschlossenes Wohnensemble, das den Blockinnenbereich sowie die südlichen Bestandswohnbauten von Gewerbe- und Schienenverkehrslärm abschirmt.

Die Baugrenzen beziehen sich auf die geplanten Hauptbaukörper. Gemäß § 23 Abs.3 S. 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (z. B. Gesimse) zugelassen werden.

3.4.2 Abweichungen von den Baugrenzen

Art und Umfang weiterer Möglichkeiten des Vortretens von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen werden durch die **textliche Festsetzung Nr. 8** geregelt. Diese erlaubt ein Vortreten von Gebäudeteilen wie z. B. Treppentürme, Aufzugsschächte, Erker, Balkone und Wintergärten bis zu der zeichnerisch festgesetzten Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen. Die jeweilige Tiefe der ermöglichten Abweichungen orientiert sich am Vorhaben und liegt nahezu durchgängig bei 2,0 m. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, wird begrenzt und darf höchstens 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwandfläche in Anspruch nehmen. Im Einzelfall kann die Größenordnung von 50 vom Hundert überschritten werden, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Breite der Außenwände des jeweiligen Gebäudes eingehalten wird und bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen nicht unterschritten werden.

Diese Festsetzung gewährleistet hinreichend Gestaltungsspielraum bei der architektonischen Ausgestaltung, sodass insbesondere eine Gliederung der Baukörper durch Vorbauten möglich ist.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Innerhalb der Abgrenzung der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Treppentürme, Aufzugsschächte, Erker, Balkone und Wintergärten vor die Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, höchstens 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand des Baukörpers in Anspruch nimmt. Im Einzelfall kann der Umfang von 50 vom Hundert überschritten werden, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Länge der Außenwände des gesamten Baukörpers eingehalten wird und bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen nicht unterschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 S.3 BauNVO

3.4.3 Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht

Das Gebäude soll im nördlichen Riegel insgesamt sechs Obergeschosse aufweisen. Das Wohnquartier soll dem Mietmarkt vorwiegend kleine Wohnungen zur Verfügung stellen. Es wurde eine Belichtungsstudie (Müller-BBM, erste Fortschreibung, Dezember 2015) durchgeführt, die für verschiedene Wohnräume die Tageslichtsituation untersucht.

Auf Grund der besonderen Grundrissituationen einzelner kleinerer Wohneinheiten, die mit einer einseitigen Fassadenorientierung in Richtung Norden und aus Lärmschutzgründen mit einer geschlossenen äußeren Verglasungsebene ausgestattet sind, ergibt sich belichtungstechnisch eine teilweise ungünstige Situation. In dem Gutachten wird eine Berechnung des Tageslichtquotienten auf Grundlage der DIN 5034-3 für fünf Wohnräume durchgeführt und bewertet.

Der Gebäudeentwurf sieht unterschiedlich große Zimmergrundrisse vor. Hierbei werden im belichtungstechnisch kritischen Fassadenbereich zur Nordseite und im Bereich des benachbarten Hochhauses Zimmergrundflächen von 11 m² bis ca. 22 m² geplant.

Die dem Haus 9 bzw. Haus 6 nördlich gegenüberliegende Verbauung durch ein ca. 59 m hohes Hochhaus mindert die natürliche Belichtung. Die Minderung ist jedoch auf diesen Bereich des Gebäudekomplexes beschränkt.

Insbesondere die seitens der Architekten durchgeführte Optimierung der Grundrisse (Räume weniger tief), die zur Tageszeit schalltechnisch nicht mehr erforderliche äußere Fenserebene und die helle Farbgebung der Wände und des Bodens wirken sich positiv aus. Vier der fünf betrachteten Aufenthaltsräume halten die Anforderungen der DIN 5034-1 ein. Lediglich in einem Schlafzimmer mit ca. 11,2 m² in der mittleren Zweiraumwohnung werden die Anforderungen der DIN 5034-1 nicht eingehalten. Die Gründe liegen in der seitlichen Verbauung durch das benachbarte Wohnzimmer (ca. 22,0 m²) und dem gegenüberliegenden Hochhaus.

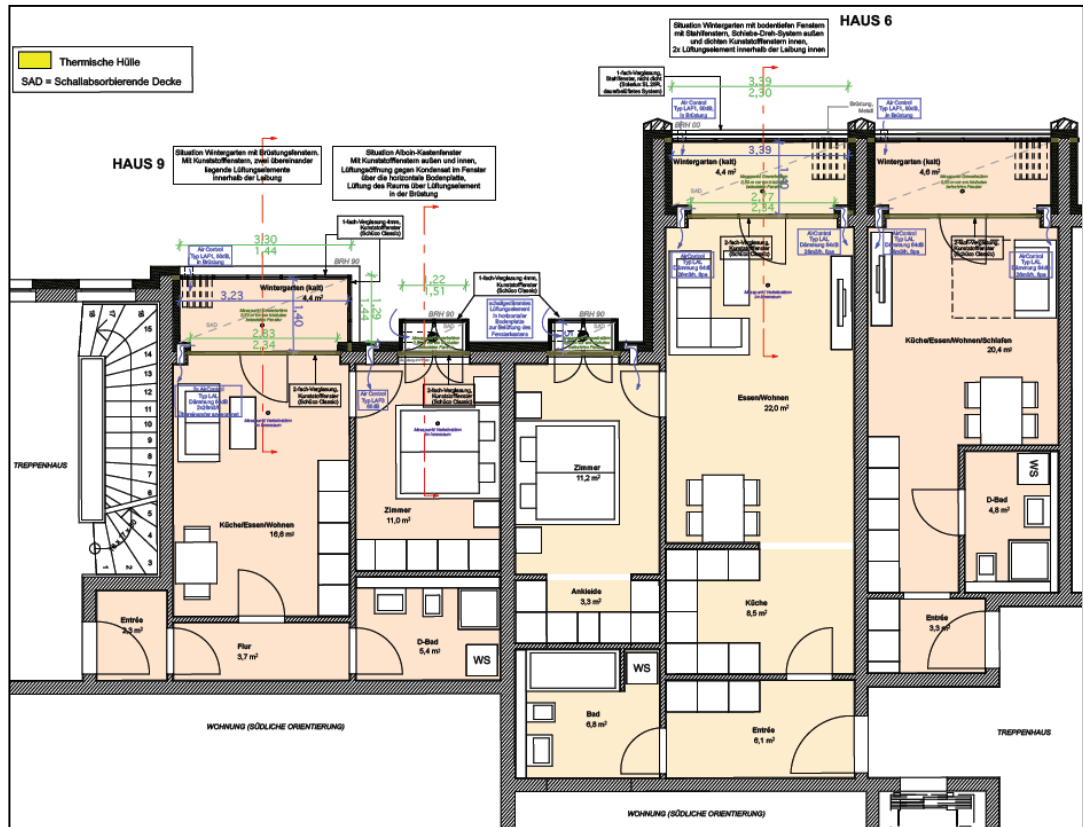


Abbildung 13: Grundrissdetail Haus 6 und 9, Stephan Hoehne Architekten

Die Belichtungsverhältnisse resultieren aus dem Vorbau, der aber für den Lärmschutz zwingend nötig ist. Insgesamt ist nur eine geringe Anzahl der Wohnungen betroffen. Die fünf betrachteten Aufenthaltsräume verfügen im Sinne der Bauordnung Berlin über ausreichend große Fenster. Es entstehen danach keine unzumutbaren Verhältnisse.

3.5 Weitere Arten der Nutzung

3.5.1 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet oberhalb der Geländeoberfläche zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten (ausgenommen sind Rettungs- und Ver- bzw. Entsorgungsfahrzeuge) und Stellplätze für die Bewohner des Gebietes in einer eingeschossigen Tiefgarage mit insgesamt 162 Stellplätzen zu konzentrieren. Hierzu muss das Baugrundstück auch außerhalb der ausgewiesenen Baufelder unterbaut werden. Aus diesem Grund werden Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten zeichnerisch festgesetzt. Zusammen mit 64 geplanten Stellplätzen, die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet und ebenfalls zeichnerisch festgesetzt werden, sollen die angrenzenden öffentlichen Straßen von zusätzlichen abgestellten Fahrzeugen entlastet werden. Weiterhin sind innerhalb der Stellplätze 4–5 oberirdische Stellplätze für die Beschäftigten der Kita vorgesehen.

Bezogen auf geplante 454 Wohneinheiten ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,5. Das ist für ein Vorhaben in Innenstadtlage durchaus gängig und plausibel, um die durch das Vorhaben erzeugte Stellplatznachfrage zu bedienen.

Die Lage und mögliche Größe der Tiefgarage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Planzeichnung bestimmt. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt jeweils über eine Ein- und Ausfahrt an der privaten Straßenverkehrsfläche.

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 50 der Bauordnung für Berlin sind bei Wohnungsbauvorhaben Fahrradstellplätze zu errichten. Diese sind wie die übrigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5.2 Verkehrsflächen

Das Vorhabengebiet ist durch die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Bessemerstraße und Eythstraße erschlossen. Diese bereits öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen werden bis zur Straßenmitte im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zur verkehrlichen Erschließung der geplanten Wohnnutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine private Straßenverkehrsfläche fest (Privatstraße zur inneren Erschließung des neuen Wohnquartiers). Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Bessemerstraße, in die die Planstraße mündet (äußere Anbindung des Plangebiets). Die innere Erschließung ist mit einer 5,20 bis 6,00 m breiten Fahrgasse sowohl für das Vorwärtseinparken in die oberirdischen Stellplätze als auch für den Begegnungsfall Pkw/Lieferverkehr (mit Lkw) gewährleistet. Mit einem Rückstau an den Tiefgaragenzufahrten ist nicht zu rechnen. Im Verkehrsgutachten wird durchgängig von einer Fahrbahnbreite von 6,00 m ausgegangen, die Leistungsfähigkeit ist jedoch bei einer geringeren Breite von 5,20 bis 5,50 m ebenso gegeben. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird der Begegnungsfall Lkw – Pkw bis zu einer Straßenraumbreite von 5,00 m als möglich beschrieben. Voraussetzung dazu ist der Ansatz eines eingeschränkten Bewegungsspielraumes. Die Konsequenz eines eingeschränkten Bewegungsspielraumes wird in der RASt 06 wie folgt erläutert: „[...] setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (≤ 40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus, die durch eine geeignete Gestaltung und verkehrsrechtliche Regelungen zu unterstützen sind“ (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)). Die angesetzte Breite von 2,55 m für Lkw ergibt sich aus der maximal zulässigen Breite laut § 32 Abs. 1 StVZO. Dies gilt auch für Müllfahrzeuge. Deshalb ist mit der im Bebauungsplan festgesetzten Breite die Leistungsfähigkeit der privaten Verkehrsfläche gewährleistet.

Da die geplante Straße nur den Anliegern dient und keinen Durchgangsverkehr aufnimmt und die Ausfahrt Eythstraße lediglich dem Ver- und Entsorgungsverkehr dienen soll, besteht kein öffentliches Interesse an einer Straßenwidmung. Die Verkehrsflächen bleiben in privater Trägerschaft; daher werden sie als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Bau, Unterhalt, Reinigung, Beleuchtung und Verkehrssicherungspflicht obliegen dem Eigentümer der Fläche.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Planstraße als Anliegerstraße für die Bewohner bzw. die im Gebiet Beschäftigten und die sonstigen Anlieger (Besucher/Hol- und Bringerverkehr der Kita) sowie für die Ver- und Entsorgungsträger zu sichern und entsprechend auszugestalten. Im westlichen Bereich des Wohngebiets ist eine Durchfahrt von der Planstraße zur Eythstraße nur für Ver- und Entsorgungsträger, insbesondere für Müll- und Wertstoffentsorgungsfahrzeuge, vorgesehen. Mittels der Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen wird in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit für den allgemeinen Kfz-Verkehr planungsrechtlich gesichert.

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 9** setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan klarstellend fest, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Die funktionelle Gliederung der Flächen bleibt der Straßenausbauplanung überlassen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5.2.1 Verkehrstechnisches Gutachten

Für das Vorhaben wurden in einem verkehrstechnischen Gutachten (Hoffmann und Leichter, Stand Oktober 2015) zwei Erschließungsvarianten geprüft. Die Erschließung über die Bessemerstraße und:

1. wie bisher vorgesehen, nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge über die Eythstraße oder
2. einer untergeordneten Erschließung für alle Fahrzeuge über die Eythstraße.

Beide Varianten sind aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht verträglich. Nach Abwägung der Varianten wurde der Variante 1 aus folgenden Gründen der Vorzug gegeben. Die Untersuchung weiterer Erschließungsvarianten durch bestehende verkehrsberuhigte Wohngebiete, wie der Röblingstraße südlich des Plangebiets wurde im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg im Vorfeld ausgeschlossen. Während das durch das Bauvorhaben Bessemerstraße 84 induzierte Verkehrsaufkommen auf der Bessemerstraße zu einer Verkehrszunahme von ca. 15 % führt, würde die gleiche Verkehrszunahme in der Röblingstraße zu einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung führen, was insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes ein Ausschlusskriterium darstellt. Eine Verkehrsführung über die Eythstraße wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung als verkehrlich umsetzbar eingeschätzt. Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich jedoch auch hier durch eine Verkehrszunahme von ca. 40 % eine vergleichbar negative Einschätzung der Auswirkungen. Diese fallen sowohl in der Röblingstraße als auch in der Eythstraße besonders ins Gewicht, da diese beiden Straßen durch die Einrichtung von Sackgassen intendiert verkehrsberuhigt wurden.

Vor diesem Hintergrund wurde dem entsprechenden Beschluss der BVV des Bezirks Tempelhof-Schöneberg vom 13.07.2015 (Drucks. Nr. 1590/XIX), das Gebiet über die Bessemerstraße zu erschließen und nicht über die Eythstraße, Rechnung getragen.

Der gesamte durch das geplante Bauvorhaben zusätzlich erzeugte Verkehr wird demnach vollständig über die nördliche Zufahrt zum Plangebiet abgewickelt werden.

Das vorliegende verkehrstechnische Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – als Neubearbeitung im Zuge des Wechsels der Vorhabenträgerin und der Entwicklung eines neuen städtebaulichen Konzepts – beinhaltet eine Bewertung des durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung seiner tageszeitlichen sowie räumlichen Verteilung. Für das Vorhaben kommt die Verkehrsuntersuchung zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen werktags von ca. 1.500 Fahrten/24 h. Auf dieser Grundlage wurden die Leistungskapazitäten für die Knotenpunkte im unmittelbar anliegenden Straßenraum des Plangebiets mit dem Ergebnis ermittelt, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Einschränkungen durch die Realisierung des Vorhabens zu erwarten sind.

Die Verkehrszunahme in der verkehrlichen Spitzenstunde durch das Bauvorhaben Bessemerstraße 84 beträgt maximal 80 Fahrten pro Richtung im Quell- und Zielverkehr, was 1-2 Fahrzeugen in der Minute entspricht. Hierdurch ist nicht von verkehrlich relevanten Auswirkungen auf die Knotenpunkte Eythstraße / Alboinstraße und Alboinstraße / Arnulfstraße auszugehen. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs der betrachteten Knotenpunkte fällt derart hoch aus, dass die Knotenpunkte selbst bei einer zusätzlichen bis zu 30 %igen Zunahme des Verkehrs noch leistungsfähig wären.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Oktober 2015 wurden die bereits im Jahr 2012 durchgeführten Verkehrszählungen als ausreichend aktuell bewertet. Das rückläufige durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf der Alboinstraße von ca. 11.600 Kfz/24h auf ca. 8.700 Kfz/24h und auf der Arnulfstraße von ca. 15.100 Kfz/24h auf ca. 12.900 Kfz/24h im Vergleich der Verkehrsstärkenkarten 2009 und 2014 der Verkehrslenkung Berlin bestätigen diese Einschätzung.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wurde von ca. 480 Wohneinheiten ausgegangen. Bei den derzeit geplanten 454 Wohneinheiten (mit 1–2 Erwachsenen) und 226 Stellplätzen wurde ein MIV-Anteil von 50 % angenommen. Der Motorisierungsgrad in diesem Bereich des Bezirks Tempelhof-Schöneberg beträgt 35 %. Die angesetzten Werte liegen über den Orientierungswerten für Berlin bzw. entsprechen diesen (vgl. SenStadtUm: Zahlen und Fakten zum Verkehr – Mobilität der Stadt – Berliner Verkehr – Kenndaten zur Mobilität), wodurch davon auszugehen ist, dass das tatsächlich zu erwartende Verkehrsaufkommen niedriger ausfällt.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass mit dem ermittelten zusätzlichen Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen auf dem Plangebiet keine Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs im umliegenden Straßennetz zu erwarten sind. Lediglich im Linksabbiegeverkehr von der Bessemerstraße in die Eythstraße ist mit einer geringfügigen Erhöhung der mittleren Wartezeit zu rechnen, wodurch jedoch keine wesentlichen Einschränkungen für die Stabilität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe B) an diesem Knotenpunkt

entstehen. Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet ist zur maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag lediglich für die Linksabbieger zur Bessemerstraße mit einer nicht maßgeblichen Erhöhung der mittleren Wartezeit zu rechnen. Dabei wird jedoch kein Rückstau innerhalb der Zufahrt entstehen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts wird nicht eingeschränkt. Die übrigen Fahrbeziehungen am Knotenpunkt entsprechen der Qualitätsstufe B des Verkehrsablaufs. Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass das Vorhaben aus verkehrstechnischer Sicht uneingeschränkt realisiert werden kann.

Auf Höhe der Grundstückszu- und Ausfahrt an der Eythstraße befindet sich die Busend- und Betriebshaltestelle der Buslinie 106. Die Ausfahrt wird momentan noch regelmäßig von wartenden Bussen der BVG blockiert.

Im Zuge der Neuplanung durch die neue Vorhabenträgerin fand am 25.03.2015 ein Abstimmungsgespräch zwischen Vorhabenträger und der BVG statt. Danach plant die BVG eine Taktverdichtung von 20 auf 10 Minuten und eine Anpassung der Haltestellensituation, wobei die Maßnahmen unabhängig von der Durchführung des Vorhabens realisiert würden. Um den Bereich der heutigen Zu- und Ausfahrt des Grundstücks freizuhalten, soll der Betriebshalt in östlicher Richtung verlagert und die Zahl der dortigen Haltepositionen auf zwei Busse erweitert werden. Somit würden räumliche Konflikte vermieden. Das Warte- und Toilettenhäuschen unmittelbar westlich der Zu /Ausfahrt bleibt unverändert bestehen.

Aus der gewählten Erschließungsvariante ergibt sich kein Erfordernis, die Bushaltestelle zu verlegen, da es sich bei dem Ver- und Entsorgungsverkehr nur um nur wenige Fahrzeuge handelt. Sollte sich im laufenden Betrieb doch widererwarten ein Konflikt ergeben, ist eine Verlagerung der Bushaltestelle möglich.

3.6 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert, wonach Wohngebiete oder andere schutzbedürftige Nutzungen von störenden (emittierenden) Nutzungen räumlich zu trennen sind. In der Praxis, besonders bei Planungen im innerstädtischen Bestand wie im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE „Bessemerstraße 84“, lässt sich dieser Grundsatz jedoch oft nicht idealtypisch umsetzen. Die angespannte Wohnungsmarktlage und die mögliche Inanspruchnahme aller innerstädtischen, gut erschlossenen Nachverdichtungspotentialflächen führt verstärkt zu Situationen, in denen das Wohnen an gewerbliche Nutzungen heranrückt, sodass angesichts des Konfliktpotenzials zwischen störenden und störepfindlichen Nutzungen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden.

Potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes bereits im Bebauungsplan zu berücksichtigen und ggf. unter Verwendung des bauleitplanerischen Festsetzungsinstrumentariums zu bewältigen. Nur wenn sichergestellt ist, dass die ermittelten Konflikte auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können, kann der Bebauungsplan rechtssicher festgesetzt werden.

3.6.2 Schallgutachten

Mit dem Wechsel des Vorhabenträgers haben sich das Vorhaben und somit auch die städtebauliche Struktur geändert und reagiert bereits städtebaulich durch eine lärmrobuste Gebäudeanordnung auf das Gewerbegebiet und dessen mögliche zukünftige Nutzungen sowie den Schienenlärm als maßgebliche Lärmquellen. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen im Plangebiet erforderlich um die Verträglichkeit des Wohnens mit dem Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Zur Beurteilung der Lärmbelastungen wurde zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Schallschutzgutachten (ALB, Stand 25.11.2015) vorgelegt.

Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung des geplanten Vorhabens gegenüber dem Ist-Zustand keine spürbaren Veränderungen im negativen Sinne (Pegelnahmen) verbunden sind. Aufgrund der geplanten Bebauung sind für die bestehende

Wohnbebauung entlang der Bessemerstraße und der Eythstraße vielmehr spürbare Entlastungen zu erwarten.

Hingegen führt der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm sowie Gewerbelärm unter Würdigung der Schutzwürdigkeit der vorgesehenen Nutzungen partiell zu einer Überschreitung maßgeblicher Lärmrichtwerte. Zur Einhaltung der Richtwerte wird im Schallschutzgutachten daher empfohlen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen innerhalb des Vorhabenbereichs, bei deren Berücksichtigung der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE aus schall- und verkehrstechnischer Sicht keine Belange entgegen stehen, einzuplanen. Unter Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen werden die im Schallschutzgutachten empfohlenen lärmschützenden Vorkehrungen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Als Fazit der schalltechnischen Untersuchung kann zusammengefasst werden: Gesunde Wohnverhältnisse sind tagsüber gewährleistet, hingegen nachts in Teilbereichen des Plangebiets ohne zusätzliche Festsetzungen zum Schutz vor Lärm nicht gegeben.

3.6.3 Gewerbelärm

Die Untersuchungen zum Gewerbelärm erfolgten auf der Grundlage mehrerer Ortsbesichtigungen und Gespräche mit den Gewerbebetreibenden, bei denen Daten zur Betriebsweise der vorhandenen Anlagen erhoben und z. T. auch Schallmessungen durchgeführt wurden. Ebenso wurden die vorhandenen Betriebs- und Baugenehmigungen gesichtet um zu einem umfassenden Bild der gewerblichen Nutzungen zu kommen.

Die Berechnungen wurden zunächst ohne Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt. Zusätzlich wurden mögliche bauliche Maßnahmen am Bauvorhaben selbst untersucht.

Im Ergebnis der Betriebsdatenerfassung zeigte sich, dass eine jahreszeitlich getrennte Betrachtung nach den Fällen Sommer und Winter erforderlich war. Für die aus Lärmschutzsicht kritische Nachtzeit und die Höhe der Geräuschimmissionen für das Vorhaben sind nahezu ausschließlich auf dem Flurstück 137 ansässige Firmen von Belang. Die Angaben zur Betriebsweise basieren auf Selbstauskünften der Firmenbetreiber. Wegen der Spezifik der auf dem Flurstück 137 ansässigen Unternehmen lässt sich insbesondere der Kfz-Verkehr auf dem Betriebsgelände einschließlich Parkvorgängen generell (Kroll Abschleppdienst) oder größtenteils (Schmidt-Verkaufsfahrzeuge, Fischhandel, Catering) nicht verlässlich vorhersagen. Zudem ist jahreszeitlich bedingt die Betriebsweise der einzelnen Unternehmen unterschiedlich. Beispielsweise ist bei für den Kfz-Verkehr ungünstigen Witterungsbedingungen (Nebel, Glatteis) die Wahrscheinlichkeit, dass die Dienste des Abschleppservice in Anspruch genommen werden, größer als im Sommer. Andererseits werden im Winter zumindest nachts Kühlaggregate (Fischhandel, Anhängerleih, Catering) mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betrieben, da die Umgebungstemperaturen niedrig genug sind. Im Winter ist es für die großen Schlepper dagegen erforderlich, dass diese vor der Ausfahrt warmlaufen, da ansonsten die Gefahr besteht, dass das Bremssystem nicht funktioniert. Im Sommer besteht diese Notwendigkeit nicht.

Da der Beurteilung der Nachtzeit gemäß TA Lärm die für den jeweiligen Immissionsort ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 22 und 6 Uhr zugrunde zu legen ist, die Betriebsweise der einzelnen Firmen nachts aus den oben genannten Gründen jedoch nur mit großen Unsicherheiten vorhersagbar ist, wurde den Berechnungen für die einzelnen Firmen jeweils ein Worst-Case-Ansatz zugrunde gelegt. Den Erhebungen zufolge ist im Plangebiet 7-65 VE mit den höchsten Beurteilungspegeln wahrscheinlich Samstagfrüh in der Stunde zwischen 5 und 6 Uhr zu rechnen. Für diese Nachtstunde wurden u. a. folgende (relevante) Schallquellen berücksichtigt:

- Abschleppservice Kroll mit Stellplätzen für schwere LKW und Transporter und deren Ein- und Ausfahrten,
- Schmidt-Verkaufsfahrzeuge mit entsprechenden Zugmaschinen, Pkw, Vans, Transporter,
- Sattelberg-Pelikan Fischhandel und
- Mundwerk Catering.

Die jeweiligen Betriebsabläufe wurden hier mit einem Worst-Case-Ansatz zu Grunde gelegt. In der Mehrzahl der Nachtstunden eines Kalenderjahres ist somit höchstwahrscheinlich davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel vor den Fassaden des Vorhabens real geringer sein werden als die berechneten. Im Einzelnen ergeben sich folgende Aussagen:

Immissionsorte außerhalb des Plangebiets

Im baulichen Ist-Zustand sind die Unterschiede zwischen den betrachteten Szenarien Sommer und Winter bei einigen der berücksichtigten Immissionsorte (IO) sind mit ca. 1 dB(A) nahezu vernachlässigbar. Bereits im baulichen Ist-Zustand werden die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vor den vorhandenen Wohnhäusern südlich des Plangebiets/nördlich der Eythstraße überschritten. Der IRW Nacht wird durch den Beurteilungspegel um maximal 8 dB(A) überschritten. Selbst unter Anrechnung einer Gemengelagensituation im Bestand und einer Anhebung des IRW um 5 dB(A) auf ein Niveau eines Mischgebiets wäre noch eine Überschreitung um 3 dB(A) zu konstatieren.

An der Bessemerstraße 86 östlich des Plangebiets/südlich der geplanten Zufahrt des Plangebiets und Nr. 78 unmittelbar nördlich des Plangebiets/nördlich der geplanten Zufahrt werden die IRW für Gewerbegebiete (und für Mischgebiete) eingehalten. Selbst der IRW nachts für allgemeine Wohngebiete wäre vor dem Wohngebäude Bessemerstraße 88 durch den Beurteilungspegel sehr wahrscheinlich eingehalten.

An Seniorenheim und der Bessemerstraße 76 unmittelbar südlich und nördlich der südlichen Privatstraße (Zufahrt in das Gewerbegebiet) werden (im Falle einer Verladung in der Nähe nachts) selbst die IRW für Gewerbegebiete überschritten und zwar vor dem Seniorenheim durch den Beurteilungspegel nachts um maximal 10 dB(A) und durch kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) nachts um maximal 28 dB(A). Vor dem Wohnhaus Bessemerstraße 76 betragen die Überschreitungen beim Beurteilungspegel 1 dB(A) und beim Maximalpegel maximal 8 dB(A). Bei Ansetzung eines Mischgebiets-IRW wären die Überschreitungen noch um jeweils 5 dB(A) höher. Hauptursache für die Überschreitungen sind der Betrieb des Kompressors in der Halle auf dem Flurstück 137 (im Sommer und im Winter) und das Warmlaufen des Schleppers (im Winter).

Für die Situation mit Vorhaben (baulicher Plan-Zustand) wird festgestellt, dass die Vorhabenplanung selbst keine Auswirkungen auf die Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet hat. Indirekte Auswirkungen der Planung ergeben sich für die in der Nachbarschaft vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in Bezug auf die Höhe der Schallimmissionen aufgrund zusätzlicher Abschirmung und (untergeordnet) zusätzlicher Reflexionen an den Baukörpern des Vorhabens.

Die Unterschiede zwischen den Immissionssituationen im Sommer und im Winter betragen für die vorhandene Nachbarschaft auch im Plan-Zustand ca. 1 dB(A). Für den gesamten Bereich der Lindenhofsiedlung Eythstraße 16/62 (geradzahlig) und Bessemerstraße 86/102 (geradzahlig) ergeben sich durch die Abschirmwirkung der Vorhabengebäude im Vergleich zum baulichen Ist-Zustand Pegelverringerungen von z. T. mehr als 15 dB(A) bei den Beurteilungspegeln und von bis zu 20 dB(A) bei den Maximalpegeln.

Für das Seniorenheim Bessemerstraße 78/82 bewirkt das Vorhaben vor der dem Plangebiet näher gelegenen Westfassade geringfügige Pegelverringerungen. Vor der Verladefläche auf dem Flurstück 142 nördlich der Produktions- und Lagerhalle zugewandten Fassade ergeben sich so gut wie keine Änderungen.

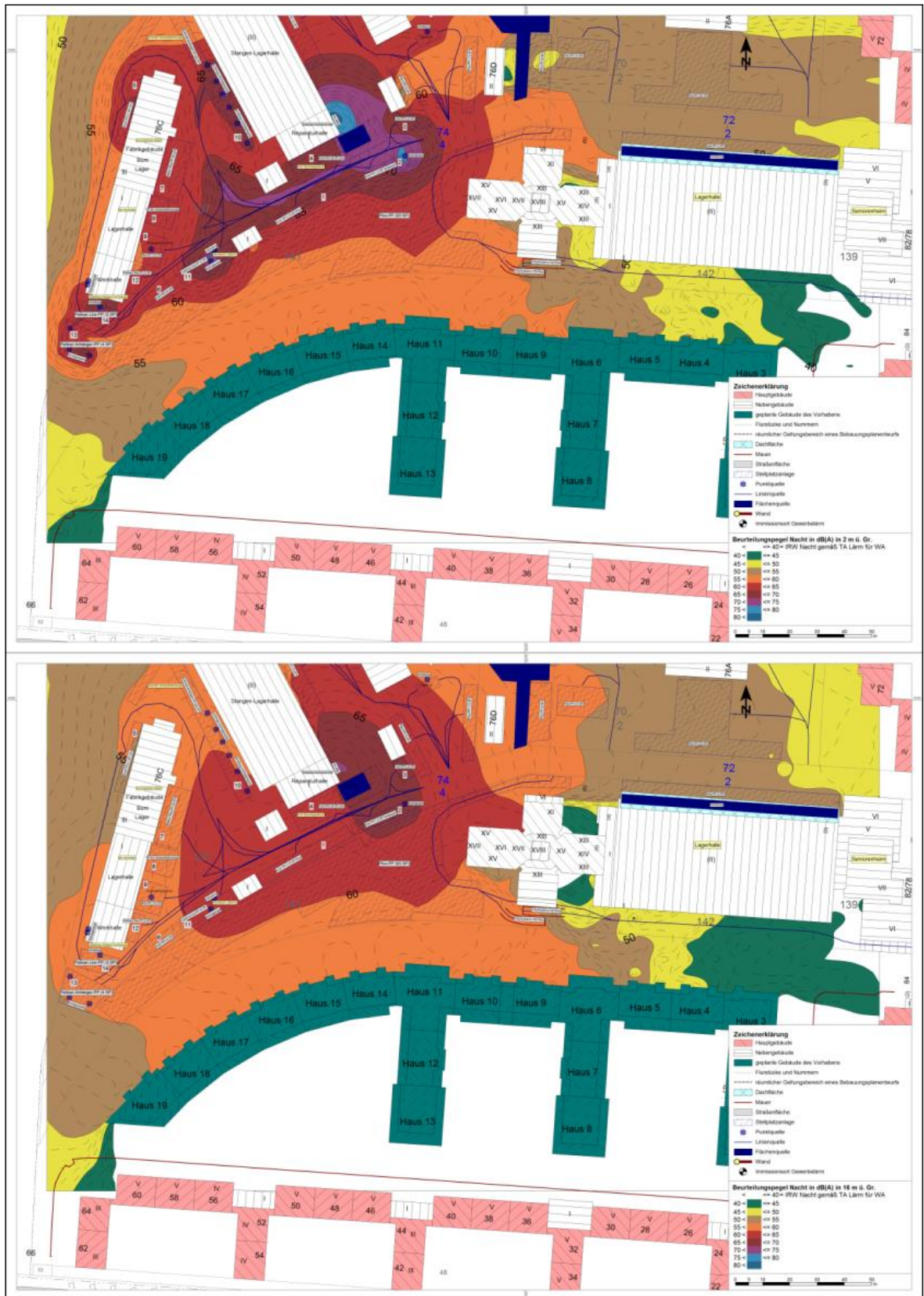


Abbildung 14: Schallimmissionspläne für Gewerbelärm im Prognoseplanfall: Bereiche mit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts nachts von 40 dB(A) für allg. Wohngebiete gemäß TA Lärm in 2 m Höhe ü. G. (Bild oben) und in 16 m Höhe ü. G.

Für den Bereich der Lindenhofsiedlung Bessemerstraße 44–76 (geradzahlig) wurden faktisch keine Pegelveränderungen im Vergleich mit dem Ist-Zustand berechnet.

Immissionsorte innerhalb des Plangebiets

Für den baulichen Plan-Zustand ergaben die jahreszeitlich differenziert durchgeführten Berechnungen am ungünstigsten Immissionsort für den Winter um ca. 1 dB(A) höhere Beurteilungspegel nachts im Vergleich zum Sommerszenario. Dieses Worst-Case-Szenario bildet gleichzeitig die Grundlage für festzusetzende Schallschutzmaßnahmen.

Für das Vorhaben ergeben sich für die dem Gewerbegebiet Bessemerstraße zugewandten Fassaden Überschreitungen der IRW nachts gemäß TA Lärm von 40/60 dB(A) für Beurteilungspegel/Maximalpegel. Diese betragen für den ungünstigsten Immissionsort (IO) bis zu 11/6 dB(A) im Sommer und bis zu 12/6 dB(A) im Winter.

Die Berechnungen lassen weiterhin die Schlussfolgerung zu, dass durch etliche Schallquellen für sich allein betrachtet der IRW nachts für den Beurteilungspegel von 40 dB(A) vor den dem Gewerbegebiet zugewandten Fassaden des Vorhabens bereits überschritten wird. Bezüglich des IRW für den Maximalpegel trifft diese Aussage ebenfalls zu.

Die gewerbliche Immissionssituation wird nachts ausschließlich durch die Schallquellen auf dem Flurstück 137 bestimmt. Die Schallimmissionen der Verladung auf dem Flurstück 142 nördlich der Produktions- und Lagerhalle sind für das Vorhaben nicht relevant. Selbst an den der Verladung nächst gelegenen Immissionsorten jeweils vor der Nordseite von Haus 3 und 6 beträgt der Teil-Beurteilungspegel der Verladung nachts weniger als 30 dB(A). An dem bezüglich der IRW-Überschreitung durch Maximalpegel relevanten IO vor der Nordwestfassade von Haus 17 ist die Schallquelle Verladung Fischhandel relevant. Die IRW-Überschreitung ist hier mit 6 dB(A) vergleichsweise gesehen höher als am IO vor Haus 11 mit 2 dB(A). Dies ist u. a. auch der geringeren Entfernung geschuldet.

Lärminderung – Dienstbarkeiten

Aufgrund der historisch gewachsenen Stadtstruktur mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Bereich der Bessemerstraße wurden die unmittelbar nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücke bereits im Jahr 1908 mit einer lärmrelevanten Dienstbarkeit zugunsten des Bezirks Schöneberg belastet, die nach wie vor in den Grundbüchern steht. Es handelt sich um die Grundstücke in der Flur 70, Flurstücke 141, 142 (Bessemerstraße 80/82) und 139, 123 (Bessemerstraße 78). Der Wortlaut der Dienstbarkeit lautet:

"Auf den Grundstücken dürfen keine Anlagen hergestellt und betrieben werden, welche die Nachbargrundstücke durch üble Gerüche belästigen, und dürfen nur Fabriken betrieben werden, die mit den jeweils erforderlichen Vorrichtungen zur Verminderung der Rauchentwicklung und des Lärms ausgestattet sind. Für die Stadtgemeinde Schöneberg eingetragen am [...]."

Nach § 31 Abs. 1 Berliner Bauordnung aus dem Jahr 1929 sind Fabriken gewerbliche Betriebsstätten größeren Umfangs. Auch wenn die Dienstbarkeit aus dem Jahr 1908 stammt, kann diese Definition noch aktuell herangezogen werden. Aus der Dienstbarkeit folgt, dass gewerbliche Betriebsstätten größeren Umfangs mit Blick auf ihre Schallemissionen stets dem Stand der Technik anzupassen sind („jeweils erforderliche Vorrichtungen“). Damit sind die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken insoweit eingeschränkt, da sich hieraus eine ortsgebunden konkret bestimmbare Verpflichtung der Betreiber ableiten lässt, den Lärm soweit wie möglich zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung zu verringern.

3.6.4 Verkehrslärm

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden zum Zwecke der Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens im Plangebiet Aussagen zum Vorher- und Nachher-Zustand (Prognosenullfall bzw. Prognoseplanfall) bzgl. der Verkehrsschallimmissionen für schutzwürdige Bereiche außerhalb und zum Nachher-Zustand für schutzwürdige Bereiche innerhalb des Plangebietes im Jahr 2025 getroffen.

Der sog. Prognosenullfall beschreibt die bauliche Bestandssituation (ohne das geplante Vorhaben) im Prognosejahr 2025 und geht davon aus, dass die derzeit vorhandenen Ge-

bäude im Plangebiet 7-65 VE unverändert bestehen. Der Prognoseplanfall resultiert aus dem Prognosenufall zzgl. des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und vollständige Bebauung durch Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE.

Berechnungsgrundlage für beide Prognosefälle waren Prognosewerte für das Jahr 2025 der berücksichtigten Straßen der Senatsverwaltung und der Schienenwege der Deutschen Bahn AG sowie des Verkehrsgutachtens (Hoffmann und Leichter, Stand Oktober 2015), das im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde.

Die Verkehrslärberechnungen erfolgten für Einzelpunkte (Immissionsorte) vor der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung. Maßgeblich für die Bewertung der Ergebnisse sind:

- die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie
- die Vorsorgezielwerte der 2. Stufe der Lärminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, die von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt wurden
- die mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung.

Ermittelt wurde zudem, ob für Außenwohnbereiche im Plangebiet zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten. Zur Beurteilung wird in der schalltechnischen Untersuchung auf einen Schwellenwert von 65 dB(A) Bezug genommen, der von der Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung abgeleitet wird.

Verkehrslärbelastung für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Die vorhabenbedingte Verkehrszunahme führt im Prognoseplanfall zu einer Pegelerhöhung von knapp 1 dB(A) vor den der Bessemerstraße zugewandten Fassaden vorhandener Bebauung im Vergleich zum Prognosenufall. Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung sind subjektiv nicht wahrnehmbar. Vor einigen Gebäuden in der Bessemerstraße nördlich der Zufahrt zum Plangebiet wurde nachts im Prognosenufall ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) und im Prognoseplanfall ein Beurteilungspegel von 56 dB(A) ermittelt. Der Zahlenwert liegt damit im Planfall zwar über dem o. g. Schwellenwert nachts der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung für den Lärmindex L_{night} . Jedoch ist ein unmittelbarer Vergleich des Zahlenwertes von 56 dB(A) mit dem Schwellenwert für L_{night} nur bedingt möglich, da sich die Berechnungsvorschriften zur Ermittlung des Lärmindex' L_{night} von denen der Ermittlung von Beurteilungspegeln (wie dies in der Bauleitplanung verlangt wird) grundlegend unterscheiden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei einer Berechnung nach den Berechnungsvorschriften der Lärmaktionsplanung, denen nicht die Anteile von Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von > 2,8 t, sondern von > 3,5 t zugrunde zu legen sind, die vor den o. g. Wohnhäusern berechneten Zahlenwerte für den Lärmindex $L_{\text{night}} \leq 55$ dB(A) sind. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden auch im Prognoseplanfall vor den o. g. Fassaden weit unterschritten.

Im Prognoseplanfall ergeben sich durch zusätzliche Schallabschirmung der Baukörper des Vorhabens vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden der Wohngebäude Bessemerstraße 88/98 (geradzahlig) und der Eythstraße 16/62 (geradzahlig) rechnerisch Pegelminderungen von bis zu 9 dB(A).

Verkehrslärm-Vorbelastung innerhalb des Plangebiets

Prognosenufall

Für das gesamte Plangebiet ist der Schienenverkehr und hier konkret die Eisenbahnstrecke 6132 (Regional- und Fernbahn) die dominierende Schallquelle. Innerhalb des Plangebiets ist selbst im bodennahen Bereich nahe der Bessemerstraße der Gesamtbeurteilungspegel aller Straßen noch um mindestens 6 dB(A) geringer als derjenige aller Schienenwege. Innerhalb der schalltechnisch besonders relevanten Nachtzeit liegt der Gesamtbeurteilungspegel aller S-Bahn-Strecken im nordöstlichen Bereich des Plangebiets in der Größen-

ordnung des Gesamtbeurteilungspegels der o. g. Eisenbahn-Strecke. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist der Summenpegel der S-Bahn-Strecken nur um ca. 3 bis 4 dB(A) geringer als die Summe der Teilpegel der o. g. Eisenbahnstrecke 6132.

Der Unterschied zwischen den Beurteilungspegeln für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht ist kleiner als 5 dB(A). Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts werden im baulichen Ist-Zustand innerhalb des Plangebiets tags und nachts eingehalten. Im Plangebiet werden in der baulichen Bestandssituation die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für allgemeine Wohngebiete und Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 tags und nachts in größerer Höhe über Grund sowie nachts in Bodennähe vollflächig überschritten. Im östlichen Bereich des Plangebiets wird in Bodennähe der schalltechnische Orientierungswert tags eingehalten. Das Vorhabengrundstück ist damit relativ stark durch Schienenverkehrslärm vorbelastet.

Prognoseplanfall

Die vorliegend mit von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten und rechtlich anerkannten sog. Schwellen der Gesundheitsgefährdung werden vor den Fassaden des Vorhabens tags um mindestens 7 dB(A) und nachts um mindestens 1 dB(A) unterschritten.



Abbildung 15: Übersicht Hausnummerierung

Vor den der Bahnanlage zugewandten Fassaden der Häuser 15 bis 19 überschreiten die berechneten Beurteilungspegel nachts als Zahlenwerte den o. g. Schwellenwert nachts der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung für den Lärmindex L_{night} von 55 dB(A). Auch hier ist ein unmittelbarer Vergleich der Zahlenwerte für die Beurteilungspegel (vor den o. g. Häusern wurde maximal ein Wert 59 dB(A) ermittelt) mit dem Schwellenwert für L_{night} nur bedingt möglich, da sich die Berechnungsvorschriften zur Ermittlung des Lärmindex L_{night} von denen der Ermittlung von Beurteilungspegeln grundlegend unterscheiden.

Bzgl. der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 als "Schwellenwerte für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse" ergibt sich folgendes Bild:

- Der o. g. OW wird tags vor den dem Gewerbegebiet zugewandten Fassaden und vor den Südfassaden von Haus 19 (siehe städtebauliches Konzept in Abbildung 10) überschritten. Die Überschreitung beträgt maximal 8 dB(A) vor den am nächsten zur Bahnanlage gelegenen Fassaden. Vor den anderen Fassaden wird der OW tags eingehalten (Ausnahme: kleinflächiger Teilbereich der Westfassade von Haus 11 im Staffelgeschoss aufgrund der Ecksituation).
- Der OW nachts wird vor den dem Gewerbegebiet zugewandten Fassaden, vor den Südfassaden von Haus 19, vor der Ostfassade von Haus 3 und partiell (orts- und geschossabhängig) vor den, den Höfen zugewandten Fassaden überschritten. Die letztgenannten partiellen Überschreitungen betragen jedoch mit Ausnahme eines Immissi-

onsortes im 6. OG vor der Westfassade von Haus 11 mit 51 dB(A) in keinem Fall mehr als 5 dB(A), d. h. der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete und Verkehrslärm von 50 dB(A) nachts wird eingehalten. Vor den den Höfen zugewandten Fassaden der Häuser 18 und 19 wird der OW von 45 dB(A) ausschließlich im obersten Vollgeschoss und in den Staffelgeschossen überschritten. Die Überschreitungen betragen hier größtenteils nur 2 bis 3 dB(A).

Die Planung sieht für alle gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume der Häuser 3 bis 6, 9 bis 11 und 14 bis 19 baulich geschlossene Vorbauten (Wintergärten, "Alboin-Kastenfenster") vor den dem Gewerbegebiet zugewandten Fassaden vor. Selbst wenn man unterstellt, dass die äußere Schale dieser baulich geschlossenen Vorbauten tags geöffnet wird, wird der Zielwert von 65 dB(A) innerhalb der baulich nicht geschlossenen Außenwohnbereiche eingehalten. Für die südlich der Häuser 4 und 5, 9 und 10 sowie 14 bis 19 gelegenen Freiflächen wird sogar der schalltechnische Orientierungswert tags von 55 dB(A) eingehalten.

Setzt man für die Nutzung der südlich von Haus 19 geplanten Kita-Spielfläche als Schutzniveau den schalltechnischen Orientierungswert tags von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 an, so wird dieser Wert in 1 m Höhe über Gelände um 2 bis 5 dB(A) überschritten.

Die Berechnungen des Schallgutachters ergaben für Teilbereiche der den Höfen zugewandten Fassaden vergleichsweise geringere Überschreitungen in Höhe von maximal 5 dB(A) des schalltechnischen Orientierungswerts von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Für die Hinnahme einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte spricht zum einen, dass Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Mischgebieten ebenso allgemein zulässig sind wie in allgemeinen Wohngebieten. Demzufolge ist eine Differenzierung der einzuhaltenden Lärmwerte für gesunde Wohnverhältnisse zwischen beiden Baugebietstypen nur bedingt nachvollziehbar. Insofern trägt die lärmrobuste Struktur des städtebaulichen Entwurfs dazu bei, dass lärmabgewandte Fassaden und ruhige Innenhöfe geschaffen werden.

Ruhender Verkehr im Plangebiet

Bezüglich des im Plangebiet zu erwartenden ruhenden Verkehrs (hier: ebenerdige Stellplatzanlage) wird vom Gutachter folgende Einschätzung getroffen:

In den Geltungsbereich der TA-Lärm fallen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder erheblich zu belästigen. Dies ist häufig in gewerblichen oder produzierenden Betrieben der Fall. Das im Plangebiet vorgesehene Wohnbauvorhaben ist nicht hierunter zu zählen, die Schallimmissionen des ruhenden Verkehrs sind daher nicht dem Gewerbelärm zuzurechnen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Die Planung sieht einen vergleichsweise großen Abstand zwischen der Tiefgaragenzufahrt und dem nächstgelegenen geplanten Wohngebäude von mehr als 35 m vor. Auch die ebenerdigen Stellplätze wurden mit einem – unter Berücksichtigung der Platzverhältnisse – vergleichsweise großen Abstand von 15 m zu den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden angeordnet. Zusätzlich wird auf die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm verwiesen, die für das Vorhaben ebenso gegenüber den Geräuschimmissionen des ruhenden Verkehrs wirksam sind.

3.6.5 Bewältigung der Lärmsituation und Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass in Teilbereichen des Plangebietes hohe bis sehr hohe Lärmbelastungen vorliegen und die Orientierungswerte der DIN 18005-1 in Teilen nicht eingehalten werden können. Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefahr zugemutet werden darf, ist allerdings vom Einzelfall abhängig. Die Orientierungswerte können der Rechtsprechung des Bundesverwal-

tungsgerichts zufolge lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden, wobei der Grad der Überschreitung das Maß der notwendigen bauleitplanerischen Konfliktbewältigung bestimmt.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem innerstädtischen Gebiet mit nahegelegenen Schienenwegen und Straßen sowie angrenzenden Flächen mit gewerblichen Nutzungen und war bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erheblich durch Verkehrs- und Gewerbelärm belastet, sodass das Gebiet als vorbelastet einzustufen ist. Diese Situation ist in derartigen innerstädtischen Lagen und an bestehenden Verkehrswegen durchaus typisch. Als Planung der Innenentwicklung und Nachverdichtung trägt das Vorhaben aber zugleich zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und schafft Wohnraum in der zunehmend durch Bevölkerungswachstum und Wohnungsmangel geprägten Stadt Berlin.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Neubau eines Wohnquartiers, in dem ebenso eine Kindertagesstätte (Kita) untergebracht werden soll. Die geplanten 454 Wohneinheiten sowie die Kindertagesstätte werden zu keiner spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms im übergeordneten Straßennetz führen. Zudem wird durch die geplante geschlossene Blockbebauung auf die hohe Lärmbelastung von Westen und Norden reagiert, sodass das Gebiet lärmabgewandte Innenhöfe bieten kann.

Durch seine geschlossene, lärmrobuste Figur trägt das Vorhaben „Alboingärten“ insbesondere dazu bei, eine Lärmentlastung bei den benachbarten Wohnnutzungen in der Eythstraße zu schaffen, da diese in den entstehenden Schallschatten rücken. Auf das Bestandsquartier bezogen wird die Lärmvorbelastung somit sogar vermindert.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung werden in der planerischen Abwägung erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz gestellt. Dabei sind die folgenden Lösungsansätze in der aufgeführten Rangfolge zu beachten:

1. Trennungsgrundsatz,
2. aktiver Lärmschutz,
3. passiver Lärmschutz.

3.6.5.1 Trennungsgrundsatz

Gemäß § 50 BImSchG ist es eine zentrale Aufgabe der räumlichen Planung, Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz würde im vorliegenden Untersuchungsgebiet die räumliche Trennung zwischen den Verkehrswegen und bestehenden gewerblichen Nutzungen mit hohen Lärmemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Ein so weites Abrücken der Bebauung von der westlich gelegenen Bahntrasse und dem beschränkten Arbeitsgebiet Bessemerstraße, sodass die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen eingehalten werden, ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Im betrachteten Untersuchungsgebiet müsste die Bebauung so weit abrücken, dass eine bauliche Nutzung unmöglich wäre. Ein Abrücken stünde weiterhin der gewünschten und erforderlichen Inanspruchnahme eines innerstädtischen, gut erschlossenen Nachverdichtungspotentials entgegen.

Da aus oben genannten Gründen eine räumliche Trennung der Verkehrswege und gewerblichen Nutzungen mit hohen Schallemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung nicht möglich ist, wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE prinzipielle Möglichkeiten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen geprüft sowie Vorschläge für entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gemacht.

3.6.5.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Schutz vor Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen setzen zuvorderst an der Quelle des Schalls an. Grundsätzlich wären folgende Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes möglich, um die Lärmbelastung in dem geplanten Gebäude zu mindern:

- Bauliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Lärmschutzwände/-wälle),
- Einbau von lärmindernden Fahrhahnoberflächen,
- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit.

Da die Schienenwege die Höhe des Verkehrslärms im Plangebiet dominieren, wären Maßnahmen an den vorhandenen Straßen (z. B. Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h, lärmindernder Fahrhahobelag) folgenlos. Wirksame aktive Schutzmaßnahmen gegen den Schienenlärm sind nur direkt an den Gleisen (z. B. Schienenstegdämpfer, -abschirmung, Hochgeschwindigkeitsschleifen) oder im Nahbereich der Gleise (sog. niedrige Schallschutzwände) sinnvoll. Eine Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzbauwerks direkt östlich der Gleise der Fernbahnstrecke würde (selbst bei einer Erhöhung auf z. B. nur 3,0 m über SOK) für das Plangebiet durchaus eine Schutzwirkung nach sich ziehen. Sehr wahrscheinlich wäre für eine Erhöhung des Lärmschutzbauwerks außerdem ein Planfeststellungsverfahren erforderlich. Im Ergebnis wäre damit zu rechnen, dass die Wand zur Vermeidung von reflexionsbedingten Pegelerhöhungen im Bereich der Kleingartennutzungen westlich der Bahnanlagen jedoch bahnseitig hochabsorbierend ausgeführt werden müsste. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 7-65 VE besteht jedoch keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung eines solchen Lärmschutzbauwerks. Zudem dient der Bereich Bahnbetriebszwecken und ist damit nicht offen für eine bahnfremde Bebauung.

Auch wurden für das Plangebiet keine Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung festgestellt, die die Erwägung einer solchen Maßnahme ernsthaft nahelegen würden.

Für ein Lärmschutzbauwerk am westlichen Plangebietsrand (Grenze zu der Fläche für Bahnanlagen und ggf. zum Flurstück 141) spricht zwar die dort möglicherweise zur Verfügung stehende Fläche. Gegen ein Lärmschutzbauwerk an dieser Stelle sind dagegen folgende Argumente anzuführen:

- a) Aufgrund der Entfernung des Vorhabens ca. 130 m von den Fernbahnstrecken würde sich das Lärminderungspotenzial des Bauwerks aus physikalischen Gründen bei einer üblichen Höhe des Lärmschutzbauwerks von 4 bis 5 m ausschließlich auf den unmittelbaren Bereich östlich des Lärmschutzbauwerks („Schallschatten“) beschränken.
- b) Bei einer Grenzbebauung zum Flurstück 141 würden die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Demzufolge müsste die nachbarliche Zustimmung zu einer solchen Maßnahme erwirkt werden (Baulast).
- c) Das Lärmschutzbauwerk würde in Abhängigkeit von seiner Lage und Länge im Süden und Norden/Nordosten ggf. hinterstrahlt.
- d) Eine solche Lärmschutzwand würde bzgl. der Wirksamkeit ein sehr ungünstiges Kosten- Nutzen-Verhältnis aufweisen.
- e) Ein schalltechnisch zu favorisierender Lückenschluss zwischen Haus 19 und bestehender Bebauung in der Eythstraße ist aufgrund der Abstandsfläche der Bestandsgebäude sowie aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Schutz vor Gewerbelärm

Hinsichtlich der möglichen Abschirmung des gewerblichen Lärms von Seiten der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, ergaben die im Schallgutachten durchgeführten Berechnungen zur Wirksamkeit einer entlang der Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet berücksichtigten Lärmschutzwand zudem, dass selbst eine 10,0 m hohe Wand rechnerisch nicht zu einer Einhaltung der nachts jeweils zulässigen IRW für Beurteilungspegel und Maximalpegel vor der dem Gewerbegebiet zugewandten Fassade des Vorhabens führt.

Zudem ergab sich sowohl für den Fall ohne als auch für alle Fälle mit Lärmschutzwand, dass die IRW-Überschreitungen durch die Beurteilungspegel immer größer sind als diejenigen durch kurzzeitige Geräuschspitzen (wenn beide IRW nachts überschritten sind) und zwar im Sommer bzw. Winter um mindestens 2 bzw. 3 dB(A) für den Fall ohne Lärmschutzwand. Eine Lärmschutzwand kommt daher als effektive Maßnahme zum Schutz des Vorhabens vor Gewerbelärm nicht in Betracht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE darüber hinaus nicht in Frage kommen. Da gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet allerdings nicht für alle Bereiche gegeben sind, sind die verbleibenden durch Verkehrs- und Gewerbelärm hervorgerufenen Konflikte durch anderweitige (passive) Schallschutzmaßnahmen zu lösen.

Lärmschutz für Freiflächen

Für die ebenerdigen Freiflächen in den Hofbereichen wurde mit Ausnahme der Kita-Spielfläche eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswerts tags für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 ermittelt.

Da die gutachterlichen Berechnungen im Bereich der Kita-Spielfläche Überschreitungen des Orientierungswerts von 55 dB(A) für Wohngebiete in Höhe von 2 bis 5 dB(A) ergaben, wird die Errichtung einer 2,0 m (entspricht 48,0 m ü NHN) hohen und in Verlängerung der westlichen Gebäudekante ca. 8,6 m langen Lärmschutzwand planzechnerisch und durch die **textliche Festsetzung Nr. 10** gesichert. Mit der geplanten Lärmschutzwand wird das Schutzziel „Einhaltung des Zielwertes von 55 dB(A)“ über der Kita-Freifläche fast vollflächig erreicht. Es verbleiben Überschreitungen in Höhe von 1 dB(A) über einem kleinen Bereich. Im Schallgutachten (Stand vom 25.11.2015) wird auf eine Länge der Wand von 10,0 + 7,0 m abgestellt. Das berücksichtigt jedoch noch nicht den geplanten Verlauf von Einfriedungen und den Zuschnitt der Spielfläche, wie sie nach der planerischen Fortschreibung im Freianlagenkonzept aktuell vorgesehen sind. Die Planzeichnung wurde unter Wahrung der Schallschutzziele der Konkretisierung der schutzbedürftigen Fläche angepasst und die Gesamtlänge auf 8,6 + 8,0 modifiziert. Im Schallgutachten wird für die Anlage eine Schalldämmung (D_{LR}) von mindestens 25 dB i. S. d. „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ (ZTV-Lsw 06)) empfohlen.

Lärmschutz von bebauten Außenwohnbereichen

Als städteplanerisches Ziel ist mindestens die Einhaltung eines Beurteilungspegels tags von 65 dB(A) für die dem Wohnen zugehörigen Außenwohnbereiche wie Loggien, Balkone, Terrassen, Veranden anzustreben. Die Anordnung von Außenwohnbereichen wurde im Bebauungskonzept so gewählt, dass diese zu den lärmabgewandten Seiten bzw. den ruhigen Innenhöfen hin orientiert sind, wodurch im vorliegenden Fall ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist bei Herstellung von Spielflächen südlich der mit „Kita“ gekennzeichneten überbaubaren Fläche innerhalb der mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Fläche ein baulich geschlossenes, durchgehendes Lärmschutzbauwerk mit einer Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB zu errichten. Die Anlage darf eine Höhe von 48,0 m ü. NHN nicht unterschreiten und ist beidseitig zu begrünen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB

3.6.5.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für das Plangebiet wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Dies sind z. B. Festsetzungen:

1. zum Einbau von schalldämmenden Außenbauteilen,
2. zu einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung,
3. zur Erforderlichkeit von zusätzlichen Maßnahmen, die eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleisten sowie
4. zu erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen.

Aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmbelastung wurden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die vorgeschlagenen Festsetzungen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplan übernommen. Der Nachweis über die Einhaltung der Schalldämmmaße ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (Schalldämmmaße für Gebäude)

Im Rahmen des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens wurden die der Festsetzung zu Grunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus abgeleiteten Lärmpegelbereiche ermittelt.

Durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (Festsetzung von Bau-Schalldämmmaßen) werden, differenziert nach den verschiedenen Nutzungsarten, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gesichert. Dies erfolgt in der Regel gemäß der DIN 4109, die gemäß § 3 Abs. 3 BauO Bln als technische Baubestimmung eingeführt und als Prüfmaßstab zu beachten ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der erforderlichen Schalldämmmaße der Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem Schlafen dienen, erfolgte hingegen unter Anwendung des Verfahrens gemäß Anhang D des Entwurfs zur DIN 4109-4. Diese liegt bislang erst im Entwurf vor und ist noch nicht geltende Norm, soll aber aus folgenden Gründen zur Anwendung kommen.

Der Entwurf zur DIN 4109-4 sieht vor, dass die rechnerische Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) erfolgen, sofern die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB beträgt und ein erhöhter Schutzanspruch nachts besteht, d. h. eine Schlafnutzung möglich ist. Hintergrund ist, dass bei einer Berechnung auf Grundlage der DIN 4109 davon ausgegangen wird, dass die gegenüber dem Tag um 10 dB höhere Schutzbedürftigkeit der Nacht in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch den auf den Straßen überwiegenden in dieser Dimension niedrigeren nächtlichen Beurteilungspegel kompensiert wird. Im Plangebiet ergibt sich durch die dauerhaft hohe Lärmbelastung aus Schienenverkehr jedoch, dass die Differenz der maßgeblichen Tag- und Nachtschallpegel geringer als 10 dB ist. Eine auf den Tag ausgelegte Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile kann somit bei einer Berechnung auf Grundlage der DIN 4109 zur Folge haben, dass das bewertete Luft-Schalldämmmaß ggf. zu gering bemessen wird und zu hohe Innenraumpegeln in der Nacht die Folge wären.

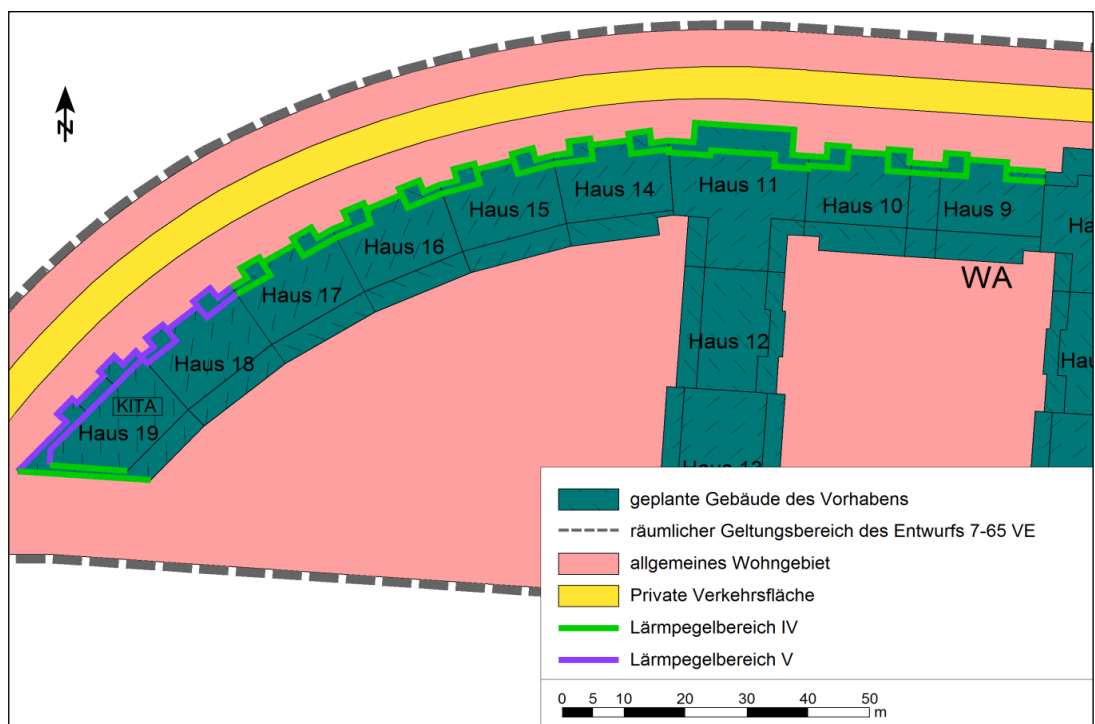


Abbildung 16: Zur Festsetzung empfohlene Lärmpegelbereiche gemäß Entwurf zur DIN 4109-4 für Räume, die dem Schlafen dienen

Darüber hinaus sind Aufenthaltsräume einer Wohnung nicht nur solche, die dem Schlafen dienen. Für die nicht dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume hätte eine Ermittlung der Bauschalldämm-Maße gemäß dem Entwurf zur DIN 4109-4 eine Überdimensionierung des

baulichen Schallschutzes zur Folge. Aus diesem Grund werden nur für Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen, die gemäß dem Entwurf zur DIN 4109-4 ermittelten Lärmpegelbereiche bzw. Bauschalldämm-Maße festgesetzt.

Für die übrigen Aufenthaltsräume einer Wohnung sowie für Raumarten wie Büroräume, Unterrichtsräume, Praxisräume etc. erfolgt die Festlegung der Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen auf der Grundlage des gemäß DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels.

Danach ergeben sich für Schlafräume in Wohnungen entlang der nordwestlichen und westlichen Fassaden (Häuser 9–17) der Lärmpegelbereich IV, für die westlichen Fassaden der Häuser 18 und 19 der Lärmpegelbereich V und für die Südfassade des Hauses 19 der Lärmpegelbereich IV. Den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) von V und IV sind folgende erforderliche Bau-Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$ für Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 zugeordnet:

LPB V	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.
LPB IV	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.

Zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurden für das Plangebiet flächenhafte Berechnungen in einer Höhe von 2,0 sowie 15,0 m über Gelände durchgeführt. Gemäß Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 1/2014 vom März 2014 sind bei Erreichen oder Überschreiten des Lärmpegelbereichs IV gemäß Tabelle 8 DIN 4109 Festsetzungen zur Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen erforderlich. Die Anforderungen gemäß DIN 4109 an die Fassaden mit Lärmpegelbereichen von III oder geringer sind bei Anwendung der üblichen Baustandards bzw. durch Erfüllung anderer Vorschriften wie z. B. die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ohne Weiteres erfüllt und bedürfen keiner expliziten Festsetzung oder Regelung.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) und erforderlichen Bau-Schalldämmmaße werden differenziert nach Nutzungsart für schutzbedürftige Räume im Bebauungsplan festgesetzt. Schutzbedürftig sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.

Der Begriff „Schutzbedürftige Räume“ ist in der DIN 4109 definiert und von der Rechtsprechung anerkannt. Im Fall von Wohnungen umfasst er die Wohnräume, einschließlich Wohndielen, und Schlafräume. Die DIN 4109 unterscheidet somit bzgl. der Höhe des Schutzanspruchs nicht zwischen Schlaf- und Wohnräumen. Eine Festsetzung von Bau-Schalldämmmaßen für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung würde eine Überdimensionierung des baulichen Schallschutzes zur Folge haben. Aus diesem Grund werden, wie oben dargelegt, nur für Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen, die gemäß dem Entwurf zur DIN 4109-4 ermittelten Lärmpegelbereiche bzw. Bau-Schalldämmmaße festgesetzt.

Für die sonstigen Fassadenbereiche sind keine über die allgemeingültigen Regelungen wie z. B. der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) hinausgehenden Bau-Schalldämmmaße (Lärmpegelbereiche IV und höher) notwendig.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem Schlafen dienen, ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens

- 45 dB entlang der Linien b-c-d-e-f-g-i-j und b2-c2-d2-e2
- 40 dB entlang der Linien a-b und j-k-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w sowie a2-b2 und e2-f2-g2-h2-i2-j2-k2-l2-m2

aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

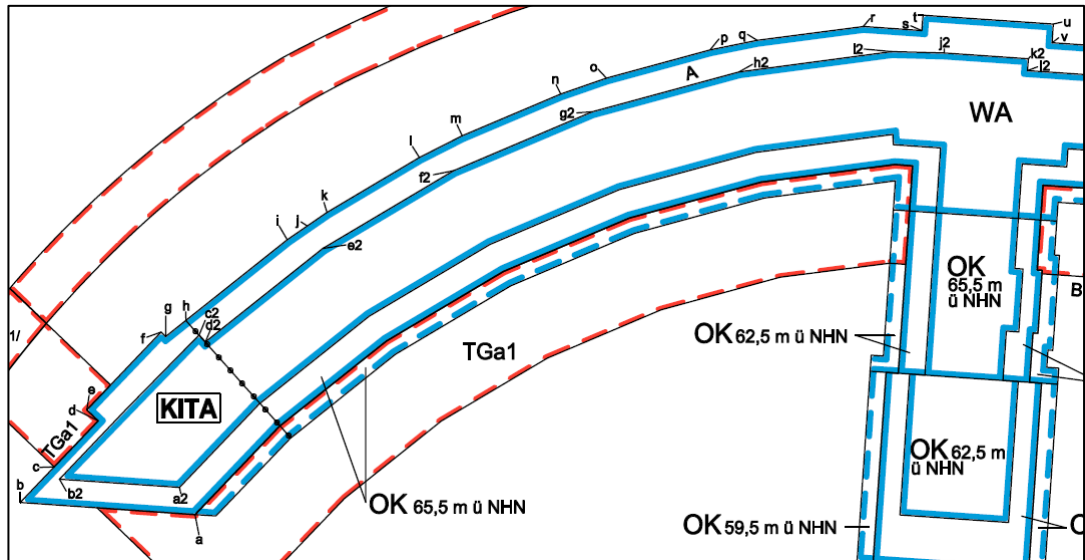


Abbildung 17: Übersicht Bestimmungspunkte an den nördlichen Baugrenzen bzw. Fassaden

Die **textliche Festsetzung Nr. 12** zielt auf die Berücksichtigung des passiven Schallschutzes bei der Errichtung von nicht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen einer Wohnung sowie auf Unterrichtsräume u. ä. schutzbedürftige Räume ab. Gemäß DIN 4109 sind auch Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen Aufenthaltsräume, die schutzbedürftig sind und deshalb gegen Geräusche zu schützen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile für nicht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume in Wohnungen und in der Kita sowie für Unterrichtsräume ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB entlang der Linien b-c-d-e-f-g-h und b2-c2 aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz von bebauten Außenwohnbereichen

Als städteplanerisches Ziel ist mindestens die Einhaltung eines Beurteilungspegels tags von 65 dB(A) in bebauten (d. h. dem Wohnen zugehörigen) Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone, Terrassen, Veranden anzustreben. Andernfalls sind Außenwohnbereiche baulich geschlossen auszuführen. Aus gutachterlicher Sicht sind im vorliegenden Fall keine Festsetzungen zum Lärmschutz von bebauten Außenwohnbereichen notwendig. Die Empfehlungen zur baulich geschlossenen Ausführung von Außenwohnbereichen ergeben sich nicht wegen zu hoher Beurteilungspegel tags über den Außenwohnbereichen selbst im baulich offenen Zustand, sondern zum Schutz des Vorhabens vor Gewerbelärm.

3.6.5.4 Festsetzungen zu einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung

Zum Schutz vor Außenlärm und zur Erreichung von niedrigen Innenraumpegeln werden für Wohneinheiten mit durchgesteckten Grundrissen (Haus 19, siehe Projektplanung) Festsetzungen zur lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung getroffen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass zumindest ein Teil der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert ist bzw. über einen Zugang und eine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten, ruhigeren Seite verfügt.

In einigen Teilbereichen des Hauses 19 ist aufgrund der geplanten Gebäudekonstruktion die Ausbildung von lärmabgewandten Aufenthaltsräumen nicht für alle Wohnungen möglich. Die Wohnungen in diesem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich, der Haus 19 entspricht, werden daher von der notwendigen Grundrissgestaltung ausgenommen. Bei den betroffenen Wohnungen muss durch zusätzliche Maßnahmen eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleistet werden. Dies können besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sein. Die Festsetzung dient zum Schutz vor Verkehrslärm.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Zum Schutz vor Lärm muss in dem durch die Nebenzeichnung bestimmten allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume in Wohnungen muss mindestens ein zum Hof orientiertes Fenster haben oder einen baulich geschlossenen, belüftbaren Vorbau vor mindestens einem Fenster.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ein großer Anteil der Wohnungen konnte weiterhin im Rahmen der Entwurfsplanung nicht mit durchgesteckten Grundrissen gestaltet werden. D. h., dass diese Wohnungen keine den lärmgeschützten Innenhöfen zugewandten Räume besitzen. Ein Grund hierfür besteht darin, dass in Absprache mit dem Bezirksamt und insbesondere auch mit Blick auf die Realisierung von 25 % preisgünstigem Wohnraum ein Wohnungsschlüssel mit rund 43 % kleinen Wohnungen mit nur 1–2 Zimmern vorgesehen ist. Aufgrund der öffentlichen Förderungsbestimmungen mit festgelegten maximalen Wohnungsgrößen lassen sich für die stark nachgefragten, kleinen Wohnungstypen somit nur wenig durchgesteckte Grundrisse realisieren. Der Realisierung einer geringeren Gebäudetiefe ist entgegenzuhalten, dass die geplante, kompakte städtebauliche Figur großflächige, zusammenhängende Grün- und Freiflächen sowie auch einen größeren Sozialabstand zu den Bestandswohnbauten der Lindenhofsiedlung ermöglicht. Dafür war eine Komprimierung auf einen zusammenhängenden Gebäudekörper mit entsprechenden Tiefen notwendig.

Für eine Hinnahme einer teilweisen einseitigen Grundrissausrichtung spricht auch, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber am Vorhaben nicht überschritten werden. Somit tritt die Lärmproblematik im Wesentlichen nur im Nachtzeitraum auf. Aus diesem Grund wird eine teilweise einseitige Grundrissausrichtung nach Norden i. V. m. den weiter unten dargestellten baulichen Maßnahmen, wie Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen und einem schalldämmenden Lüftungskonzept als akzeptabel angesehen.

3.6.5.5 Wintergärten und Kastenfenster

Das Vorhaben sieht weiterhin zum Schutz vor Gewerbelärm Lärmschutzmaßnahmen in Form baulich geschlossener Vorbauten für alle zum Gewerbegebiet ausgerichteten und gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räume vor.

Je nach Wohnungs- und Grundrisstyp ist eine der drei folgenden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorgesehen:

1. Wintergärten mit bodentiefen Fenstern mit Stahlfenstern, Schiebe-Dreh-System außen und dichten Kunststofffenstern innen und zweifachem Lüftungselement innerhalb der Laibung innen.
2. Wintergärten mit Brüstungsfenstern, Kunststofffenstern, zwei übereinander liegende Lüftungselemente innerhalb der Laibung.
3. Alboin-Kastenfenster mit Kunststofffenstern außen und innen, (Lüftungsöffnung gegen Kondensat im Fenster über die horizontale Bodenplatte, Lüftung des Raums über Lüftungselement in der Brüstung.

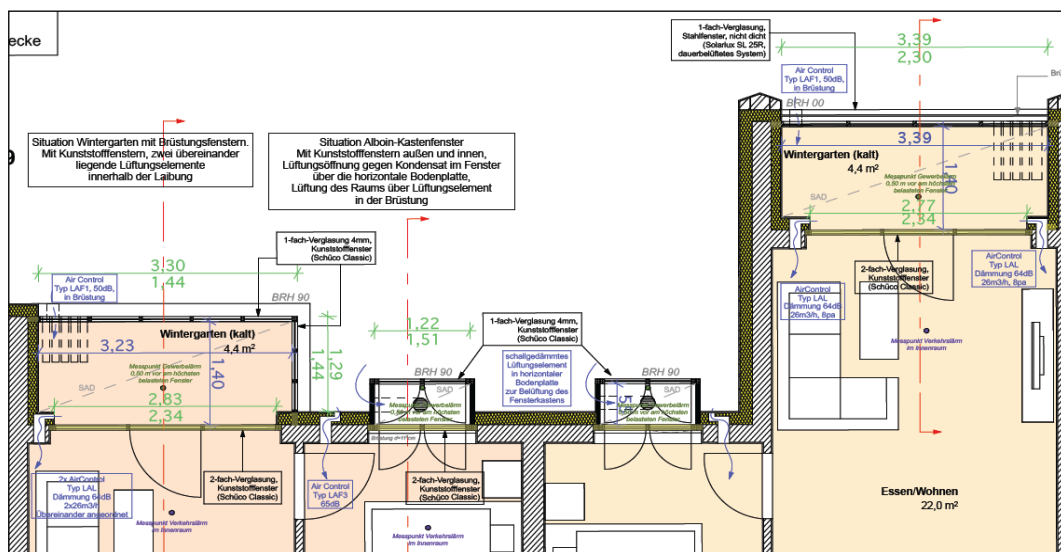


Abbildung 18: Grundrissdarstellung Häuser 9 und 6, Nordfassaden mit Wintergärten und Kastenfenstern, Stand September 2015

Die für die Gewerbelärbetrachtung heranzuziehenden zulässigen IRW der TA Lärm – die maßgeblichen Immissionsorte liegen 0,5 m vor den innenliegenden Fenstern – werden bei geschlossenen Außenfenstern generell eingehalten. Die durch die Vorbauten entstehenden Räume, insbesondere bei Wintergärten, sind selbst keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume i. S. d. DIN 4109. Die schalltechnische Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Konstruktionen wurde gutachterlich nachgewiesen (Müller-BBM, Stand November 2015).

Die Ausbildung von Wintergärten und dem sogenannten Alboin-Kastenfenster (oder auch Blumenkastenfenster) und die Beschränkung der Öffnungsfläche, so dass an dem maßgeblichen Immissionsort (0,5 m vor dem öffnbaren Fenster eines schutzwürdigen Aufenthaltsraums) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet nachgewiesen ist, werden im § 12 im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Die für den Tageszeitraum ausgewiesenen Beurteilungspegel liegen generell unterhalb der Immissionsrichtwerte $IRW_{tags} = 55 \text{ dB(A)}$. D. h. an allen Fassadenbereichen können zur Tageszeit die bauliche Außenhülle und das Fenster uneingeschränkt geöffnet werden.

Der im Nachtzeitraum zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) kann bei geschlossener bzw. teilgeöffneter Außenhülle – gutachterliche Vorgaben zum Öffnen der Außenhülle beziehen sich auf die Fassaden mit der größten Geräuschbelastung durch Gewerbelärm – ebenso eingehalten werden.

Bei den Kastenfenstern ist zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes für die Nacht die Außenhülle zu schließen.

3.6.5.6 Öffnbare Fenster und Raumbelüftung

Zur Privatstraße ist bezogen auf den Gewerbelärm jedes Fenster mit einem Vorbau zu versehen, der sicherstellt, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm (0,5 m vor dem Fenster des Aufenthaltsraums) eingehalten ist. Im Fall der Alboin-Kastenfenster sind demnach die beiden dem Freien zugewandten Fensterflügel (Außenhülle) nachts geschlossen zu halten und im Fall der Wintergärten wurden Kippwinkel der Außenhülle geprüft. Der konkrete Öffnungsgrad der äußeren baulichen Hülle des Vorbaus sowie die Lüftungsfrage werden im Durchführungsvertrag geregelt. Damit ist der potenzielle Konflikt mit dem Gewerbelärm gelöst.

Gleichzeitig muss der Schutz vor Verkehrslärm sichergestellt werden. Im Unterschied zum Gewerbelärm ist es bezogen auf den Verkehrslärm anerkannt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Gewährleistung von Innenpegeln nachzuweisen – und zwar 30–35 dB(A) nachts in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster des Aufenthaltsraums.

Zur Privatstraße ist die Einhaltung der Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern durch die Vorbauten/ Außenhülle für alle innenliegenden Fenster gegeben. Der Anforderung der natürlichen Belüftung, die für die Hälfte der Aufenthaltsräume besteht, wird durch die Wintergärten Rechnung getragen. Jede Wohnung bzw. die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung verfügt/verfügen über einen auch nachts in einem bestimmten Kippwinkel öffenbaren Wintergarten.

Auch bei den nachts außen geschlossen zuhaltenden Alboinfenstern werden gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dennoch gewahrt, da die Vorhabenträgerin zum einen ein gutachterlich bestätigtes Belüftungskonzept (Eco-Plan, Stand 09.10.2015) umsetzen wird, das als Anlage zum Durchführungsvertrag gesichert wird. Hiernach ist vorgesehen, dass das Lüftungskonzept sämtliche Anforderungen der DIN 1946 (Lüftung von Wohngebäuden) sicherstellt. D. h., dass ein steter Luftaustausch ohne zusätzliche Schallbelastung unabhängig vom Nutzungszustand (Bewohner anwesend/nicht anwesend, Fenster auf/gekippt bzw. teilgeöffnet/geschlossen) der Wohneinheit gewährleistet ist.

Da sich jedoch das tatsächliche Nutzerverhalten aufgrund der grundsätzlich gegebenen baulichen Öffenbarkeit der Fenster kaum steuern lässt, soll zum Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe neben Regelungen zur baulichen Konstruktion der Fenster und Wintergärten sowie Lüftungsausführung in die Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung aufgenommen werden, wann die Fenster in welchem Umfang geöffnet werden dürfen. Durch die dingliche Wirkung der Baugenehmigung werden somit bei baugenehmigungswidriger Öffnung der Fenster Abwehransprüche der Nutzer gegen den Gewerbelärm unterbunden.

Da jedoch eine Verlagerung der Konfliktbewältigung in das Genehmigungsverfahren planungsrechtlich nicht zulässig ist, wird dieses Modell im Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens abgesichert und damit abschließend gelöst. Die Vorhabenträgerin wird sich verpflichten, dem Bauantrag die Betriebsbeschreibung beizufügen. Als Anlagen zum Durchführungsvertrag werden ebenfalls die geplanten Fensterkonstruktionen, nebst Angaben zur Schalldämmung und Lüftung beigelegt.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen und in der Kita in allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die entlang der privaten Verkehrsfläche orientiert sind, durch baulich geschlossene, belüftbare Vorbauten in Kombination mit besonderen Fensterkonstruktionen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswerts von 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete gilt allerdings auch z. T. für die straßenabgewandten Fassaden:

- Zwar werden an den meisten Immissionsorten der straßenabgewandten Fassaden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten. Auf circa zwei Drittel der Gesamtfläche der Fassade beträgt die nächtliche Lärmbelastung 45 dB(A) oder weniger; diese Teile der Fassadenflächen können als „leise“ bezeichnet werden, denn sie erfüllen die baugebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (hier 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete).
- Von einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet ist aber ein Drittel der straßenabgewandten Seite des Gebäudes betroffen. Für die Mehrzahl der betroffenen Immissionsorte werden die Orientierungswerte aber auch hier „nur“ um 3 dB(A) oder weniger überschritten.
- Nur in den Staffelgeschossen und einige der obersten Vollgeschosse wurde eine höhere Überschreitung berechnet. Dabei wird bei fast allen Fassaden des Blockinnenbereichs (mit Ausnahme des Staffelgeschosses am Haus 11 mit 51 dB(A)) nachgewiesen, dass zumindest der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) in der Nacht eingehalten wird.

Damit wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zwar überschritten. Gleichwohl wird in den betreffenden Teilbereichen eine Festsetzung von zusätzlichen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, die eine freie Lüftung ermöglichen (z. B. besondere Vorbauten, die an den Nordfassaden vornehmlich dem Schutz vor Gewerbelärm dienen), als unverhältnismäßig erachtet.

Folgende städtebauliche Gründe sprechen für die Hinnahme einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) sowie im Staffelgeschoss am Haus 11 mit 51 dB(A):

- Die Orientierungswerte für Mischgebiete liefern einen Anhaltspunkt für gesunde Wohnverhältnisse. Da Wohngebäude gemäß BauNVO in Mischgebieten ebenso allgemein zulässig sind wie in allgemeinen Wohngebieten, ist auch im Mischgebiet von gesunden Wohnverhältnisse auszugehen. Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 50 dB(A) ergibt sich bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel von ca. 35 dB(A) – ein Wert, der auch aus lärmmedizinischer Sicht und von der Rechtsprechung als zumutbar angesehen wird. Einen solchen Innenpegel lässt z. B. auch die DIN 4109 für haustechnische Anlagen zu und er entspricht der Obergrenze der Spanne, die in der VDI 2719 empfohlen wird.
- Bereiche mit nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von höchstens 45 dB(A) sind im Land Berlin in innerstädtischer Lage so gut wie keine vorhanden. Selbst bei geschlossener Bebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen wird nachts vor den lärmabgewandten Seiten ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) allenfalls in den unteren Geschossen eingehalten.
- Das Gebiet ist bereits durch den Schienenverkehr und das Gewerbe vorbelastet. Die Planung führt insgesamt zur Verbesserung der Situation. Mit der vorliegenden Planung werden vor den, den Höfen zugewandten Bereichen tagsüber ausreichend ruhige Bereiche geschaffen. Darüber hinaus werden sich bei Vorhabenrealisierung vor den Fassaden der bestehenden Wohngebäude der Lindenhofsiedlung z. T. erhebliche Pegelminderungen vor allem vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden der Bessemerstraße 88 bis 98 (geradzahlig) und der Eythstraße 16 bis 62 (geradzahlig) von bis zu 9 dB(A). Darüber hinaus sind bezüglich Gewerbelärms für den Bereich der Lindenhofsiedlung Eythstraße 16-62 (geradzahlig) und Bessemerstraße 86-102 (geradzahlig) durch die Abschirmwirkung der Vorhabengebäude im Vergleich zum baulichen Ist-Zustand Pegelverringerungen von z. T. mehr als 15 dB(A) bei den Beurteilungspegeln und bis zu 20 dB(A) bei den Maximalpegeln zu erwarten.
- Abgesehen davon haben die zukünftigen Bewohner die Möglichkeit, einem gesteigerten Ruhebedürfnis in der Nacht durch Schließen der Fenster Rechnung zu tragen. Es besteht auch kein allgemeiner Anspruch auf störungsfreies Schlafen bei offenem Fenster. Kann der Lärmschutz nicht anders als durch Fensterschließung erreicht werden, werden gesunde Wohnverhältnisse auch bei nächtlich geschlossenen Fenstern geschaffen, wenn die Belüftung durch entsprechende technische Einrichtungen sichergestellt wird. Das ist hier der Fall, da sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, in allen Wohnungen Lüftungstechnische Maßnahmen umzusetzen.
- Für die Realisierung der Bebauung trotz dieser Lärmbelastung sprechen im Übrigen gewichtige öffentliche Belange. Die Entwicklung des Plangebiets dient den Wohnbedürfnissen der wachsenden Berliner Bevölkerung, da dadurch dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird (vgl. III.3.6.5., III.5.2.2.), und entspricht zudem dem bauplanerischen Leitziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. III.3.6.5., III.5.2.2.). Die Abwägung fällt daher zugunsten des öffentlichen Interesses an der Entwicklung des Baugebiets aus, da die entgegenstehende Lärmbelastung verhältnismäßig geringfügig und für die Bewohner nicht unzumutbar ist. Umgekehrt wären zusätzliche Schallschutzmaßnahmen durch Vorbauten auch im Blockinnenbereich weder für die Vorhabenträgerin verhältnismäßig noch aus Sicht des Plangebers städtebaulich erwünscht.

Aus den oben genannten Gründen werden keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz für die Fassaden im Blockinnenbereich festgesetzt.

3.6.5.7 Bestandsschutz des Gewerbegebiets

Alle in der Planung festgelegten Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm zielen darauf ab, das benachbarte Gewerbegebiet mit seinen emittierenden Anlagen im Bestand zu schützen. Insbesondere die im Schallgutachten durchgeführten Berechnungen zu den Beurteilungspegeln vor den Fassaden bilden den Worst-Case ab, da sie u. a. trotz jahreszeitlicher Differenzen auf den Winter-Fall ausgerichtet erfolgten. Damit ist einer theoretisch möglichen Erweiterung auch der Betriebe auf dem am stärksten emissionsrelevanten Flurstück Nr. 137 (Kroll-Abschleppdienst) Genüge getan. Mit der Planung wird somit vor allem den Forderungen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg und der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie Rechnung getragen.

Mit den innerhalb des Plangebiets getroffenen Festsetzungen zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm löst das geplante Wohnquartier keine neuen Schallschutzansprüche gegenüber dem vorhandenen Gewerbe aus. Vorhaben und Gewerbe werden rechtlich voneinander entkoppelt.

3.6.5.8 Fazit

Das Vorhaben befindet sich in einem durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelasteten Gebiet. Obwohl es in einigen Bereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt, trägt das Vorhaben „Alboingärten“ durch seine geschlossene, lärmrobuste Figur insbesondere dazu bei, eine Lärmentlastung bei den benachbarten Wohnnutzungen in der Eythstraße zu schaffen, da diese in den entstehenden Schallschatten rücken. Die planungsinduzierte Verkehrszunahme führt laut Prognosen nicht zu spürbaren zusätzlichen Lärmbelastungen im näheren Umfeld.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung selbst sieht die Planung bauliche Lärmschutzmaßnahmen in Form baulich geschlossener Vorbauten (Wintergärten und „Alboin-Kastenfenster“) für alle zum Gewerbegebiet ausgerichteten und zugleich gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räume vor. Durch diese Maßnahme wird selbst bei (einem für die Nachtzeit noch konkreter vorzugebenden) teilgeöffneten Zustand der äußeren Schale dieser Vorbauten eine Einhaltung der IRW gemäß TA Lärm an den maßgeblichen, innerhalb dieser baulich geschlossenen Vorbauten befindlichen Immissionsorten erreicht.

Mit den o. g. baulichen Maßnahmen ist für diejenigen Wohnungen, für die bzgl. Gewerbelärms eine Überschreitung der IRW der TA Lärm zu erwarten ist, eine Lösung gefunden, die vollkommen unabhängig von der Existenz einer Lärmschutzwand und unabhängig von den Annahmen zum konkreten Emissionsverhalten der Anlagenbetreiber ist. Damit würde den aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erhobenen Forderungen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, der Industrie- und Handelskammer und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung entsprochen.

Ein positiver Nebeneffekt ist auch, dass die für die den Bahnanlagen direkt zugewandte Nordwestfassade vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm einen Synergieeffekt haben und gleichzeitig gegen Verkehrslärm schützen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden weiterhin passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Bauschalldämmung und Grundrissoptimierung sowie Schutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume an den nördlichen und westlichen Fassadenbereichen festgesetzt. Die Beurteilungspegel vor den den Hofbereichen zugewandten Fassaden betragen mit Ausnahme eines Immissionsortes nachts in keinem Fall mehr als 50 dB(A), d. h., der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete und Verkehrslärm von 50 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 wird eingehalten. In den beiden östlichen Hofbereichen wird ein Wert von 45 dB(A) großflächig eingehalten. Hier wird das Optimum des Lärmschutzniveaus erreicht.

Unter Berücksichtigung der umsetzbaren und bereits umzusetzenden Schutzmaßnahmen erscheint eine Hinnahme der Überschreitungen nachts vor bestimmten, den Hofbereichen zugewandten Aufenthaltsräumen in Wohnungen hinnehmbar. Zu berücksichtigen ist auch, dass Bereiche mit nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von höchstens 45 dB(A) im Land Berlin in innerstädtischer Lage kaum vorhanden sind. Die tatsächlich in den Aufenthaltsräumen auftretenden Innenpegel können gerade in den Hofbereichen geringer als berechnet ausfallen, da zusätzliche Beugungskanten (z. B. Balkondecken und -brüstungen, Kanten der Fensterlaibungen) das Eindringen des Schalls in die Räume vermindern.

3.6.6 Luftreinhaltung

Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung (ALB vom 18.11.2015) wurde geprüft, ob durch das Bauvorhaben erhöhte Konzentrationen an Luftverunreinigungen bzw. Geruchsimmissionen verursacht werden bzw. im Plangebiet vorzufinden sind, die Grenz- oder Schwellenwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit überschreiten. Da in dem an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet keine stationären Anlagen existieren, die im nennenswerten Umfang Luftschadstoffe emittieren, beschränken sich die Untersuchungen auf den gewerblich bedingten Kraftfahrzeugverkehr. Zur Ermittlung der Schadstoffemissionen der Kraftfahrzeuge im Gewerbegebiet und auf den angrenzenden Straßen werden die Verkehrsmengen, die Lkw-Anteile, die Verkehrssituationen (Verkehrsfluss), die Fahrzeugflottenzusammensetzung, der Kaltstartanteil und das entsprechende Bezugsjahr berücksichtigt. Bei Realisierung der Wohnbebauung ist nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für die Jahresmittelwerte für die Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} an schutzbedürftigen Orten (Aufenthaltsbereich vor den Wohnungen) zu rechnen ist. Auch der Tagesgrenzwert für PM₁₀ – 35 zulässige Überschreitungen eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ pro Jahr, der durch das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent von 30 µg/m³ repräsentiert ist, wird im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten. Insgesamt konnte somit nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV auch nach Realisierung der Planungen in allen beurteilungsrelevanten Bereichen eingehalten werden.

Zur Prüfung vorhandener Geruchsimmissionen wurden unter Berücksichtigung prognostizierter Luftströmungen ebenfalls die angrenzenden Gewerbenutzungen in ihrem Emissionsverhalten untersucht, wobei der Fischhandel im Gebäude Bessemerstraße 76C (Flurstück 137) als Schwerpunkt identifiziert wurde. Aus der Abschätzung der Geruchsimmissionen vom Fischhandel geht hervor, dass in geringem Umfang mit Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Jedoch liegt der berechnete Wert unter dem Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL). Das schließt allerdings nicht aus, dass sich zukünftige Anwohner durch die zeitweise auftretenden Gerüche belästigt fühlen könnten. Nach Maßgabe der GIRL liegt jedoch keine erhebliche Belästigung vor, da der Immissionswert eingehalten wird. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche im Sinne der GIRL werden im Plangebiet somit nicht verursacht. Eine Vorbelastung durch Geruchsimmissionen ist im Plangebiet nicht festzustellen.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass aus lufthygienischer Sicht gegen die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE geplante Wohnbebauung keine Bedenken anzumelden sind.

Das Plangebiet liegt allerdings vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung im Sinne des Berliner Flächennutzungsplans. Aus diesem Grund ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Andere Brennstoffe sind zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des BImSchG nur zulässig, wenn die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu denen von Heizöl EL sind. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemission und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung. Dieses soll durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

3.7 Grünfestsetzungen

Zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan empfiehlt der Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind vom Verursacher innerhalb einer bestimmten

Frist in geeigneter Weise auszugleichen oder zu ersetzen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben dabei vorzugsweise in unmittelbarem räumlichen Bezug zum Ort des Eingriffs zu erfolgen. Sofern dies nicht realisierbar ist, kann ein Ausgleich auch über die Sicherung von Maßnahmen außerhalb des Plangebiets oder über Ausgleichszahlungen erfolgen.

Die Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE ergibt, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der empfohlenen naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt nach sich zieht. Unter Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen werden die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert bzw. die Kompensation der Waldfläche außerhalb des Plangebiets im Durchführungsvertrag gesichert. Damit wird dem § 1a BauGB entsprochen, wonach umweltschützende Belange in der Planung zu berücksichtigen sind.

3.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3.7.1.1 Gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 16** sind im Plangebiet die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO. Bei Anpflanzungen wird empfohlen, die Arten der Pflanzlisten (siehe Kap. 3.9.2) zu verwenden.

Indem die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sichert die Festsetzung trotz der beabsichtigten relativ hohen Baudichte einen hohen Grünanteil im Plangebiet. Sie fördert das hochwertige Erscheinungsbild eines durchgrünten Wohnquartiers mit einem hochwertig gestalteten Freiraum, der imagebildend für das neue Wohnquartier sein soll.

Mit der Maßnahme sind zugleich positive Wirkungen auf den Boden, das Wasser, das lokale Klima (thermische Entlastung des Umfeldes im Sommer) und das biotische Gefüge verbunden. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Somit leistet die Festsetzung einen Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts im Plangebiet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Erdschicht über den durch die Tiefgarage unterbauten Flächen muss mindestens 0,80 m betragen. Hierdurch wird die Versiegelungswirkung der Anlagen reduziert und der Versiegelungsgrad im Plangebiet auf ein Minimum reduziert. Die Festsetzung leistet somit einen Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts im Plangebiet.

Die beabsichtigte Festsetzung soll in Verbindung mit einem Anpflanzgebot für Gehölzflächen und Bäume zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen und den Grünanteil im Gebiet erhöhen.

Das Anpflanzgebot gilt nicht für Wege, Terrassen, Fahrradstellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,80 m betragen. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.7.1.2 Anlage von Gehölzflächen

Auf den nicht überbaubaren, gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen sind gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 17** Gehölzflächen im Flächenumfang von insgesamt 158 m² anzulegen. Die einzelnen Gehölzflächen müssen dabei eine Mindestgröße von 50 m² auf-

weisen. Für die Neupflanzungen der Gehölze wird die Anwendung der Pflanzliste empfohlen.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich des mit der Planung verbundenen Verlusts einer vorhandenen Laubgehölzfläche von 143 m² im derzeit allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsplan nach den Maßgaben des Umweltberichts. Über die Ausgleichspflicht hinaus sind weitere 15 m² für den Verlust von Gehölzflächen im derzeit im Baunutzungsplan als beschränktes Arbeitsgebiet ausgewiesenen Flächen anzulegen. Letzteres unterstützt die ausgleichende Wirkung der durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO entstandenen Maßnahmennotwendigkeiten.

Die Neupflanzungen entsprechend der empfohlenen Pflanzliste (unter Hinweis 2) sichert einen hohen Anteil standortgerechter und heimischer Straucharten, die die Habitatfunktion von Insekten- und Vögel erhöht.

Die konkreten Baumstandorte werden nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind Bestandteile des Grün- und Freiraumkonzeptes, das Anlage zum Durchführungsvertrag ist.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Auf den nicht überbaubaren, gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen sind Gehölzflächen von mindestens 158 m² anzulegen. Die einzelnen Gehölzflächen müssen dabei mindestens 50 m² aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.7.1.3 Anpflanzung von Bäumen

Durch textliche Festsetzung Nr. 18 wird geregelt, dass pro 590 m² angefangene Grundstücksfläche des Baugebiets (von insg. 22.696 m²) ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18–20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Dies entspricht mindestens 39 Baumneupflanzungen insgesamt. Dadurch werden die 35 nach BaumSchV geschützten Bäume, die bei Umsetzung der Planung gefällt werden müssen, vollständig ausgeglichen und sichergestellt, dass ein Ersatz auch tatsächlich auf dem Grundstück erfolgt. Darüber hinaus wird die Pflanzung von 4 weiteren Bäumen festgesetzt. Diese ersetzt eine Baumreihe, die sich vollständig innerhalb des beschränkten Arbeitsgebietes gemäß Baunutzungsplan befindet und unterstützt die ausgleichende Wirkung der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Zudem dienen die Baumpflanzungen der Durchgrünung der Wohnanlage und fördern eine hochwertige Freiraumgestaltung. Die Vorgabe von Neupflanzungen entsprechend der empfohlenen Pflanzliste sichert die ausschließliche Verwendung standortgerechter und heimischer Baumarten. Die konkreten Baumstandorte werden nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind Bestandteile des Grün- und Freiraumkonzeptes, das Anlage zum Durchführungsvertrag ist. Die Pflanzungen sind somit hinreichend bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 590 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18–20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es können weiter 7 Bäume, die unter die BaumSchV fallen, in die Freiraumplanung integriert werden.

3.7.1.4 Begrünung oberirdischer Stellplätze

Das Plangebiet wird allerdings im nördlichen Bereich nach Vorhabenrealisierung durch die Anlage von Stellplätzen in Verbindung mit der Planstraße in hohem Maße überbaut bzw. versiegelt sein. Zur Auflockerung dieser Flächen und dem Ziel einer insgesamt besseren Gebietsdurchgrünung folgend, sollen daher die oberirdischen Stellplatzflächen (64 Stellplätze) durch die zusätzliche Pflanzung von 1 Baum je 5 Stellplätze gegliedert werden. Daraus ergeben sich 13 Bäume, mit denen zusätzlich zur flächenhaften Gebietsdurchgrünung eine natürlich wirkende Raumkante zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet entsteht.

Textliche Festsetzung Nr. 19

*In dem allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.7.2 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind mindestens 60 % der Dachflächen der obersten Geschosse extensiv zu begrünen. Die 60 % beziehen sich somit auf das Staffelgeschoss, dessen Dachflächen ca. 2/3 der Vollgeschossebene ausmacht. Bei 6.800 m² Grundfläche der Vollgeschosse sind dies ca. 4.500 m², von denen 60 %, d.h. 2.700 m² begrünt werden müssen. Nicht als Dachbegrünung anzurechnen sind dabei aus Brandschutzgründen erforderliche Schutzstreifen (Kiesflächen). Diese wurden bei der Ermittlung und Festsetzung des zu begrünenden Anteils von 60 % berücksichtigt. Gleiches gilt für technische Dachaufbauten.

Durch die Sicherung der Dachbegrünung und einer Mindestgrünfläche wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung durch Anwendung von ökologischen Mindeststandards unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und einer damit erhöhten möglichen Verdunstung und Versickerung der Niederschläge im Plangebiet trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Mindestens 60 vom Hundert aller Dachflächen der obersten Geschosse sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.7.3 Kompensation der Waldfläche

Im Plangebiet wird die vorhandene geschützte Waldfläche im Umfang von 4.050 m² durch das geplante Vorhaben vollständig überprägt.

Dies ist städtebaulich begründet: Der Geltungsbereich ist durch Schienenverkehr- und Gewerbelärm stark belastet. Aus diesem Grund ist eine geschlossene (lärmrobuste) Bauungsstruktur erforderlich, die weit nach Südwesten reicht, um so möglichst große Bereiche baulich abzuschirmen und somit die Wohn- und die Freiraumqualität im Inneren des Quartiers zu erhöhen. Dies kommt auch der Lindenhofsiedlung zu Gute, die von der Lärmabschirmung profitiert. Darüber hinaus wird auf der heutigen Waldfläche eine Kindertagesstätte errichtet, der aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks lediglich an dieser Stelle im Plangebiet der Zugang zu einer eigenen, abgeschirmten Freifläche ermöglicht wird. Auch die direkte Erschließung zu Fuß oder per Fahrrad zur Eythstraße ist für eine Kindertagesstätte geeigneter als über die Bessemerstraße und bietet sich nur bei dieser Verortung.

Einem funktionalen in sich schlüssigen städtebaulichen Konzept und der Schaffung von ruhigen Freiräumen für die Bewohner wird gegenüber einer lärmbelasteten Grünfläche an der Bahn der Vorrang gegeben.

Darüber hinaus entspricht die Entwicklung des Plangebiets als Planung der Innenentwicklung und Nachverdichtung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und schafft Wohnraum in der zunehmend durch Bevölkerungswachstum und Wohnungsmangel geprägten Stadt Berlin. Bei einem Erhalt der Waldfläche hätte eine Vielzahl der geplanten Wohnungen wegfallen müssen.

Die Kompensation des Waldverlusts erfolgt nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes Berlin in Kombination mit dem Leitfaden „Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin“.

Es wurde ein Fachgutachten zur „Ermittlung der Waldeigenschaften und Kompensationserfordernisse für eine Teilfläche des Bebauungsplans Bessemerstraße 84 in Berlin Schöneberg“ (Fugmann/Janotta, Stand Juni 2012) erstellt. Für die Waldumwandlung werden voraussichtlich 1,264 ha Ersatzaufforstung erforderlich. Der Ausgleich wird in Form einer

“Walderhaltungsabgabe“ (Ausgleichszahlung) geleistet werden, da der Vorhabenträgerin keine Flächen für eine Ersatzaufforstung zur Verfügung stehen. Die Waldumwandlung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

3.8 Sonstige Festsetzungen

3.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit dem geplanten Neubau ist beabsichtigt, die Gebäude über die Planstraße (private Verkehrsfläche) zu erschließen. Das Grundstück soll für Fahrzeuge von Unternehmensträgern zur Ver- und Entsorgung zugänglich gemacht werden. Ebenso ist geplant, die Durchwegung des Wohnquartiers auf straßenbegleitenden Wegen bis zum südwestlichen Zugang zur Eythstraße öffentlich zugänglich zu machen. Daher sollen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plangebiet zeichnerisch und durch die **textliche Festsetzung Nr. 21** gesichert werden.

Die private Straßenverkehrsfläche begleitend wird die Fläche C mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Mindestbreite von 3,0 m belastet. Das Geh- und Radfahrrecht wird als Wegeverbindung bis zur Eythstraße in der Fläche D fortgesetzt.

Die Fläche D und die private Straßenverkehrsfläche werden darüber hinaus mit einem Fahr- und Leitungsrecht für öffentliche Unternehmensträger belastet.

Textliche Festsetzung Nr. 21

Die Fläche mit der Bezeichnung „C“ ist in einer Mindestbreite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Die private Straßenverkehrsfläche und die Fläche mit der Bezeichnung „D“ sind mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.8.2 Zurücktreten bisheriger Festsetzungen

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 22** wird geregelt, dass im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

Hierdurch werden die Festsetzungen des Baunutzungsplans von 1960 außer Kraft gesetzt, die im Zusammenhang mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 für das vorliegende Plangebiet bis heute fortgelten (vgl. Teil A, Abschnitt I, Kapitel 2.4 „Geltendes Planungsrecht“).

Die Festsetzungen des Baunutzungsplans entsprechen weder der realen Situation im Plangebiet noch den gegenwärtigen Planungszielen für den Standort und werden daher durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung aufgehoben und ersetzt. Darüber hinaus sind auch die förmlich festgesetzten Baufluchtlinien in Geltungsbereich an der Bessemer- und Eythstraße überholt und werden außer Kraft gesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 22

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3.9 Hinweise

3.9.1 DIN 4109

Die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz verweisen auf die DIN 4109. Aus diesem Grund ist die DIN-Norm im Bezirksamt für die interessierte Öffentlichkeit bereitzuhalten und in den Bebauungsplan der Hinweis aufzunehmen, wo die Norm eingesehen werden kann.

Hinweis Nr. 1

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

3.9.2 Pflanzliste*Hinweis Nr. 2*

Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 16–18 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste 1 – Bäume**Großkronige Baumarten:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Rotblühende Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus "fastigiata"	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'diversifolia'	Einblatt-Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia vulgaris	Holländische Linde

Kleinkronige Baumarten (bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen):

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rotdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste 2 – Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korbweide

Sambucus nigra
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

4 Verfahren gemäß § 12 BauGB

Ein Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB besteht grundsätzlich aus drei Teilinstrumenten:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. „Vorhabenplan“,
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
- den Durchführungsvertrag.

4.1 Vorhabenplan

Der Bereich des Vorhabenplans zum Bauvorhaben „Alboingärten“ entspricht dem Baugrundstück der Vorhabenträgerin (Flurstücke 50, 51/1 und 52 der Flur 70, Gemarkung Schöneberg). Er beinhaltet den Bereich des durch die Vorhabenträgerin geplanten und durch sie durchzuführenden Bauvorhabens (vgl. auch Ausführungen in Kap. I.5).

Gemäß § 12 BauGB ist dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg durch die Vorhabenträgerin ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorzulegen und mit ihm abzustimmen. Dieser gliedert sich i. d. R. in einen Planbereich zur Durchführung des durch den Vorhabenträger geplanten Vorhabens („Vorhabenbereich“) und den Planbereich zur Durchführung etwaig erforderlicher Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen („Erschließungsbereich“). Zur Sicherung der Erschließung des geplanten Vorhabens ist es erforderlich, öffentliche Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich der Planung einzubeziehen, die allerdings nicht im Vorhabenplan dargestellt werden. Die Realisierung des Vorhabens erfolgt ausschließlich auf dem privaten Baugrundstück der Vorhabenträgerin (Vorhabenbereich).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE wird der Vorhabenplan der Vorhabenträgerin nach der Diktion eines Bebauungsplans dargestellt, gleichwohl der Plangeber im Vorhabenbereich bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB, die Verordnung nach § 9a BauGB oder an die Planzeichenverordnung (PlanZV) gebunden ist.

Zur detaillierten Beschreibung des Vorhabens wird der Plan durch die Projektplanung als Anlage zum Durchführungsvertrag ergänzt.

4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE „Bessemmerstraße 84/Eythstraße 66“ beinhaltet über den Bereich des Vorhabenplans hinaus die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zur jeweiligen Mitte der Bessemmerstraße und der Eythstraße.

Während der Vorhabenplan im Wesentlichen der Beschreibung des zugrunde liegenden Vorhabens dient, schafft der „vorhabenbezogene Bebauungsplan“ das eigentliche, nach § 30 Abs. 2 BauGB maßgebliche Bauplanungsrecht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Rechtsverordnung verbindliches Recht. In ihm wird der Vorhabenplan, als sein Bestandteil, in Planungsrecht übersetzt.

4.3 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Vorhabenträgerin ist vor Beschluss des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Im Durchführungsvertrag werden planergänzende Vereinbarungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird klargestellt, dass die Zulassung des Vorhabens an den Durchführungsvertrag gebunden ist. Im Falle der Veräußerung von Teilen des Vorhangrundstücks werden die Vertragsgegenstände auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen.

Grundlage der Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags sind insbesondere der Vorhabenplan der Vorhabenträgerin inklusive konkretisierender Pläne, die das geplante Vorha-

ben nach Art und Umfang im Detail (Projektplan und Freianlagenkonzept) darstellen und als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags werden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, ihr Vorhaben auf der Grundlage des mit dem Bezirk abgestimmten Vorhabens inkl. der Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber hinaus sollen folgende Maßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt werden:

- die Errichtung einer Kindertagesstätte inkl. der erforderlichen Außenfläche für mindestens 28 Plätze,
- die finanzielle Beteiligung an der Erweiterung der Lindenhofgrundschule um 33 Plätze bei nachgewiesenem Bedarf,
- die finanzielle Beteiligung an der Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes auf dem Alboinplatz zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplätzen
- die Realisierung eines 25%igen Anteils an bezahlbarem und belegungsgebundenem Wohnraum nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin oder in Anlehnung an diese.
- Verpflichtung zur Sicherstellung und Eintragung entsprechender Baulasten/Grunddienstbarkeiten für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belasteten Flächen und Übernahme der verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht in einem gesonderten Notarvertrag,
- Zum Schutz vor Lärm gegenüber dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Bessemerstraße verpflichtet sich der Vorhabenträger dem Bauantrag eine Betriebsbeschreibung beizufügen, die die bauliche Gestaltung der Außenhülle (Wintergärten, Alboin-Kastenfenster) nebst Lüftung geregelt. In die Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung wird aufgenommen, wann die Außenhülle in welchem Umfang geöffnet werden dürfen. Als Anlagen zum Durchführungsvertrag werden ebenfalls die geplanten Fensterkonstruktionen, nebst Angaben zur Schalldämmung und Lüftung beigefügt.
- Verpflichtung für sämtliche Wohnungen lüftungstechnische Maßnahmen (Einrichtungen zur freien oder ventilatorgestützten Lüftung zur Sicherstellung eines nutzerunabhängigen Luftaustausches gemäß Nr. 3.1.35 der DIN 1946-6) umsetzen.
- Verpflichtung zur Durchführung eines Altlastensanierungskonzeptes
- Verpflichtung zur forstrechtlichen Kompensation des Verlustes der Waldflächen entsprechend dem Fachgutachten zur „Ermittlung der Waldeigenschaften und Kompensationserfordernisse für eine Teilfläche des Bebauungsplans Bessemerstraße 84 in Berlin Schöneberg“ Fugmann/Janotta, Stand Juni 2012,
- Verpflichtung zur Errichtung von 54 neuen Quartieren für Fledermäuse und 18 neuen Nistmöglichkeiten für Höhlen und Gebäudebrüter im Gebiet,
- Verpflichtung zum gestalterischen Umgang mit der Mauer zum GeWo-Grundstück und Biotopverbindung.
- Nachweis über die Machbarkeit der Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser.

5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen soll. Er trägt dazu bei, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

Öffentliche Belange

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung ,
- Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen,
- Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Verkehr.

Private Belange

- zukünftige Bewohner
- Vorhabenträger,
- im Plangebiet ansässige Betriebe,
- benachbarte Gewerbebetriebe,
- benachbarte Wohnerschaft.

5.2 Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung des Plangebiets hin zu einem innerstädtischen Wohnstandort mit 454 Wohneinheiten, der durch eine geplante Kindertagesstätte für die zukünftigen Bewohner und die Umgebung des Plangebiets ergänzt wird. Die vorliegende Planung entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf erschlossenen, bereits beanspruchten, innenstadtnahen Flächen. Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird somit Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Heranrücken von Wohnnutzung an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet entstehen könnten.

Durch die Entwicklung des Gebiets wird die durch Zwischennutzungen ungeordnete Fläche, städtebaulich geordnet und so ein jahrelang anhaltender Missstand beseitigt. Das städtebauliche Konzept, das sich an der umgebenden Wohnbebauung orientiert und zum Gewerbegebiet und zum Schienenverkehr geschlossene Struktur aufweist, hat eine positive Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes sowie lärmindernde Wirkung für den Blockinnenbereich und damit auch für die angrenzende Wohnbebauung.

Es werden durch die Entwicklung erforderlich: öffentliche Infrastruktureinrichtungen und Anlagen, wie Grundschul- und Kitaplätzen sowie die Qualifizierung eines Spielplatzes. Mittels des Durchführungsvertrags, wird der Vorhabenträger im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung finanziell daran beteiligt. (siehe Kap. 5.2.3)

5.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die lärmrobuste geschlossene Struktur, sowie die zulässigen Gebäudehöhen tragen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Die Abstandsflächen werden untereinander und gegenüber den Nachbarn eingehalten. Somit ist grundsätzlich von gesunden Wohnverhältnissen hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten und vorhandenen, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude auszugehen. Auch bei reinen Nordlagen der Wohnungen entstehen nach gutachterlicher Untersuchung keine unzumutbaren Verhältnisse, (Kap. III 3.4.2). Darüber hinaus wird das Eindringen von Gewerbe- und Verkehrslärm in den Blockinnenbereich verhindert, was auch den Bestandsgebäuden der Lindenhofsiedlung zu Gute kommt.

Die Verträglichkeit zwischen heranrückendem Wohnen und dem Gewerbegebiet sowie mit dem Schienenverkehrslärm wurde durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit weiteren Regelungen im Durchführungsvertrag hergestellt. Diese basieren auf umfangreichen lärm- und belüftungstechnischen Fachgutachten. (Kap. III 3.6)

Die in der Bereichsentwicklungsplanung vorgesehene Grünfläche wurde nicht weiter verfolgt. Sie wäre durch Schienen und Gewerbelärm belastet. Für die Neubebauung ist die geschlossene (lärmrobuste) Bebauungsstruktur erforderlich, die weit nach Südwesten

reicht, um so möglichst große Bereiche baulich abzuschirmen und somit die Wohn- und die Freiraumqualität im Inneren des Quartiers zu erhöhen. Dies kommt auch der Lindenhofsiedlung zu Gute, die von der Lärm-abschirmung profitiert. Es wird eine öffentliche Geh- und Radwegeverbindung durch das Quartier geschaffen, die die Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Gebiet erhöht. Aus diesem Grund wird einem funktionalen in sich schlüssigen städtebaulichen Konzept und der Schaffung von ruhigen privaten Freiräumen gegenüber einer lärmbelasteten Grünfläche an der Bahn der Vorrang gegeben.

Die Lärmbelastung ist aufgrund des vorhandenen Schienenverkehrslärms und des Gewerbelärms zwar hoch, in Abwägung mit anderen Belangen wird jedoch an der Entwicklung eines Wohngebietes aus folgenden Gründen festgehalten: Durch die Baustruktur verbessert sich insgesamt betrachtet die Lärmsituation für die der Lärmquelle abgewandten Fassaden und Freiflächen deutlich. Dadurch verbessert sich auch die Situation der bestehenden Bebauung. Durch die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen im Plangebiet selber, kann die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe so hergestellt werden, dass keine vorhabenbedingte Einschränkung für das Gewerbegebiet entsteht.

Das Bauvorhaben trägt nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei, (Kap. III. 3.6.6). Auch hinsichtlich von Einwirkungen auf das Gebiet durch die Nachbarschaft zum Gewerbe bestehen aus lufthygienischer Sicht gegen die geplante Wohnbebauung keine Bedenken.

Innerhalb des Planbereichs werden private, zur Erholung der zukünftigen Bewohner des Quartiers dienende Grünbereiche mit Kinderspielflächen entstehen. Für die zusammenhängenden Freiflächen ist ein Freianlagenkonzept erarbeitet worden, wodurch die Freiraum- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets herausgearbeitet wurde.

5.2.2 Bevölkerungsentwicklung, Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 ZwVbVO). Vor diesem Hintergrund besteht das wesentliche Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE in der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die Vorhabenträgerin wird vor dem Hintergrund des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung dazu verpflichtet, 25 % der Wohnungen so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin förderfähig wären. Damit verbunden ist eine Belegungsbindung (WBS-Berechtigte) und eine Mietobergrenze. Es werden unterschiedliche Wohnungsgrößen im Rahmen dieser Förderbestimmungen und zusätzlicher Wohnraum für zwei therapeutische Wohngruppen vereinbart, die ebenfalls den Kriterien der Wohnungsbauförderbestimmungen unterliegen. Auf diese Weise wird auch sozialen Belangen hinreichend Rechnung getragen. Die Sicherung dieser Bindung wird durch städtebaulichen Vertrag und Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch garantiert.

Eine Untersuchung der sozialräumlichen Strukturen in der Lindenhofsiedlung und angrenzenden Stadtquartieren, hat gezeigt, dass die Bevölkerungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes vergleichsweise stabil ist, (siehe Kap. I.5.9). Die in der Analyse betrachteten Gebiete südlich der Stadtautobahn weisen jedoch leichte Anstiege von SGB II-Anteilen auf und scheinen damit Zielgebiete von ehemals in den nördlichen, zentraleren Quartieren Lebenden zu sein. Eine Verdrängung der Altbevölkerung kann nicht festgestellt werden. Ein weiterer Zuzug von Transferleistungsempfängern kann aber aufgrund des vergleichsweise niedrigen Mietniveaus nicht ausgeschlossen werden. Das geplante Vorhaben bietet über den miet- und belegungsgebundenen Wohnraum einen zusätzlichen Wohnungsmix an, der dazu beiträgt, eine Mischung des Angebots in das Gebiet zu bringen. Die geplante Wohnbebauung wird die bereits vorhandene Wohnnutzung ergänzen und dazu beitragen, die Sozialstruktur im Umfeld zu stabilisieren. Verdrängungseffekte sind deshalb nicht zu erwarten. Überdies werden die im Plangebiet vorgesehenen und das Wohnen ergänzenden Nutzungen wie beispielsweise halböffentliche Grünflächen, auch der bereits ansässigen Bewohnerschaft dienen und das neue Quartier funktional mit der Nachbarschaft verknüpfen.

5.2.3 Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag berücksichtigt die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen und trägt diesem Belang hinreichend Rechnung:

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich außerdem entsprechend des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung an den Infrastrukturbedarfen. Sie verpflichtet sich zum Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung mit 28 Plätzen im Plangebiet und zur Kostenbeteiligung an der Erweiterung der Lindenhofgrundschule für 33 Plätze. Darüber hinaus wird als Ersatz für eine nunmehr nicht anzulegende öffentlich nutzbare Spielfläche auf dem Vorhabengrundstück ein finanzieller Beitrag für die Aufwertung des Spielplatzes am Alboinplatz entrichtet.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an privaten Spielplatzflächen – auch für ältere Kinder – wird im Plangebiet gedeckt und im Freianlagenkonzept, der als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich wird, nachgewiesen.

5.2.4 Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das gesamte Plangebiet lässt sich nach dem Landschaftsprogramm Berlin keinem spezifischen Landschaftsraum zuweisen. Dieses ist demnach Bestandteil eines städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzung ohne weitere besondere Merkmale. Identitätsstiftende Sichtbeziehungen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das gesamte Plangebiet umstrukturiert. Das Ortsbild wird so infolge der Überführung des Geländes in eine geordnete Nutzung und den Abriss der alten und baufälligen Gebäudesubstanz deutlich aufgewertet. Einzig die Umwandlung des ruderalen Stadtwaldes im westlichen Bereich des Plangebiets stellt eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes dar. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch eine Durchgrünung des Plangebiets vorsieht, wird die Wirkung des Wegfalls dieser Grünstrukturen verringert. Insgesamt kann daher von einer Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes durch die Planung ausgegangen werden.

5.2.5 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch, dessen Gesundheit und die der Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Unter Berücksichtigung der Inhalte des Umweltberichts kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65VE keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, die nicht durch entsprechende Maßnahmen in ihrer Wirkung auf ein natur- und umweltverträgliches Maß reduziert werden.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 72 % der Gesamtfläche auf 68 % reduziert. Durch die Herstellung einer Erdschicht über den Tiefgaragen von mindestens 0,80 m und einer anschließenden Begrünung der Flächen, der Dachbegrünung, sowie der Verwendung wassergebundener Decken zur Befestigung eines Teils der geplanten Wege wird die versiegelnde Wirkung der Planung darüber hinaus weiter reduziert.

Im Gebiet wird baubegleitend eine Altlastensanierung durchgeführt.

Durch die geplante Wohnbebauung wird ein gut erschlossenes, bereits beanspruchtes, derzeit städtebaulich unbefriedigend erscheinendes Grundstück in Innenstadtnähe bebaut. Die Planung entspricht somit auch dem raumordnerischen Grundsatz des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“, der gleichfalls in die Abwägung einzustellen ist und auf die Vermeidung einer Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen abzielt. Durch die erzielbare bauliche Dichte wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

5.2.6 Verkehr

Das Vorhaben wurde verkehrstechnisch untersucht, (Kap. III. 3.5.2.1) Durch das ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen auf dem Plangebiet sind danach keine Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs im umliegenden Straßennetz zu erwarten. Lediglich im Linksabbiegeverkehr von der Bessemerstraße in die Eythstraße ist mit einer geringfügigen Erhöhung der mittleren Wartezeit zu rechnen, wodurch jedoch keine wesentlichen Einschränkungen für die Stabilität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe B) an diesem Knotenpunkt entstehen. Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet ist zur maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag lediglich für die Linksabbieger zur Bessemerstraße mit einer nicht maßgeblichen Erhöhung der mittleren Wartezeit zu rechnen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts wird im Übrigen nicht eingeschränkt. Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass das Vorhaben aus verkehrstechnischer Sicht uneingeschränkt realisiert werden kann.

Für das Vorhaben wurden zwei Erschließungsvarianten geprüft. Die Erschließung über die Bessemerstraße und nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge über die Eythstraße oder über die Bessemerstraße und einer untergeordneten Erschließung für alle Fahrzeuge über die Eythstraße. Beide Varianten sind aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht verträglich. Um jedoch die Bewohner in der heute ruhigen Eythstraße nicht zu belasten, wurde der Erschließung nur für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge über die Eythstraße der Vorzug gegeben. Dieser Entscheidung liegt ein entsprechender Beschluss der BVV des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zu Grunde.

5.3 Private Belange

5.3.1 Zukünftige Bewohner

Das Plangebiet ist überwiegend durch die beabsichtigte Wohnnutzung geprägt. Das städtebauliche Konzept sieht die Realisierung verschiedener Wohnungsformen und Wohnungsgrößen vor. Geplant ist eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen. Zusammen mit dem Freianlagen- sowie dem Erschließungskonzept werden damit unterschiedlichste Wohnbedarfe bedient.

5.3.2 Vorhabenträger

Generell kann bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass die Belange der privaten Grundstückseigentümer berücksichtigt worden sind, da die Planung in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen Vorhabenträger und Bezirk erarbeitet wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, da die Realisierungsabsicht in seinem Interesse liegt. Die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung des vom Vorhabenträger angestrebten Bauvorhabens.

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung wie die Begrünung der Tiefgaragen oder das Anpflanzen von Laubbäumen sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entwickelt. Durch diese wird eine Wohnbauentwicklung an dem immissionsbelasteten Standort überhaupt ermöglicht.

5.3.3 Im Plangebiet ansässige Betriebe

Dem bisher dort ansässigen Bustourenbetrieb wurde durch den Bezirk eine Ersatzfläche im Stadtgebiet vermittelt.

5.3.4 Benachbarte Gewerbebetriebe

Mit der Umsetzung der Planung ist eine Reduzierung der gewerblichen Flächen und somit des gewerblichen Entwicklungsstandort Nr. 21 „Schöneberg“ gemäß des Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) verbunden. Dieser Reduzierung wurde von Seiten der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (SenWTF) zugestimmt, sofern das nördlich angrenzende Gewerbegebiet nicht über das bereits beste-

hende Maß beschränkt wird und entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet selber getroffen werden. Diesem kommt der Bebauungsplan mit seinen Immissionschutzrechtlichen Festsetzungen und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag nach.

Von Betrieben an der Bessemer Straße werden Be- und Auslieferungsprobleme und damit Produktionsausfälle während der Bauphase und nach Fertigstellung, insbesondere wenn die Erschließungsvariante 2 (alleinige Erschließung über eine Ein- und Ausfahrt auf der Bessemerstraße) befürchtet.

Vor der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE im Geltungsbereich ist bereits teilweise eine Wohnnutzung und Gewerbenutzung mit hohem LKW-Anteil zulässig. Von allen grundsätzlich möglichen Nutzungen erzeugt die Nutzung Wohnen gegenüber Gewerbe das geringste zusätzliche Verkehrsaufkommen. Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass der vorhabeninduzierte Verkehr auch in der Erschließungsvariante problemlos über das vorhandene Netz abgewickelt werden kann. (siehe Kap. III. 3.5.2.1)

Die verkehrliche Situation während der Bauzeit und die Baustellenorganisation sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sofern Einschränkungen im öffentlichen Straßenraum geplant werden sollten, sind sie jedoch mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen, hier Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks. Eine Beeinträchtigung ist möglichst zu vermeiden.

Da durch das Bauvorhaben keine baulichen und/oder straßenverkehrsrechtlichen Änderungen in der Bessemerstraße vorgesehen sind, ist auch nicht mit einer Verschlechterung der Ein- und Ausfahrtsituation der Lieferverkehre durch Lkw zu rechnen. Zudem handelt es sich bei den Baumaßnahmen im Rahmen der Herstellung der Wohnanlage um temporäre und nicht um dauerhafte Zustände.

Der Lkw-Anteil in der Bessemerstraße wurde im Rahmen der durchgeführten Verkehrszählung erhoben und liegt im Bestand im bei 1,6 % und im Planfall bei 1,9 %. Dieser geringfügige Zuwachs kann problemlos in der Bessemerstraße abgewickelt werden.

5.3.5 Benachbarte Bewohnerschaft

Im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurden gegen das Vorgängerkonzept Bedenken geäußert.

In die neue Konzeption sind bereits die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingeflossen.

Das Vorhaben rückt weiter von der nördlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ab. Statt der 8 Stadthäuser im Süden des Gebietes ist die Bebauung als Kammstruktur mit drei Gebäudekämmen nach Süden mit fünf und vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgebildet. Der Entwurf reagiert damit auf den Grundstückszuschnitt und die Struktur der angrenzenden Lindenhofsiedlung, die ebenfalls aus einer Kammstruktur besteht. Die nach Süden gerichteten Gebäudeköpfe der Kämme sind ebenfalls weiter von der bestehenden Bebauung abgerückt. Die gestaffelten Gebäudehöhen 62,5 m ü NHN im Süden bis 68,5 m ü NHN im Norden orientieren sich dabei an der Umgebung und vermitteln zwischen der Lindenhofsiedlung Traufhöhe 63,70 m ü NHN und der nördlichen gewerblichen Bebauung Seniorenwohnheim und erster Rücksprung des Büroturms mit 71,40 m und 72,60 m ü NHN.

Bei dem nun geplanten Vorhaben sind das bisher vorgesehene und stark kritisierte südwestliche Hochhaus und das Torgebäude an der Zufahrt Bessemerstraße 84 entfallen. Das architektonische Konzept als Teil des Projektplans wird Anlage zum Durchführungsvertrag. Damit ist sichergestellt, dass keine befürchtete gesichtslose oder monotone Bebauung entsteht.

Es wird von Anwohnern eine weitere Verdichtung und der Verlust der Wohnqualität durch zusätzlichen Verkehr und Lärm, Verlust an Stellplätzen befürchtet.

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Berlin ist steigend, so dass es unweigerlich im ganzen Stadtgebiet zu Veränderungen und Verdichtung kommen wird. Auch und gerade im inneren Stadtgebiet ist die Nachfrage erheblich, da durch die vorhandene technische, soziale und kulturelle Infrastruktur Ressourcen genutzt werden können, die in Umland erst ge-

schaffen werden müssen. Damit werden Potenziale genutzt und weiterentwickelt, kurze Wege geschaffen und damit die Umweltbelange stärker berücksichtigt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbelange, die durch die Planung beeinträchtigt werden können, untersucht und bewertet. Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben bzw. ausgelöst werden. Vielmehr werden Verbesserungen gerade für die vorhandene Wohnbevölkerung erreicht, da durch die neue Bebauung erstmals eine Lärmabschirmung für die östlich und südlich vorhandene Wohnbebauung gegenüber dem bisher entstandenen Gewerbe- und Schienenlärm aus nördlicher und westlicher Richtung entsteht. Es entsteht in Fortsetzung der vorhandenen Wohnsiedlung ein weiteres Wohngebiet mit geringerer Belastung für die Umwelt.

Es wurden ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der Fachgutachten führt die Planung nicht zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebiets und die mit der Realisierung des geplanten Wohnungsneubauvorhabens einhergehenden Veränderungen bringen in der Gesamtschau aller Aspekte keine größeren Nachteile mit sich (siehe Kap. III 3.5.2.1 und 3.6.4).

Eine Abnahme der Wohnqualität im Umfeld ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Fachgutachten (Lärm, Verkehr) nicht zu erwarten, sondern wird sich gegenüber der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten verbessern. Die Umnutzung eines gewerblich genutzten Grundstücks zu einem wohngenutzten Grundstück führt zu einer Beruhigung der Wohnfunktion der umliegenden Wohngrundstücke.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung von Berlin wird ein steigender Wohnraumbedarf (v. a. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner und dem Trend zu kleineren Haushalten) im Stadtgebiet ermittelt. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Berlins belegen, dass auch künftig ergänzende Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden. Da im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den vergangenen Jahren jedoch nur wenige Wohnbauprojekte entwickelt worden sind, stellt das geplante Wohnbauvorhaben „Alboingärten“ einen wichtigen Beitrag zur Deckung der steigenden Wohnraumnachfrage dar.

Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll in Berlin gemäß der Landesplanung (mit Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung) vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden. Das geplante Vorhaben entspricht insofern einer bestandsorientierten Planung, als dass eine städtebaulich ungeordnete Situation beseitigt wird, um neuen Wohnraum zu schaffen. Die Planungstätigkeiten der Vorhabenträgerin, welche die Realisierbarkeit eines breiten, nachfragegerechten Wohnangebotes in hoher Flexibilität und Qualität belegen, sind ein Indiz dafür, dass eine dementsprechende Nachfrage am Wohnungsmarkt zu erwarten ist. Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen und der im Umfeld vorhandenen wohnungsnahen Infrastruktur gut für die Errichtung von neuem Wohnraum geeignet.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von einem Wohngebäude mit 454 Wohneinheiten in zentraler, gut erschlossener Lage geschaffen und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen. Die Planung ergänzt die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung und ermöglicht notwendige Wohnfolgeeinrichtungen wie eine Kindertagesstätte und ergänzende Schulplätze, die neue Arbeitsplätze entstehen lassen. Die lärmabschirmende Wirkung der geplanten Blockbebauung kommt auch den Bewohnern der bestehenden Wohngebäude zugute.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Wohnquartier beachtet, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Gleichzeitig wird sowohl dem Bestandsschutz des nördlich vom Plangebiet gelegenen Gewerbegebiets als auch dem Umgebungsschutz der benachbarten denkmalgeschützten Lindenhofsiedlung Rechnung getragen. Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten aus.

Mit der Umsetzung der Planung ist eine Reduzierung der gewerblichen Flächen und somit des gewerblichen Entwicklungsstandort Nr. 21 „Schöneberg“ gemäß des Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) verbunden. Dieser Reduzierung wurde von Seiten der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (SenWTF) zugestimmt, sofern das nördlich angrenzende Gewerbegebiet nicht über das bereits bestehende Maß beschränkt wird und entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet selber getroffen werden. Diesem kommt der Bebauungsplan mit seinen Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag nach. Dem bisher dort ansässigen Bustourenbetrieb wurde durch den Bezirk eine Ersatzfläche im Stadtgebiet vermittelt. Im Gebiet entstehen mit der Kita-Einrichtung auch neue Arbeitsplätze.

2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Neubebauung wird ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, insbesondere an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen entstehen. Die Anrechnung des bestehenden Baurechts (der südliche Grundstücksteil ist gem. Baunutzungsplan bereits „Allgemeines Wohngebiet“) ist in der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen. Dadurch reduziert sich im vorliegenden Fall der Anteil der Wohnflächen, die in die Berechnung der sozialen Infrastrukturfolgekosten einfließen, da für diese Wohnflächen bereits die soziale Infrastruktur vorzuhalten ist.

Basierend auf den Berechnungsparametern des kooperativen Modells der Baulandentwicklung ergeben sich ein Bedarf von 28 Kindertagesstättenplätzen und 33 Grundschulplätzen.

Nach der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft mit Schreiben vom 22.02.2016 ist der Standort der Lindenhof-Grundschule als 2,5-züge (360 Schüler/innen) verlässliche Halbtagsgrundschule (VHG) organisiert, obwohl nur Raumkapazitäten für 2,0 Züge zur Verfügung stehen.

In der Prognose für das Schuljahr 2021/22, die auf Grundlage der bereits heute im Einschulungsbereich wohnenden Einwohner der Altersstufe 0 bis unter 6 Jahren erstellt wird, errechnet sich ein Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von 2,7 Zügen (394 Schüler/innen). Es entsteht folglich ein Grundschulplatzdefizit von 0,2 Zügen.

Somit besteht keine Möglichkeit, den Bedarf von 33 Plätzen aus dem Wohnungsneubau des Bebauungsplans 7-65 VE an diesem Standort zu decken (tatsächlicher Bedarf an Grundschulplätzen besteht bei 43, jedoch durch bereits bestehendes Planungsrecht - allgemeines Wohngebiet- errechnet sich nur ein geringerer Bedarf von 33 Plätzen). Deshalb soll die Grundschule auf dem Gelände auf eine dreizügige Grundschule erweitert werden.

Die Vorhabenträgerin wird bei nachgewiesenem Bedarf die errechneten Kosten für den Schulfolgebedarf – hier zur Erweiterung der Lindenhofgrundschule – tragen.

Der zusätzliche Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche erfolgt durch die finanzielle Beteiligung der Aufwertung des Spielplatzes auf dem Alboinplatz.

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

Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Die Planung und Umsetzung des Vorhabens – einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen – erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Dem Land Berlin und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg entstehen durch Übernahmeregelungen von Kosten im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg keine Kosten für die Planung und Realisierung des Vorhabens.

Die Vorhabenträgerin beteiligt sich gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung finanziell an dem vorhabeninduzierten Bedarf für die Kindertagesstätten- und Grundschulplätze und der Verbesserung der öffentlichen Spielplatzsituation.

Von Seiten der Vorhabenträgerin sind keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o. ä. durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten.

4 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Mit der Realisierung der „Alboingärten“ wird die denkmalgeschützte Wohnsiedlung „Lindenhofsiedlung“ um zeitgemäße und bedarfsgerechte Wohnangebote ergänzt. Gleichzeitig findet eine Flächenarrondierung des Wohnquartiers zwischen Bessemer- und Eythstraße statt. Das städtebauliche Entwicklungskonzept greift bewusst Gebäudestrukturen in der Eythstraße auf und vollzieht den baulichen Abschluss zu den nördlich gelegenen Gewerbebetrieben. Die städtebaulichen Maße und Gebäudedimensionen sowie auch die Ästhetik der Fassadengestaltung orientieren sich mit der gebotenen Rücksicht an den Bestandgebäuden auf den Nachbargrundstücken, weshalb keine Auswirkungen auf den örtlichen Denkmalschutz zu erwarten sind.

5 Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming

Die Planung hat positive Effekte auf den Aspekt des Gender Mainstreaming. Das Gender Mainstreaming berücksichtigt u.a. die unterschiedliche Raumeignung der Geschlechter und spezifischen Nutzungsansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen (Anwohner, Arbeitsbevölkerung, Senioren, Kinder etc.) hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Gestaltung von Kommunikationsorten. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung hat positive Auswirkungen auf alle Bevölkerungsgruppen. Durch die Festsetzungen wird ein begrüntes Wohnumfeld gesichert, das – abgeschirmt von der stark verkehrsbelasteten Bahntrasse und dem emittierenden Gewerbegebiet – insbesondere Kindern, Jugendlichen, kinderbetreuenden Personen und älteren Menschen Raum für Aufenthalt, Naherholung und

Kommunikation bietet. Darüber hinaus werden durch die Wohnentwicklung soziale Kontrolle und subjektives Sicherheitsgefühl im erhöht.

6 Weitere Auswirkungen

Aus gegenwärtiger Sicht sind keine weiteren Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

V Verfahren

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der Planungsabsicht an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemäß § 5 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) erfolgte mit Schreiben des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 22.11.2012. Mit Antwortschreiben vom 21.12.2012 teilte die Behörde mit, dass gegen die Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Hingewiesen wurde unter anderem darauf, dass die Regelungen zum Immissionsschutz nicht zu Lasten der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen erfolgen dürfen. Der Hinweis wurde im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 22.11.2012 ist gleichzeitig die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrages beteiligt worden. Mit Antwortschreiben vom 18.12.2012 teilte die Behörde mit, dass die beabsichtigte Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

2 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE „Bessemmerstraße 84“ für das Grundstück Bessemmerstraße 84, Eythstraße 66 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg wurde vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 30.07.2013 gefasst (Beschluss-Nr. 0780/XIX) und im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 am 23.08.2013 auf Seite 1800 bekanntgemacht.

Mit selbigem Beschluss wurde der Bezirksamtsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans XI-228 für die Grundstücke Bessemmerstraße 84/102 und Eythstraße 14/66 im Bezirk Schöneberg (BA-Beschluss Nr. 522 vom 23.05.1995) aufgehoben.

3 Parallele frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand mittels öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 18.11.2013 bis einschließlich 17.12.2013 statt, nachdem sie in der Tagespresse (Berliner Morgenpost und Tagesspiegel) am 15.11.2013 bekanntgemacht worden war. Die Planung konnte sowohl in den Diensträumen wie auch im Internetauftritt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf Grundlage des Vorhabens der Projektgesellschaft Bessemmerstraße 84 mbH (Stand 12.11.2013).

Es informierten sich ca. 16 Bürger über die Planinhalte. Insgesamt wurden 7 schriftliche Stellungnahmen abgegeben:

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Städtebau (allgemein, Nutzungskonzept, Verschattung),
- Immissionen (Lärm, Schiene, gewerbliche Nutzungen),
- Erschließung (äußere und innere),
- Umweltbericht (Schutzgüter, Monitoring, Eingriffsbilanzierung),
- Grünfestsetzungen (allgemein und Pflanzliste),
- Soziale Infrastruktur (Kita und Grundschule),
- Verfahren (Verbindlichkeit und Durcharbeitungsgrad des Vorhabens, Einflussmöglichkeit),
- Sonstige Hinweise.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 05.11.2013 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg an die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange versendet worden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endet am 18.12.2013.

Insgesamt sind 30 Stellungnahmen eingegangen. Es wurde zu folgenden wesentlichen Themenkomplexen Stellung genommen:

- Umnutzung/Verdrängung von Gewerbe,
- Immissionsschutz (Trennungsgrundsatz, Entwicklungsmöglichkeiten, nicht öffentbare Fenster, Lärmschutzwand, Anwendung TA Lärm, Geräuschspitzen, Schienenverkehr/weitere Immissionen (Lichtemissionen, Geruchsbelästigung, Luftverunreinigung),
- Folgebedarf soziale Infrastruktur (Kita, Schulen, Spielplätze),
- Verkehrskonzept (Zufahrt/ruhender Verkehr, Verlegung der Bushaltestelle),
- Folgebedarf soziale Infrastruktur (Schulen, Spielplätze)/Folgekosten,
- Waldumwandlung/Baumverluste/Grünflächen,
- Artenschutz rechtliche Bewertung,
- ergänzende Altlastenuntersuchung.

4 Änderung des Vorhabens nach Wechsel der Vorhabenträgerin

Das Vorhabengrundstück wurde im Herbst 2014 von der Vorhabenträgerin an die jetzige Vorhabenträgerin veräußert. Unter Beibehaltung der allgemeinen Ziele und Zwecke, ein Wohngebiet zu entwickeln, haben sich mit dem Wechsel des Vorhabenträgers das Vorhaben und somit auch die städtebauliche Struktur für das „Wohnquartier Alboinpark“, grundlegend geändert (siehe auch Kap. I.5.2). In die neue Konzeption sind bereits die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger eingeflossen und es gab von Seiten des Bezirks und des Vorhabenträgers vertiefende Abstimmungsgespräche mit Fachämtern und der Senatsverwaltung zu dem neuen Vorhaben. Die Umstellung auf das neue Vorhaben wurde in die jeweiligen Abwägungen einbezogen.

Es ist nunmehr ein nördlicher Gebäuderiegel mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen. Dieser wird aufgrund der Lärmproblematik (Schiene und Gewerbe) im Gegensatz zum Vorgängerentwurf geschlossen ausgeführt, rückt aber weiter von der nördlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ab. Statt der acht Stadthäuser im Süden des Gebietes, ist die Bebauung als Kammstruktur mit drei Gebäudekämmen nach Süden mit fünf und vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgebildet. Der Entwurf reagiert damit auf den Grundstückszuschnitt und die Struktur der angrenzenden Lindenhofsiedlung, die ebenfalls aus einer Kammstruktur besteht. Die nach Süden gerichteten Gebäudeköpfe der Käme sind ebenfalls weiter von der bestehenden südlichen Bebauung abgerückt. Die gestaffelten Gebäudehöhen 62 m ü NHN im Süden und 68 m ü NHN im Norden orientieren sich dabei an der Umgebung und vermitteln zwischen der Lindenhofsiedlung (Traufhöhe 63,70 m ü NHN) und der nördlichen gewerblichen Bebauung (Seniorenwohnheim und erster Rücksprung des Büroturms mit 71,40 m und 72,60 m ü NHN).

Bei dem nun geplanten Vorhaben sind das bisher vorgesehene und stark kritisierte südwestliche Hochhaus und das Torgebäude an der Zufahrt Bessemerstraße 84 entfallen. Das städtebauliche Konzept ist insgesamt kompakter und bietet bei gleichzeitiger Verbesserung der städtebaulichen Verträglichkeit ein größeres Volumen als das Vorgängerkonzept.

Es sind nun 454 Wohnungen, überwiegend als kleine bis mittelgroße Mietwohnungen, die eine sozial stabile, durchmischte Bewohnerstruktur erwarten lassen und eine Kindertagesstätte geplant. Andere, bisher vorgesehene und gesondert verortete gewerbliche Nutzungen wurden zu Gunsten der Wohnraumentwicklung aufgegeben. Mit dem Vorhaben wird dem gesamtstädtische Ziel, der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, Rechnung getragen.

Im Ergebnis wurde der vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem neuen Vorhaben von der Vorhabenträgerin angepasst. Daraus ergaben sich Änderungen der Planzeichnung, der

textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht. Es wurden folgende Fachgutachten überarbeitet bzw. neu erstellt:

- Verkehrstechnische Untersuchung,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Luftschadstoffuntersuchung/Geruchsimmissionen,
- Umweltprüfung mit Artenschutzfachbeitrag Gebäudebrütern und Fledermäusen und artenschutzrechtliche Bewertung der Verbotstatbestände,
- Ergänzende, eingrenzende Bodenuntersuchung,
- Überarbeitung der Plangrundlage.

Darüber hinaus wurden im weiteren Verfahren Verhandlungen zu Regelungen im Durchführungsvertrag u.a. zur Sicherung von Sozialen Infrastruktureinrichtungen und dem Angebot von mietpreisgebundenen Wohnungen geführt.

Es wurde ein Freiraumkonzept als Teil des Projektplans erarbeitet, das Anlage zum Durchführungsvertrag ist.

Sonstige Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind in die Überarbeitung der Begründung für das neue Vorhaben eingeflossen.

5 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

5.1 Zusammenfassung der Abwägung zur TÖB-Beteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 20.01.2016 bis 17.02.2016 statt. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraumes gingen 17 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Weitere 14 Stellungnahmen gingen verspätet ein. Letztere wurden bei der Abwägung ebenfalls berücksichtigt.

In 16 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 15 Stellungnahmen wurden Äußerungen zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten.

Zu folgenden wesentlichen Themen wurden bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Anregungen / Bedenken geäußert:

- Gewerbe und heranrückendes Wohnen
- Reduzierung gewerblicher Flächen
- Verkehr
- Immissionsschutz
- Sicherung der Schulversorgung und Sportangebote
- Spielplatz- und Freiflächenversorgung
- Überplanung der Waldflächen
- Eingriff / Ausgleich
- Eingriffsminimierung und Anpflanzgebote von Bäumen
- Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung
- Sonstiges

5.1.1 Gewerbe und heranrückendes Wohnen

Es müsse gewährleistet sein, dass durch die geplante Wohnnutzungen keine Nutzungskonflikte mit dem Gewerbeanteil am benachbarten Standort ausgelöst und die gewerbliche Entwicklung erheblich eingeschränkt wird. (IHK)

Abwägung

Mit Blick auf die langjährig bestehende Gemengelage mit den unmittelbar an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohnbauten und der Pflegeeinrichtung an der Bessemerstraße ist von vornherein nicht von einem uneingeschränkten Entwicklungspotenzial für die Gewerbebetriebe vor Ort auszugehen. Den Betrieben im Gewerbegebiet soll durch die Planung keine weitergehende Rücksichtnahme auf die heranrückende Wohnbebauung abverlangt werden, als die, die schon bisher aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung, der denkmalgeschützten Lindenhofsiedlung und dem Seniorenheim in der Bessemerstraße besteht. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Lärmschutzmaßnahmen, textliche Festsetzungen und ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag wird darüber hinaus die Verträglichkeit des Wohnens mit dem Gewerbegebiet gewährleistet. Insofern wird das nördlich angrenzende Gewerbegebiet nicht über das bereits bestehende Maß beschränkt und entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet selber getroffen.

Mit der Entwicklung des Plangebiets verbessert sich die Situation insgesamt. Das Gebiet wird aufgewertet und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Im Übrigen wird durch die geplante Bebauung ein Schutz für die bestehende Bebauung geschaffen und der bereits bestehende Konflikt des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen aufgelöst, ohne einen neuen Konflikt zu schaffen.

Keine Änderung

5.1.2 Reduzierung gewerblicher Flächen

Die Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist nicht mit der Reduzierung der gewerblichen Flächen einverstanden.

Abwägung

Lediglich der nördliche Grundstücksteil mit 36 % der Fläche gehört nach StEP Industrie und Gewerbe (Stand 2011) zu dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich, der als EpB 21 Schöneberg geführt wird. Dieser wird durch die Planung einer möglichen gewerblichen Nutzung entzogen. Aufgrund der geringen Fläche wird der Belang einer langfristig wettbewerbsfähigen räumlichen Wirtschaftsstruktur gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG im Industrie- und Gewerbegebiet Bessemerstraße weiterhin Rechnung getragen.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 2013 zum Vorgängervorhaben hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung (SenWTF) in Ihrer Stellungnahme vom 16.12.2013 mitgeteilt, dass das grundsätzliche Ziel, die Flächen als Wohnstandort zu entwickeln, mitgetragen werden, sofern das nördlich angrenzenden Gewerbegebiet nicht über das bereits bestehende Maß (bereits bestehende Wohngebäude, Seniorenheim) beschränkt wird und entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet selbst getroffen werden. Dies wurde in einer gemeinsamen Sitzung zwischen Bezirk und SenWTF zu dem neuen Vorhaben am 28.01.2015 bekräftigt und in der Stellungnahme Nr. 22 vom 17.02.2016 im Rahmen der Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) bestätigt.

Unstrittig ist aber auch der steigende Bedarf an Wohnraum im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in Anbetracht der rapide wachsenden Metropole Berlin. Unter Berücksichtigung des privaten Entwicklungsinteresses des Grundstückseigentümers an einer Wohnnutzung ist das Plangebiet auch in vorherigen Planungen nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen bzw. sind konkrete Planungsvorhaben in näher zurückliegender Zeit nicht initiiert worden.

Mit der Entwicklung des Plangebiets verbessert sich die Situation insgesamt. Das Gebiet wird aufgewertet und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Keine Änderung

5.1.3 Verkehr

Es wird auf die Verkehrszunahme und die Zunahme des ruhenden Verkehrs hingewiesen, die zu erwartenden Verkehrsprobleme seien noch nicht ausreichend gelöst worden. (Wirtschaftsberatung und Europaangelegenheiten Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und IHK)

Abwägung:

Für das Vorhaben wurde in einem verkehrstechnischen Gutachten (Hoffmann und Leichter, Stand Oktober 2015) aufgezeigt, dass mit dem ermittelten zusätzlichen Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen auf dem Plangebiet keine Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs im umliegenden Straßennetz zu erwarten sind. In der maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag sind am Knotenpunkt Eythstraße / Bessemerstraße keine wesentlichen Änderungen in der Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung gegenüber dem Bestand zu erwarten. Für alle Knotenpunktströme kann die Qualitätsstufe A gewährleistet werden. Lediglich im Linksabbiegeverkehr von der Bessemerstraße in die Eythstraße ist mit einer geringfügigen Erhöhung der mittleren Wartezeit zu rechnen, wodurch jedoch keine wesentlichen Einschränkungen für die Stabilität des Verkehrsablaufs (Qualitätsstufe B) an diesem Knotenpunkt entstehen. Am Knotenpunkt Bessemerstraße / Zufahrt Bessemerstraße 84, im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet ist lediglich für die Linksabbieger zur Bessemerstraße mit einer nicht maßgeblichen Erhöhung der mittleren Wartezeit zu rechnen. Dabei wird jedoch kein Rückstau innerhalb der Zufahrt entstehen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts wird nicht eingeschränkt. Die übrigen Fahrbeziehungen am Knotenpunkt entsprechen der Qualitätsstufe B des Verkehrsablaufs.

Keine Änderung

Von Seiten des Fachbereichs Straßen wird die Frage gestellt, wie die Durchfahrtsmöglichkeit zur Eythstraße in der Realität eingeschränkt wird und wer diese überwachen soll. Beschwerden der Lindenhof-Siedlung seien bei nicht bestimmungsgemäßer Nutzung durch andere Fahrzeuge voraussehbar.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ordnungsrechtliche oder bautechnische Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Als technische Möglichkeit zur kontrollierten Nutzung der Zufahrt Eythstraße bieten sich aus verkehrsgutachterlicher Sicht versenkbare Poller oder eine Schranke mit entsprechender Steuerungseinrichtung für die Entsorgungsträger an. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung entschieden. Der Durchführungsvertrag wird entsprechend ergänzt, dass eine technische Möglichkeit vorgesehen wird.

Ergänzung des Durchführungsvertrages, Auswirkung auf den Planinhalt: Keine

5.1.4 Immissionsschutz

Lärmschutzwand Kita: Es wird vorgeschlagen, das vorgegebene Schalldämmmaß (Schalldämmung $D_{LR} > 25$ dB) in der textlichen Festsetzung Nr. 10 aufzunehmen.

Der vorgeschlagene Verzicht auf Anforderungen an die Schallabsorption könne nicht nachvollzogen werden.

1 m über Grund (Kleinkinder) (ü. G.) sei als Berechnungshöhe zu niedrig angegeben, da die Kinder sich auch auf Spielgeräten aufhalten. Erwachsene Personen wurden bei der Berechnung nicht einbezogen. Es wird vorgeschlagen, eine weitere Berechnung für eine Höhe von 1,80 m ü. G. zu fordern.

Es wird eine Ergänzung zum Durchführungsvertrag gefordert, dass der Nachweis der vertragsgemäßen Qualität der Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der einschlägigen DIN-Vorschriften und zusätzlichen technischen Vorschriften, von der Vorhabenträgerin ohne zusätzliche Vergütung erbracht und durch entsprechende Prüfzeugnisse belegt wird. (Amt für Natur und Umwelt)

Abwägung:

Das Schalldämmmaß wird in die textliche Festsetzung Nr. 10 aufgenommen.

Der Forderung, die Lärmschutzwand spielflächenseitig schallabsorbierend auszuführen, wird nicht gefolgt. Kinderlärm ist gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG prinzipiell sozial-adäquat. Er muss daher grundsätzlich von der Nachbarschaft geduldet werden. Eine schallabsorbierende Ausführung der Wand würde zudem die Geräuschimmissionssituation über der Spielfläche nicht maßgeblich verringern, da neben dem Direktschall vor allem die Reflexionen am geplanten Haus 19 die Höhe des ortsabhängigen Beurteilungspegels bestimmen.

Aufgrund der Lage und Ausbildung der Fläche, innerhalb der die Wand zu errichten ist, sind Reflexionen, die den Beurteilungspegel vor dem Haus 19 beeinflussen, nahezu ausgeschlossen. Eine vergleichbare Aussage gilt für die bestehenden Wohnnutzungen in der Eythstraße südlich der Kita-Freifläche. Hier bewirkt der südliche Flügel der Wand zudem eine zusätzliche Abschirmung der am westlichen Flügel (und auch der am Haus 19) reflektierten Anteile.

Die Berechnungshöhe von 1,0 m über Grund berücksichtigt den Normalfall, dass sich ein Kind stehend auf der Spielfläche aufhält. Die Ohren befinden sich damit ungefähr in der angenommenen Höhe. Dass Kinder sich möglicherweise auch auf Spielgeräten aufhalten und sich die Ohren dann ggf. in einer größeren Höhe befinden, kann nicht ausgeschlossen werden. Zum einen ist dies jedoch nicht derjenige Zustand, in dem sich das Kind zeitlich vorwiegend befindet und zum anderen ist die Höhe der Spielgeräte nicht bekannt. Dem primären Schutz der Kinder vor Lärm ist damit Genüge getan und macht eine weitere Prognoseberechnung entbehrlich.

Der Durchführungsvertrag wird wie folgt ergänzt: „Den Nachweis der vertragsgemäßen Qualität der Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der einschlägigen DIN-Vorschriften und zusätzlichen technischen Vorschriften, hat die Vorhabenträgerin ohne zusätzliche Vergütung zu erbringen und durch entsprechende Prüfzeugnisse zu belegen“.

Ergänzung des Durchführungsvertrags, Ergänzung der textlichen Festsetzung

Zur Bewertung der Lärmsituation werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts herangezogen; dies wird auch im Begründungsentwurf aufgegriffen. Dem sei aus fachlicher Sicht zu widersprechen. Die Lärmwirkungsforschung hat als gesundheitsrelevante Schwellenwerte 65/55 dB(A) tags/nachts ermittelt. Auch mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurden diese Werte als Zielwerte beschlossen. In einem Planverfahren sollten daher jedenfalls diese Werte zur Bewertung herangezogen werden. Das Gutachten und die Begründung sollten entsprechend überarbeitet werden, (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 31). *Abwägung*

Die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärminderungsplanung von 65/55 dB(A) für Tag/Nacht sind auch im Gutachten berücksichtigt (Kapitel 2.5).

Die textlichen Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz wurden anhand des Kriteriums „Überschreitung von 50 dB(A) nachts“ formuliert. Aus einer zusätzlichen Ausweisung der Bereiche, in denen 55 dB(A) nachts überschritten werden, ergibt sich somit auch kein zusätzlicher Abwägungsbedarf in der Begründung der Festsetzungen. Zur lärmkritischen Nordseite hin sind ausreichende Festsetzungen getroffen, um der Überschreitung von 55 dB(A) nachts begegnen zu können. Eine Änderung des Gutachtens ist daher nicht notwendig. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Ergänzung der Begründung

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird von Seiten Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. IX C 31 ergänzend gefordert, dass im Durchführungsvertrag im § 4 Abs. 4 spezifiziert wird, dass die Beschränkungen jeweils nur für den Zeitraum der Nacht gelten sollen. Weiterhin würde nur der Fall betrachtet, der einen maximalen Öffnungswinkel der Außenfenster umfasst. Der andere Fall, dass Fenster nachts geschlossen zu halten sind, wird nicht erwähnt.

Die Ausführungen sollten detailgerecht im Vertrag zu ergänzt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Durchführungsvertrag entsprechend ergänzt.

Ergänzung des Durchführungsvertrags, Auswirkung auf den Planinhalt: keine

5.1.5 Sicherung der Schulversorgung und Sportangebote

Die Deckung des Folgebedarfs im Grundschulbereich wird durch die finanzielle Beteiligung entsprechend dem Berliner kooperativen Modell für die Erweiterung der Lindenhof-Grundschule berücksichtigt. Durch die Neubauten verschärfe sich aber auch die Situation im Oberschulbereich, die sportlichen Belange fänden grundsätzlich aber auch bei den

Grundschulen keine Berücksichtigung (Schulamt). Im Durchführungsvertrag steht, dass die finanzielle Beteiligung an der Erweiterung der Lindenhof-Grundschule bei nachgewiesenem Bedarf geregelt werden soll. Weiterhin wird konkretisierend angeführt, dass die Vorhabenträger in die errechneten Kosten bei nachgewiesenem Schulfolgebedarf zur Sanierung der Lindenhof-Grundschule trage, durch die aber keine Erhöhung der Kapazität erfolgt.

Es seien zudem weitere Wohnbaupotenziale im Einschulungsbereich der Lindenhof-Grundschule zu berücksichtigen, aus denen ein zusätzlicher Bedarf von Grundschulplätzen resultiert. (Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft)

Abwägung

Die Entwicklung der für die nächsten Jahre zu erwartenden Schülerströme, die auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose des Senats fußen, geht von einem Wachstum in der Bevölkerung Berlins und in der Folge auch von einem höheren Wachstum von Schülern in den Bezirken aus. Aus diesem Grund wird nach den Vorgaben des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung von Schulplatzbedarfen eine Verpflichtung der Vorhabenträger zur Beteiligung an Infrastrukturfolgekosten zur Versorgung im Grundschulbereich geregelt. Grundsätzlich gilt nur bei Grundschulen das Prinzip der wohnortnahen Beschulung unter Berücksichtigung von altersangemessenen Schulwegen. In höheren Schulstufen kann ein direkter Bedarf nicht im näheren Einzugsbereich von Bauvorhaben zugeordnet werden.

Die zwischen Bezirk und Vorhabenträger vorgesehenen Vereinbarungen decken die einschlägigen Anforderungen des Berliner Modells vollständig ab, weshalb eine Beteiligung an der Bedarfsdeckung im Oberstufen- aber auch beim schulischen Sportflächenbereich an einer Ermächtigungsgrundlage mangelt.

Die Versorgung mit Bildungseinrichtungen und Sportflächen, zu denen Vorhabenträger nicht verpflichtet werden können, ist Aufgabe des Landes Berlin und kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden. Vielmehr bedarf es einer gesamtstädtischen Lösung, dem durch das Wachstum der Stadt entstehenden Bedarf gerecht zu werden.

Der Kostenbeitrag ist nur für eine Erweiterung der Schule sinnvoll und vorgesehen. Die Darstellung in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Berliner kooperativen Modell der Baulandentwicklung wird richtiggestellt.

Berichtigung der Begründung, Auswirkung auf den Planinhalt: keine

5.1.6 Spielplatz- und Freiflächenversorgung

Es könne nicht nachvollzogen werden, wie der Bedarf der öffentlichen Spielplatzversorgung gedeckt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen außerhalb des Plangebietes gedeckt wird. Die Sanierung der Spielplatzflächen am Alboinplatz sei vorgesehen.

Entsprechend des erforderlichen Mehrbedarfs durch die geplante Wohnbebauung im weiteren Planverfahren sei zu klären, wie der zusätzliche öffentliche Spielplatzbedarf umgesetzt werden kann (private Spielplatzflächen durch vertragliche Regelung öffentlich zugänglich zu machen, Anbindung/Zugänglichkeit der öffentlichen Spielplatzfläche bei Anlage auf privatem Wohnbaugrundstück, Lärmproblematik, Flächenausweisung der öffentlichen Spielplatzflächen auf Privatgrundstück durch Knotenlinie u. a.). (Amt für Natur und Umwelt)

Abwägung:

Auf dem Gelände des Bauvorhabens sind insgesamt 1.820 m² private Spielplatzflächen mit einem differenzierten Spielangebot für Kinder aller Altersstufen sowie Bewegungsangebote für Jugendliche und Erwachsene geplant.

Nach Abstimmung mit dem Straßen und Grünflächenamt (SGA, Vermerk vom 29.07.2015) ist zur Vermeidung eines unbefriedigenden und konflikträchtigen öffentlichen Spielplatzangebotes auf dem Gelände des Bauvorhabens und zur Kompensation des durch das Bauvorhaben bewirkten Defizites an öffentlichen Spielplatzflächen im Versorgungsbereich „Lindenhofsiedlung 07040402“ der bestehende Spielplatz auf dem Alboinplatz zu erweitern und zu qualifizieren. Weiteres regelt der Durchführungsvertrag.

Keine Änderung

5.1.7 Überplanung der Waldflächen

Es wird im Umweltbericht eine eingehende und detaillierte Begründung für die Überplanung der Waldflächen gefordert. (Berliner Forsten)

Abwägung

Die Begründung bzw. der Umweltbericht wird in Kap. II 2.2.2.1 ergänzt: Das Gebiet ist durch Schienenverkehrs- und Gewerbelärm stark belastet. Aus diesem Grund ist eine geschlossene (lärmrobuste) Bebauungsstruktur erforderlich, die weit nach Südwesten reicht, um so möglichst große Bereiche baulich abzuschirmen und somit die Wohn- und die Freiraumqualität im Inneren des Quartiers zu erhöhen. Dies kommt auch der Lindenhofsiedlung zu Gute, die von der Lärmabschirmung profitiert.

Einem funktionalen in sich schlüssigen städtebaulichen Konzept und der Schaffung von ruhigen privaten Freiräumen wird gegenüber einer lärmbelasteten Grünfläche an der Bahn der Vorrang gegeben.

Ergänzung der Begründung / Umweltbericht, Auswirkung auf den Planinhalt: Keine

5.1.8 Eingriff / Ausgleich

Ein Verlust von Bodenkörpern erfolgt nicht nur bei der Unterkellerung bzw. Errichtung von Tiefgaragen sondern auch für „Zufahrten, Stellplätze und Wege“ sowie „Private Verkehrsflächen“. Begründungstext und Tabelle 8 seien entsprechend zu korrigieren. (Amt für Natur und Umwelt)

Abwägung

Der Verlust an naturhaushaltswirksamen Boden im Bereich der „Zufahrten, Stellplätze und Wege“ sowie „Private Verkehrsflächen“ wurde in der Versiegelungsbilanz berücksichtigt. Ein erheblicher Verlust des Bodenkörpers ist bei der Herstellung dieser Flächen nicht zu erwarten, da absehbar ist, dass nur ein oberflächiger Eingriff in den Bodenkörper beispielsweise durch Herstellung des Planums erfolgen wird.

Keine Änderung

Die Bewertung des Biotopverlustes, d.h. Minimierung des ausgleichspflichtigen Anteils bezogen auf das bestehende Planungsrecht sei nicht nachvollziehbar und unzulässig. Es sei ein vollständiger Ausgleich des Biotopverlustes durch geeignete Festlegungen nachzuweisen. (Amt für Natur und Umwelt)

Abwägung

Wie im Umweltbericht dargelegt, nimmt der Baunutzungsplan keine Verortungen bezüglich seiner Aussagen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung vor. Daher kann beispielsweise bezogen auf das im Baunutzungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet im südlichen Teil des Plangebietes nicht zweifelsfrei geklärt werden, ob ein Biotop in die 45 % der Fläche fällt, die überplant werden darf und daher kein Ausgleich erforderlich macht, oder den übrigen 55 % der Fläche zugeschlagen werden muss, die nicht bebaut werden dürfen und daher einen Ausgleich erforderlich machen. Die Alternative zu dieser Vorgehensweise wäre entweder von keiner oder einer vollständigen Ausgleichspflicht auszugehen, wodurch die Lastverteilung einseitig entweder zu Ungunsten des Vorhabenträgers oder des Naturschutzes ausgelegt werden würde.

Der prozentuale Ansatz wie er im Umweltbericht verfolgt wird stellt daher einen lösungsorientierten Ansatz bei der Ermittlung des ausgleichspflichtigen Biotopverlustes unter Berücksichtigung des bereits zulässigen baulichen Nutzungsmaßes dar. Den Ausführungen folgend, besteht kein Anpassungsbedarf in der Begründung.

Keine Änderung

Obwohl eine vollständige Niederschlagswasserversickerung nicht möglich ist, würde dies als Minderungsmaßnahme angeführt. (Amt für Natur und Umwelt)

Abwägung

Im Gutachten zur Niederschlagsentwässerung (IGU vom 30.10.2015) wird festgestellt, dass die Bedingungen für eine Versickerung auf dem Grundstück generell ungünstig sind. Eine

vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist dem Gutachter zufolge nicht realisierbar, weshalb in Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden die Einleitung des über die anteilige verzögerte Versickerung hinaus anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung sicherzustellen ist. Die begrünten Innenhöfe, die ca. 80 cm starke Bodenüberdeckung der Tiefgaragenflächen sowie die extensive Begrünung der Dachflächen wirken sich jedoch positiv auf die Vor-Ort-Versickerung und Verdunstung aus. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wird im Durchführungsvertrag geregelt. Vor diesem Hintergrund wird die „Versickerung von Niederschlagswasser“ unter 3.3.1. dennoch als Minderungsmaßnahme aufgeführt. Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung der Situation im Bestand, bei der 72 % der Gesamtfläche stark versiegelt ist und das anfallende Regenwasser vollständig in den Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Keine Änderung

Die teilversiegelten Wegeflächen mit wassergebundener Decke im „Bereich Mittelachse“ sind anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht nachvollziehbar. Ein entsprechender Flächennachweis sei zu ergänzen.

Wassergebundene Wegeflächen werden beim Biotopflächenfaktor „BFF“ mit einem Versiegelungsgrad von 70% angesetzt. Die nachfolgende Berechnung sei entsprechend zu korrigieren. Nach korrigierter Flächenberechnung ergäbe sich eine Neuversiegelung von 270 m².

Ein entsprechender Ausgleich ist innerhalb des Plangebiets vorzusehen. Möglich wäre zum Beispiel eine Dachbegrünung, die im Durchführungsvertrag durch einen Flächennachweis zu konkretisieren ist. Entsprechend der Anrechnung von Dachbegrünungen beim Biotopflächenfaktor von 50 %, wären dementsprechend 540 m² nachzuweisen. (Amt für Natur und Umwelt)

Abwägung

Die Versiegelungsbilanz (Kap. II 3.2) wird entsprechend den Anmerkungen im Umweltbericht überarbeitet.

Ein Nachweis, dass durch die textliche Festsetzung Nr. 20 (alte Nr. 19) genügend begrünte Dachfläche für den Ausgleich der Neuversiegelung im Plangebiet geschaffen wird, wird erbracht und in der Begründung Kap. II. 3.3.2 ergänzt.

Ergänzung der Begründung / des Umweltberichts

5.1.9 Eingriffsminimierung und Anpflanzgebote von Bäumen

Es wird der Verlust der Laubgehölzfläche dargestellt. Zur Eingriffsminimierung wird angeregt, in die Stellplatzreihe Pflanzflächen zu integrieren und insbesondere auch den Altbaumbestand zu erhalten. Im Bebauungsplan sollte eine entsprechende Grünfestsetzung (z.B. Pflanzfläche mit Bodenanschluss außerhalb der festgesetzten Tiefgaragen) vorgesehen werden.

In der Tab. 4 seien 2 geschützte Bäume Nr. 1 *Betula pendula* mit STU 85 cm und Nr. 79 *Salix alba* STU 180 cm nicht eingetragen. (Amt für Natur und Umwelt)

Abwägung:

Der Vorschlag einer Festsetzung zur Durchgrünung der Parkplatzflächen wird aufgenommen. Da der Altbaumbestand eine relativ geringe Schutzwürdigkeit aufweist werden hier Neupflanzungen festgesetzt.

*„In dem allgemeinen Wohngebiet sind nicht überbaute oberirdische Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“*

Die Tabelle 4 Kap. II 2.2.2.1 im Umweltbericht zu den voraussichtlich zu fällenden und nach BaumSchVO geschützten Bäumen wird um die beiden genannten Bäume Nr. 1 und Nr. 79 ergänzt. Die Flächenquotierung der notwendigen Ersatzpflanzungen im Text und in der textlichen Festsetzung Nr. 18 wird entsprechend angepasst.

Ergänzung der Begründung / des Umweltberichts, Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung (neue Nr. 19) und Anpassung der textlichen Festsetzung (Nr. 18)

5.1.10 Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung

Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die bisher vereinbarte Regelung, dass der Vorhabenträger 20 % der Wohnungen mit Belegungsbindung zu 7,50 Euro Nettokaltmiete sowie zusätzlich 2 Wohnangebote für therapeutische Wohngruppen anbieten soll, weicht von der Leitlinie des Berliner Modells der kooperativen Bauleitplanung ab.

Die Anrechnung des bestehenden Baurechts ist in der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen. Sie reduziert allerdings lediglich den Anteil der Wohnflächen, die in die Berechnung der sozialen Infrastruktur einfließen, da für diese Wohnflächen bereits die soziale Infrastruktur vorzuhalten ist. Das bestehende Baurecht hat keine Auswirkungen auf den Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten.

Das Berliner Modell sieht einen Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten i.H.v. 25 % vor. Basis der Vereinbarungen sind, unabhängig von einer Inanspruchnahme der Förderung, die jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen, derzeit WBF 2015. Die Förderbestimmungen zielen weiterhin darauf, Wohngemeinschaften mit sozialpädagogischen oder therapeutischen Zielsetzungen in Bebauungen zu integrieren. Dementsprechend ist geregelt, dass der geförderte Wohnraum von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines bei der Vermietung ausgenommen werden kann, wenn der Wohnraum als therapeutische Wohnform zur Verfügung gestellt wird. Insofern können diese Einheiten als Teil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten betrachtet werden.

Vor diesem Hintergrund sollen die Regelungen im städtebaulichen Vertrag bezüglich des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums an die Leitlinie des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung angeglichen werden.

Folgekosten Kitaplätze

Die aus dem Projekt resultierende Anzahl von Kitaplätzen soll auf der Basis der Kennwerte des Berliner Modells ermittelt werden (ausgehend von der GF, durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m² BGF/Wohnung im Geschosswohnungsbau, 2 Einwohner/ WE, 6 % der Einwohner sind Kitakinder, Versorgungsgrad 75 %).

Folgekosten Grundschulplätze

Die aus dem Projekt resultierende Anzahl von Grundschulplätzen soll auf der Basis der Kennwerte des Berliner Modells ermittelt werden (ausgehend von der GF, durchschnittlichen Wohnungsgröße = 100 m² BGF/Wohnung im Geschosswohnungsbau, 2 Einwohner/WE, 6 % der Einwohner sind Grundschul Kinder, Versorgungsgrad 90 %).

Angemessenheitsprüfung

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung ist nachzuweisen, ob der städtebauliche Vertrag mit den vorgesehenen Vereinbarungen und Kostenbeteiligungen eine Angemessenheit aufweist. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg kann im Fall der Unangemessenheit entscheiden, welche Leistungen von dem Vorhabenträger gefordert werden und für welche Forderungen er selbst aufkommt, um im Ergebnis die Angemessenheit des Vertrags zu erreichen. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Wohnungsbauleitstelle)

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die im Durchführungsvertrag enthaltenen Regelungen werden nach den genannten Maßgaben überarbeitet.

Die Ergebnisse der von Bulwiengesa vorgelegten Studie sind vor diesem Hintergrund nicht mehr als maßgeblich zu erachten. Die Darstellungen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden richtiggestellt.

Der vorhabeninduzierte Bedarf muss richtig gestellt werden. Der Nachweis des Bedarfs wird in die Begründung Kap. IV.2 aufgenommen. Die Anrechnung des bestehenden Bau-

rechts (südlicher Grundstücksteil ist gem. Baunutzungsplan bereits „Allgemeines Wohngebiet“) ist in der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen. Dadurch reduziert sich im vorliegenden Fall der Anteil der Wohnflächen, die in die Berechnung der sozialen Infrastrukturkosten einfließen, da für diese Wohnflächen bereits die soziale Infrastruktur vorzuhalten ist.

Der Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus wird auf 25% festgelegt.

Der errechnete Kitaplatzbedarf wurde auf 28 Plätze bestimmt und wird korrigiert.

Der errechnete Grundschulbedarf wurde auf 33 Plätze bestimmt und wird korrigiert.

Die positive Angemessenheit des Vorhabens wurde durch das Stadtplanungsamt betätigt. Die Angemessenheitsprüfung des Durchführungsvertrages wird verbindlich als Anlage zum Vertrag aufgenommen.

Ergänzung des Durchführungsvertrags

Ergänzung der Planbegründung

Auswirkung auf den Planinhalt: keine

5.1.11 Sonstiges

Aufgrund Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. X F OI zu dem Begrifflichkeiten wurden die Legende der Planzeichnung und die textlichen Festsetzung Nr. 9 und Nr. 21 entsprechend angepasst.

Abwägung

Den Hinweisen des Vermessungsamtes Nr. 12 wird in der Reinzeichnung entsprochen.

5.2 Fazit

Im Ergebnis der Abwägung erfolgen Änderungen des Planinhaltes und zwar:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung Nr. 19: Gliederung der Stellplätze durch Baumpflanzungen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 10 durch das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand der Kitafreifläche,
- redaktionelle Änderung der Legende und der textlichen Festsetzung 21: private Straßenverkehrsfläche,
- weitere Bemaßung der Baugrenzen, Fertigung der Reinzeichnung.

Darüber hinaus erfolgen redaktionelle Änderungen der Begründung/des Umweltberichts und Ergänzungen des Durchführungsvertrags.

6 Änderung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gemäß den Berliner Vorschriften auf die an das Vorhabengebiet angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zur jeweiligen Mitte der Bessemerstraße und der Eythstraße erweitert, so dass die Erschließung des Vorhabengebiets auch planungsrechtlich gesichert ist.

Im Rahmen der Geltungsbereichsänderung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Zuordnung des Bebauungsplanverfahrens 7-65 VE gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB mitgeteilt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-65 VE aufgrund seiner Größe (geplante Anzahl der Wohneinheiten ist größer als 200) und Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist, so dass hierdurch dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

7 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 22.04.2016 im Amtsblatt Nr. 16 auf Seite 896 sowie am 22.04.2016 in der Tagespresse bekanntgegeben.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 02. Mai bis einschließlich 01. Juni 2016 die Möglichkeit, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen. In dieser Zeit lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 3048, John-F-Kennedy-Platz (Rathaus Schöneberg) 10825 Berlin öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamtes eingesehen werden. Außerdem wurden die Anwohner in der unmittelbaren Umgebung per Hauswurfsendung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraumes am 01.06.2016 gingen 10 Stellungnahmen ein. Eine weitere Stellungnahme vom September 2016 zur verkehrlichen Erschließung wurde ebenfalls abwägend berücksichtigt.

Zusätzlich wurden parallel die Behörden und Träger öffentlicher Belange deren Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen ist, über die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Von einem Träger gingen allgemeine Hinweise ein, die bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung berücksichtigt worden sind.

Im Ergebnis hat die Abwägung zu keiner Änderungen des Planinhaltes geführt. Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Änderung in der Planbegründung.

7.1 Zusammenfassung der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Folgenden werden jeweils themenbezogen der Tenor der wesentlichen Stellungnahmen und zusammenfassend die Abwägung dazu dargestellt.

7.1.1 Bebauungsplanverfahren

- Die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit habe der BVV bisher nicht zur Kenntnis vorgelegen.
- Mangelnde Anwohnerinformation – die Anwohner seien nicht hinreichend über die geplante Bebauung informiert worden.
- Es wird in einer Stellungnahme auf die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung (auf Basis des Vorgänger-Vorhabens) verwiesen.

Abwägung

Die Abwägungen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurden in den ausgelegten Entwurf zur Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet und sind daher dort nachvollziehbar zu entnehmen. Gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB wägt das Bezirksamt die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) ab, beschließt den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und legt diesen der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vor. Die frühzeitigen Beteiligungen sind daher nicht grundsätzlich extra der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Unter Beibehaltung der allgemeinen Ziele und Zwecke, ein Wohngebiet zu entwickeln, haben sich mit dem Wechsel der Vorhabenträgerin nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit das Vorhaben und somit auch die städtebauliche Struktur des „Wohnquartiers Alboinpark“ grundlegend geändert. In die neue Konzeption sind bereits die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingeflossen. Die Umstellung auf das neue Vorhaben wurde in die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit einbezogen.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde am 22.04.2016 im Amtsblatt Nr. 16 auf Seite 896 sowie in der Tagespresse am 22.04.2016 bekanntgegeben.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 02. Mai bis einschließlich 01. Juni 2016 die Möglichkeit, Einsicht in die Planunterlagen nebst Fachgutachten zu nehmen. In dieser Zeit lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 3048, John-F-Kennedy-Platz (Rathaus Schöneberg), 10825 Berlin öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamtes eingesehen werden. Außerdem wurden die Anwohner und Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Umgebung per Hauswurfsendung am 22.04.2016 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.2 Grundsätzliche Entwicklung

- Eine weitere Wohnbebauung führe zu einer belastenden Verdichtung und Abnahme der Lebensqualität im Stadtteil, zumal im Umfeld bereits weitere Bauvorhaben vorgenommen oder geplant werden.
- Es wird befürchtet, dass es durch die Verdichtung zu Einschränkungen/Gefahren für Kinder, Senioren und Radfahrer kommen könnte.
- In den letzten Jahren habe es bereits eine Verdichtung im Umfeld gegeben. Insgesamt führe die zu einer Verschlechterung der Wohnqualität.
- Die Arrondierung der Wohnbaufläche wird von anderer Seite grundsätzlich begrüßt, da hier positive Auswirkungen auf den Wohnstandort Lindenhof gesehen werden:
 - o Abschirmung vor Emissionsbelastungen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet
 - o Schaffung eines besseren Wohnumfeldes auf der derzeitigen Industriebrache
 - o die Kostenbeteiligung an dem Ausbau der Lindenhofschule auf drei Züge (3 Klassen pro Jahrgang)
 - o die Kostenbeteiligung an der Verbesserung des öffentlichen Spielplatzangebotes auf dem Alboinplatz
 - o die Schaffung von privaten Spielflächen auf dem Neubaugrundstück

Abwägung

Vor dem derzeitigen und weiter zu erwartenden Entwicklungsdruck vor allem in der Berliner Innenstadt ist es sachgerecht für die Entwicklung neuen Wohnraums alle verfügbaren Flächen in Anspruch zu nehmen. Als wichtiger öffentlicher Belang wird die Erforderlichkeit dringend benötigten Wohnraums in der Innenstadt in die Abwägung eingestellt und besonders gewichtet. Das Areal ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage als Wohnstandort prädestiniert. Wesentliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die Berücksichtigung des dringenden Wohnungsbedarfs spiegelt sich in der städtebaulichen Planung wider: Durch das städtebauliche Konzept, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt, wird ein Kompromiss zwischen Wohnungsneubau im Rahmen der Innenverdichtung und einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt, erreicht. Zugleich wird das im Baugesetzbuch verankerte Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

Die Planung entspricht zudem dem raumordnerischen Grundsatz des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“, der gleichfalls in die Abwägung einzustellen ist.

Für die Flächen bestand vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits Baurecht für Wohnungsbau und Gewerbe. Die Schaffung von weiteren Wohnungen an dem Standort führt zwar zu Verdichtung der Bevölkerung, vermeidet aber auch Belastung, u.a. wird ein Lärmschutz vor Schienen- und Gewerbelärm für die benachbarten Wohnhäuser geschaffen und die Gemengelage zwischen dem Gewerbe und der bisher bestehenden Wohnbebauung entschärft.

Auch die Auswirkungen der Planung auf die in der Nachbarschaft ansässige Wohnbevölkerung wurden in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen verschiedener Fachgutachten, insbesondere durch ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Untersuchung wurden die zu erwartenden Auswirkungen des Wohnungsbauvorhabens auf die Umgebung ermittelt und bewertet.

Im Ergebnis der Fachgutachten führt die Planung nicht zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebiets und die mit der Realisierung des geplanten Wohnungsneubauvorhabens einhergehenden Veränderungen bringen in der Gesamtschau aller Aspekte keine größeren Nachteile mit sich.

Bisher wurde das Plangebiet durch ein Busunternehmen mit erheblichem Verkehr und Reparaturbetrieb intensiv genutzt. Ein Gewerbegebiet ist vom Störungsgrad negativer einzuordnen als ein allgemeines Wohngebiet. Die beabsichtigten zulässigen Nutzungen sind nicht geeignet, erhebliches Störpotenzial mit sich zu bringen.

Es wurde u.a. ein Verkehrs- und Schallgutachten erstellt, worin die Auswirkungen auf Basis des angestrebten Nutzungskonzeptes ermittelt worden sind. Durch das Bauvorhaben steigt das Verkehrsaufkommen in der Bessemerstraße von 4.000 Kfz/24h auf 5.100 Kfz/24h im DTVw, was einem Anstieg von ca. 15 % entspricht. Aufgrund des Ausbauzustandes der Bessemerstraße (1 Fahrstreifen pro Richtung plus Parkstreifen) kann diese Zunahme problemlos aufgenommen werden. Bedingt durch die vorhabeninduzierte Verkehrszunahme ergeben sich lediglich geringfügige Pegelerhöhungen für die der Bessemerstraße und für die der dem Teil der Eythstraße östlich der Einmündung der Bessemerstraße zugewandten Fassaden in der Größenordnung von maximal 0,9 dB(A) tags und von 1,0 dB(A) nachts. Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung sind subjektiv nicht wahrnehmbar. Darüber hinaus ergibt sich rechnerisch durch zusätzliche Schallabschirmung der Baukörper des Vorhabens vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden der Wohngebäude Bessemerstraße 88/98 (geradzahlig) und der Eythstraße 16/62 (geradzahlig) Pegelminderungen von bis zu 9 dB(A). Somit werden durch das Vorhaben die städtebauliche Situation und die Lärmbelastung an der umgebenden Wohnbebauung des Plangebiets erheblich verbessert.

Eine Abnahme der Wohnqualität im Umfeld ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Fachgutachten (Lärm, Verkehr) nicht zu erwarten, sondern wird sich gegenüber der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten verbessern. Die Umnutzung eines gewerblich genutzten Grundstücks zu einem wohngenutzten Grundstück führt zu einer Beruhigung der Wohnfunktion der umliegenden Wohngrundstücke.

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Berlin ist steigend, so dass es unweigerlich im ganzen Stadtgebiet zu Veränderungen und Verdichtung kommen wird. Auch und gerade im inneren Stadtgebiet ist die Nachfrage erheblich, da durch die vorhandene technische, soziale und kulturelle Infrastruktur Ressourcen genutzt werden können, die in Umland erst geschaffen werden müssen. Damit werden Potenziale genutzt und weiterentwickelt, kurze Wege geschaffen und damit die Umweltbelange stärker berücksichtigt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbelange, die durch die Planung beeinträchtigt werden können, untersucht und bewertet. Die Umweltprüfung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben bzw. ausgelöst werden. Vielmehr werden Verbesserungen gerade für die vorhandene Wohnbevölkerung erreicht, da durch die neue Bebauung erstmals eine Lärmabschirmung für die östlich und süd-

lich vorhandene Wohnbebauung gegenüber dem bisher entstandenen Gewerbe- und Schienenlärm aus nördlicher und westlicher Richtung entsteht. Es entsteht in Fortsetzung der vorhandenen Wohnsiedlung ein weiteres Wohngebiet mit geringerer Belastung für die Umwelt.

Die Befürchtung, dass es zu weiteren Einschränkungen/Gefahren für Kinder, Senioren und Radfahrer kommen könnte, ist unbegründet. Vielmehr werden durch das eingeräumte Geh- und Radfahrrecht im Vorhabengebiet Durchquerungsmöglichkeiten über eine Wohnstraße geschaffen und die Zugänglichkeit von bisher abgezaunten Flächen ermöglicht.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.3 Nutzungsdichte

- Durch den Bau von 454 Wohnungen würde das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei weitem überschritten, sowohl in der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl als auch in der Baumassenzahl.
- Der Bebauungsplan fügt sich daher auch nicht in die übergeordnete Flächennutzung (Berücksichtigung des angrenzenden "Schöneberger Südgeländes") ein.
- Insgesamt würde regelwidrig "zu hoch" und "zu dicht" gebaut.

Abwägung

Das Maß der Nutzung wird grundsätzlich durch die maximale Grundfläche (GR) in Verbindung mit den Geschosshöhen bzw. Gebäudehöhen für die Hauptbaukörper bestimmt. Damit wird das städtebaulich erforderliche und vertretbare Maß der Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben der BauNVO festgesetzt. Grundlegendes Gestaltungsprinzip war, die Dichtestruktur der benachbarten, unter Denkmalschutz stehenden, Lindenhofsiedlung aufzugreifen, ohne diese jedoch gestalterisch zu bedrängen. Im Gesamtbild hinsichtlich Größe, Höhe, Anordnung und Gestaltung fügt sich das Vorhaben in das Stadtbild ein und folgt ebenfalls in seiner Höhenstruktur der drei- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung der Lindenhofsiedlung. Damit berücksichtigt das Vorhaben den Umgebungsschutz der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage der Lindenhofsiedlung.

Bei allgemeinen Bebauungsplänen sieht § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung im reinen und allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze vor. Aus der Festsetzung der zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude durch Baukörperausweisung ergibt sich beim maßgeblichen Baugebiet WA, abzüglich der mit einem Geh-Fahr- und Leistungsrecht belasteten Flächen eine GRZ von 0,33. Die genannte Obergrenze nach § 17 BauNVO wird somit für die Hauptgebäude unterschritten.

Aus der Baukörperausweisung ergeben sich bezogen auf Voll- und Staffelgeschosse, eine Geschossfläche (GF) von 43.386 m² und eine Geschossflächenzahl von 2,0.

Die Obergrenze für die GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 für allgemeine Wohngebiete wird damit überschritten. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auch nicht an die BauNVO und damit an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) gebunden. Da diesen Obergrenzen insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt, werden diese analog angewendet. Diese Überschreitung wurde bei der Planung erkannt, in der Abwägung berücksichtigt und entsprechend den Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO ausführlich begründet. Die Überschreitung der GFZ erfolgte aus städtebaulichen Gründen und wird durch Maßnahmen zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen.

Die relativ hohe bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird in erster Linie durch die städtebaulich gewünschte verdichtete städtische Bauweise mit einer nach Norden weitgehend geschlossenen Randbebauung und einer akzentuierten Bebauung nach Süden erforderlich. Hinzu tritt an der Nordfassade ein großer Anteil an Wintergärten, die vornehmlich aus Schallschutzgründen zur baulichen Abschirmung vor Gewerbelärm in das architektonische Konzept integriert wurden. Diese städtebaulichen Planungsziele erfordern ein Maß der Nutzung, das den Regelwert für ein allgemeines Wohngebiet zwar überschreitet, sich aber städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Wegen der Lärmbelastung durch das Gewerbegebiet im Norden stellt die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets eine besondere planerische Herausforderung dar. Zur Lösung dieses Nutzungskonfliktes ist die nördliche geschlossene Zeilenbebauung vorgesehen. Aufgrund der hohen Lärmvorbeklastung im Bestand setzt die neue Nutzung des Gebiets ein Schallschutzkonzept voraus, um diese Immissionsbelastung abzuschirmen. Daher wurde für den nördlichen Teil des Plangebiets eine geschlossene und lärmrobuste Form der Blockbebauung gewählt. Dadurch entsteht für die Innenhofbebauung im südlichen Teil Schallschatten, was eine ruhige Wohnumgebung ermöglicht. Außerdem werden dadurch die städtebauliche Situation und die Lärmbelastung südlich des Plangebiets erheblich verbessert. Der Lärmschutzriegel schützt das Plangebiet und die bestehende Wohnbebauung im Übrigen nicht nur vor dem Gewerbelärm, sondern auch vor der Immissionsbelastung durch den Zugverkehr westlich des Plangebiets. Rechnerisch ergeben sich durch die zusätzliche Schallabschirmung der Baukörper des Vorhabens vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden der Wohngebäude Bessemerstraße 88/98 (geradzahlig) und der Eythstraße 16/62 (geradzahlig) Pegelminderungen von bis zu 9 dB(A). Die hohe Bebauungsdichte kommt damit auch der Bestandsbebauung zu Gute und verbessert die Wohnqualität in dem denkmalgeschützten Areal der Lindenhofsiedlung.

Den Belangen des passiven Lärmschutzes trägt auch die Gestaltung der Nordfassade Rechnung. Die Planung sieht hier zur baulichen Abschirmung vor Gewerbelärm einen großen Anteil an Wintergärten vor, die vornehmlich aus Schallschutzgründen zur baulichen Abschirmung vor Gewerbelärm in das architektonische Konzept integriert wurden.

Die abgestuften Kammbauteile im Blockinneren greifen die gestalterische Struktur der Lindenhofsiedlung auf. Die drei Gebäudekämme des Planvorhabens sind in abgetreppter Höhenstruktur an die Bestandsbebauung angepasst.

Als weiteren städtebaulichen Grund wurde der Bedarf an neuen Wohnraum berücksichtigt. Auch wenn die Wohnraumknappheit ein weit verbreitetes städtebauliches Problem ist, ist die Lage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie dem gesamten Berliner Stadtgebiet besonders dringend (vgl. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 sowie I.1. der Planbegründung; zum Plangebiets vgl. StEP Wohnen 2025, Übersicht Nr. 53, S. 76). Der StEP Wohnen (ermitteltes Potenzial für die Realisierung von 250 bis 500 Wohneinheiten an dem Standort) bestärkt somit die geplante Nutzungsdichte. Das Vorhaben entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Bereits beanspruchte, gut erschlossene Flächen werden entsprechend dem derzeitigen dringlichen Bedarf umgenutzt und nachverdichtet.

Die Überschreitung der Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erfolgte also aus städtebaulichen Gründen. Die Überschreitung wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die dazu beitragen, dass die Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nichtbeeinträchtigt sind und die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen werden. Diese Maßnahmen beinhalten eine ausreichende Begrünung der Freiflächen zwischen den baulichen Anlagen mit Kinderspielflächen, Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden und eine Teilerrichtung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zur Abschirmung des Lärms an der Freifläche der Kindertagesstätte.

Das Plangebiet ist entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt und stellt deshalb keinen Widerspruch zur gesamtstädtischen Planung her.

Das Schöneberger Südgelände, der Naturpark Südgelände und die angrenzende Kleingartenanlage sind dagegen im FNP nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen, sondern als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung: Parkanlage bzw. Kleingarten.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.4 Soziale Infrastruktur

- Die im Einzugsgebiet der geplanten Wohnsiedlung befindliche Schule sei schon jetzt überbelegt.
- Der Bau einer Kindertagesstätte auf dem Neubaugrundstück wird in einer anderen Stellungnahme begrüßt.

Abwägung

Gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, den nachgewiesenen Folgebedarf zur wohnortnahen Versorgung mit Grundschulplätzen, der sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt, zu tragen.

Die Belange der sozialen Infrastruktur sind auf Grundlage aktueller Einwohnerprognosen und Bedarfsermittlungen mit den zuständigen Fachämtern des Bezirks abgestimmt.

Aufgrund der bestehenden Überbelegung der Lindenhof-Grundschule ist eine Erweiterung auf 3 Klassenzüge geplant. Hierzu wird der Bezirk eine Planung aufstellen, die den durch das Vorhaben entstehenden Platzbedarf decken soll. Die notwendigen ersten Schritte zur Erstellung der Vorplanung und der Finanzierungssicherheit sind bereits durch das für Schulplanung zuständige Amt und durch den entsprechenden Fachbereich für die bauliche Durchführung im Bezirk veranlasst. Im Durchführungsvertrag wird die finanzielle Beteiligung an der Erweiterung der Lindenhof-Grundschule für den nachgewiesenen und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgelösten Bedarf geregelt. Der Kostenbeitrag der Vorhabenträgerin bezieht sich auf die Erweiterung der Lindenhof-Grundschule und dem damit verbundenen Ausbau der Kapazität.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.5 Verkehr / Verkehrsgutachten

- Durch das Wohnbauvorhaben wird eine enorme Erhöhung der Verkehrsbelastung befürchtet.
- Ziel der Verkehrsplanung für die Bessemerstr. 84 und Umgebung solle sein, den ÖVNP und Fahrradverkehr so attraktiv zu machen, dass möglichst wenig Autoverkehr durch die Anwohner verursacht wird. Dazu werden weitere Vorschläge gemacht.
- Insbesondere die Situation für den gewerblichen Lieferverkehr benachbarter Nutzungen würde durch Rückstauung und zusätzlich parkende Autos erheblich verschlechtert. Es werden für die gegenüberliegenden Gewerbestücke an der Bessemerstraße 83-91 massive Be- und Auslieferungsprobleme und damit nicht hinzunehmende Produktionsausfälle nach Fertigstellung, insbesondere wenn die Erschließungsvariante 2 (alleinige Erschließung über eine Ein- und Ausfahrt auf der Bessemerstraße) realisiert werden sollte, befürchtet. Es wird gefordert, die Erschließungsvariante 1 (zusätzliche Ausfahrt über die Eythstraße) planerisch zu sichern, sonst würden dort Arbeitsplätze auf Spiel gesetzt werden.
- Die Erhebungen und Leistungsfähigkeitsbetrachtungen des Verkehrsgutachtens werden als teilweise veraltet und nicht vollständig hinsichtlich der Verkehrssituation in der Umgebung angesehen.

- Das Verkehrsgutachten nehme die verkehrliche Vorbelastung insbesondere auf der Bessemerstraße nicht zur Kenntnis und berücksichtigt den gewerblichen Lieferverkehr wie auch die schlechte Parksituation vor Ort nicht ausreichend, sodass hier keine nachvollziehbaren Betrachtungsergebnisse entstehen könnten.
- Es wird kritisiert, dass die Verkehrsgutachter für Ihre verkehrstechnische Untersuchung nicht die direkt gegenüber der Ein- und Ausfahrt Bessemerstr. 84 gelegenen Grundstückseigentümer über zu erwartende Auswirkungen befragt und/oder angehört hat.
- Zudem sei das werktägliche Verkehrsaufkommen in einer Feiertagswoche, wo viele Arbeitnehmer wegen des Brückentages Urlaub haben und viele Anwohner ebenfalls verreist sind, nur durch Kurzzeitmessungen ermittelt und somit das tatsächlich anfallende Verkehrsaufkommen nicht ausreichend berücksichtigt.
- Die Aussage des Gutachtens, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Einschränkung im umliegenden Straßennetz durch die Realisierung des Vorhabens zu erwarten ist, wird angezweifelt, zumal bei der HBS-Bewertung (Bewertung der Verkehrsqualität: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen=HBS) in Anlage 8 ff. durchgängig von einem „Vorfahrt-gewähren-Schild“ an der Ecke Bessemerstraße/Eythstraße ausgegangen wird, dort aber tatsächlich ein Stoppschild steht, das eine längere Standzeit pro Fahrzeug erfordert, was sowohl im Gutachten nicht berücksichtigt wurde.
- Die Erschließungsvariante mit konzentrierter Zu- und Abfahrt aus/in der/die Bessemerstraße wird kritisiert, da hierdurch eine objektive Betrachtung im Planverfahren nicht möglich erscheint. Es wurde zusätzlich die Prüfung der Öffnung der Eythstraße zur Röblingstraße angeregt.
- Von anderer Seite wird der Verzicht auf die Erschließungsvariante 1 sehr positiv gesehen und eine eindeutige Darstellung des Ein- und Ausfahrtverbots in der Bebauungsplanzeichnung im Bereich Eythstraße 66 gefordert.

Abwägung

Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches den zu erwartenden Verkehr auf Basis des angestrebten Nutzungskonzeptes ermittelt. Dabei wurden eigene Erhebungen und Verkehrsprognosen berücksichtigt. Demnach werden durch das geplante Wohnbauvorhaben keine Bedarfe ausgelöst, die eine Neuorganisation öffentlicher Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig machen. Gleiches gilt für die bestehenden ÖPNV-Verbindungen. Unabhängig von der Planung ist für die Buslinie 106 eine Taktverdichtung von 20 min auf 10 min von der BVG geplant.

Weitere Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit insbesondere der Radfahrer und zur Förderung des Radverkehrs sowie der Anbindung an den ÖPNV sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 7-65 VE. Hierzu sind übergeordnete Konzepte erforderlich, denen vertiefende Untersuchungen vorausgehen müssen.

Das Verkehrsgutachten betrachtet umfassend die Verkehrsströme auf der Bessemerstraße. Durch das Bauvorhaben steigt das Verkehrsaufkommen in der Bessemerstraße von 4.000 Kfz/24h auf 5.100 Kfz/24h im DTVw, was einem Anstieg von ca. 15 % entspricht. Es handelt sich daher nicht um eine enorme Zunahme. Aufgrund des Ausbauzustandes der Bessemerstraße (1 Fahrstreifen pro Richtung plus Parkstreifen) kann diese Zunahme problemlos aufgenommen werden. Das schließt auch Be- und Entladevorgänge ein, für die zudem abschnittsweise Parkverbotszonen eingerichtet sind. Die Verkehrszunahme in der verkehrlichen Spitzenstunde beträgt maximal 80 Fahrten pro Richtung im Quell- und Zielverkehr, was 1-2 Fahrzeugen in der Minute entspricht. Da hierdurch nicht von verkehrlich relevanten Auswirkungen auf den ca. 1,4 km entfernte Knotenpunkt Schöneberger Straße/

Alboinstraße auszugehen ist, wurde dieser im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nicht betrachtet.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Oktober 2015 wurden die im Jahr 2012 durchgeführten Verkehrszählungen als ausreichend aktuell bewertet. Das rückläufige durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf der Alboinstraße von ca. 11.600 Kfz/24h auf ca. 8.700 Kfz/24h und auf der Arnulfstraße von ca. 15.100 Kfz/24h auf ca. 12.900 Kfz/24h im Vergleich der Verkehrsstärkenkarten 2009 und 2014 der Verkehrslenkung Berlin bestätigen diese Einschätzung. Die vom Gutachter verwendeten Berechnungsgrundlagen und Eingangsdaten wurden ebenso im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht durch die zuständigen Fachbehörden bemängelt und werden somit für die Bewertung der Qualität des zukünftigen Verkehrsablaufs als ausreichend aktuell eingeschätzt. Sollte Gewerbetreibenden das Anliefern mit Lkw im Bestand durch widerrechtlich abgestellte Pkw erschwert werden, fällt das in den Zuständigkeitsbereich des Ordnungsamtes und ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Da durch das Bauvorhaben keine baulichen und/oder straßenverkehrsrechtlichen Änderungen in der Bessemerstraße vorgesehen sind, ist auch nicht mit einer Verschlechterung der Ein- und Ausfahrtsituation der Lieferverkehre durch Lkw zu rechnen. Zudem handelt es sich bei den Baumaßnahmen im Rahmen der Herstellung der Wohnanlage um temporäre und nicht um dauerhafte Zustände.

Der Lkw-Anteil in der Bessemerstraße wurde im Rahmen der durchgeführten Verkehrszählung erhoben und liegt im Bestand bei 1,6 % und im Planfall bei 1,9 %. Dieser geringfügige Zuwachs kann problemlos in der Bessemerstraße abgewickelt werden.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat für alle Knotenpunkte eine Leistungsfähigkeit erbracht, die ohne große Wartezeiten, auch in den Spitzenstunden am Nachmittag (ungünstigster Fall – höchstes Verkehrsaufkommen), die Verkehrsabwicklung unter Betrachtung des vorhandenen Verkehrs nachweist. Im Umkehrschluss ist außerhalb der Spitzenzeiten grundsätzlich von einer Leistungsfähigkeit auszugehen.

Zum Zeitpunkt der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen (2013) war die vorfahrtsgeregelte Einmündung Eythstraße/Bessemerstraße mit dem Zeichen 205 (Vorfahrt gewähren!) ausgestattet. Die nachträgliche Änderung in das Zeichen 206 (Halt! Vorfahrt gewähren!) hat aufgrund der geringen Belastung der Eythstraße keinen maßgeblichen Einfluss auf die sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs.

Die Verkehrszählung vom 15.05.2012 wurde aus terminlichen Gründen an einem Dienstag vor einem Feiertag durchgeführt. Verkehrszählungen haben nach Möglichkeit in Normalwochen, d.h. in Wochen außerhalb der Schulferien und ohne Feiertage, zu erfolgen. Ein durch die Wahl des Zähltages möglicherweise niedriger ausfallendes Kfz-Aufkommen, hat jedoch nur Einfluss auf die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen der Knotenpunkte. Bei der Hochrechnung von Kurzzeitzahlungen auf den DTV werden die Besonderheiten eines jeden Tages mittels Faktoren berücksichtigt und relativiert. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsablaufs der betrachteten Knotenpunkte fällt jedoch derart hoch aus, dass die Knotenpunkte selbst bei einer zusätzlichen bis zu 30%igen Zunahme des Verkehrs noch leistungsfähig wären.

Zusammenfassend ist für das B-Plangebiet 7-65 VE festzuhalten, dass auch vor der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-65 VE im Geltungsbereich bereits teilweise eine Wohnnutzung und Gewerbenutzung mit hohem LKW-Anteil zulässig wäre und dass von allen grundsätzlich möglichen Nutzungen, die Nutzung Wohnen gegenüber Gewerbe mit das geringste zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugt. Sie ist somit als eine der verträglichsten aller möglichen Bebauungen mit der bestehenden Verkehrs- und Parksituation in den angrenzenden Straßenräumen anzusehen.

Die Befürchtung, dass durch das Wohnbauvorhaben und dessen Bauphase das umliegende Gewerbegebiet gefährdet sei, kann aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens nicht geteilt werden.

Beide untersuchten Erschließungsvarianten sind aus verkehrs- und schalltechnischer Sicht verträglich. Nach Abwägung der Varianten wurde der Variante 1 aus folgenden Gründen der Vorzug gegeben: Die Untersuchung weiterer Erschließungsvarianten durch bestehende verkehrsberuhigte Wohngebiete, wie der Röblingstraße südlich des Plangebiets wurde im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg im Vorfeld ausgeschlossen. Während das durch das Bauvorhaben Bessemerstraße 84 induzierte Verkehrsaufkommen auf der Bessemerstraße zu einer Verkehrszunahme von ca. 15 % führt, würde die gleiche Verkehrszunahme in der Röblingstraße zu einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung führen, was insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes ein Ausschlusskriterium darstellt. Eine Verkehrsführung über die Eythstraße wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung als verkehrlich umsetzbar eingeschätzt. Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich jedoch auch hier durch eine Verkehrszunahme von ca. 40 % eine vergleichbar negative Einschätzung der Auswirkungen. Diese fallen sowohl in der Röblingstraße als auch in der Eythstraße besonders ins Gewicht, da diese beiden Straßen durch die Einrichtung von Sackgassen intendiert verkehrsberuhigt wurden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, durch technische Ausfahrtbeschränkungen (bspw. Poller, Schranke oder ähnliche Maßnahmen) sicherzustellen, dass die Ausfahrt in Richtung Eythstraße nur durch Entsorgungsfahrzeuge und Fahrzeuge mit Sonderberechtigung (i.S.v. § 35 StVO) benutzt werden kann.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.6 Unterbringung von Stellplätzen

- Es wird bezweifelt, dass die Errichtung von 162 Tiefgaragenstellplätzen plus 64 Stellplätze im Außenbereich – in der Summe 226 – für die geplante Anzahl von 454 Wohneinheiten ausreichend ist.
- Es wird eine übermäßige Inanspruchnahme der bestehenden öffentlichen Parkplätze und erhöhter Parksuchverkehr in der Umgebung befürchtet.
- Von anderer Seite wird die die Anlage von ausreichenden Stellplätzen auf dem Wohnbaugrundstück begrüßt.

Abwägung

Der Bedarf für den ruhenden Verkehr soll primär über eine Tiefgarage mit 162 Stellplätzen, die unterhalb der Baukörper vorgesehen ist, und 64 nicht überdachte Stellplätze an der nördlichen Grundstücksgrenze abgedeckt werden. Das Angebot an Stellplätzen soll den aus dem Wohnen resultierenden Bedarf weitestgehend abdecken.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (Herbst 2015) wurde von ca. 480 Wohneinheiten ausgegangen. Bei den derzeit geplanten 454 Wohneinheiten (mit 1–2 Erwachsenen) und 226 Stellplätze wurde ein MIV-Anteil von 50 % angenommen. Der Motorisierungsgrad in diesem Bereich des Bezirks Tempelhof-Schöneberg beträgt 35 %. Diese Werte entsprechen bzw. liegen über den Orientierungswerten für Berlin, vgl.:

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/politik_planung/zahlen_fakten/download/Mobilitaet_dt_Kap-1-2.pdf.

Somit ist davon auszugehen, dass das tatsächlich zu erwartende Verkehrsaufkommen niedriger ausfällt und die bereitgestellte Anzahl an Stellplätzen den Bedarf aus dem Quartier abdecken wird.

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine Mindestanzahl von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum. In den öffentlichen Straßen in der Umgebung des Plangebiets ist größtenteils das beidseitige Parken in Längsrichtung möglich. Damit ist ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Parkmöglichkeiten gegeben. Alle Ansprüche zum garantierten Abstellen privater PKW (Anwohner und Besucher) sind auf dem eigenen privaten Grund und Boden zu befriedigen und sind für die geplanten Nutzungen auch nachgewiesen worden. Es gibt keine Stellplatzverordnung in Berlin, die einen bestimmten Versorgungsgrad vorsieht. Da Berlin einen niedrigen Motorisierungsgrad (siehe oben) hat, ist bei den anvisierten 0,5 Stellplatz pro Wohneinheit von einem, den Bedarf im Gebiet deckenden Stellplatzschlüssel auszugehen.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.7 Grün- und Freiflächenkonzeption

- Der Erhalt der bestehenden Mauer zu den Bestandsgrundstücken Eythstraße / Bessemerstraße wird als städtebaulicher Missstand kritisiert. Bei der letzten Vorstellung des Vorhabens im Stadtentwicklungsausschuss sei Einigkeit darüber erzielt worden, dass es eine zur Bestandsbebauung hin offene Freiraumgestaltung geben soll sowie zumindest Teile der Freiflächen auch von den Bestandsgebäuden zugänglich sein sollen und es keine Gated Community geben dürfe.
- Es wird der Abbau respektive teilweise Rückbau der trennenden Grundstücksmauer und Ersatz durch einen begrünten Zaun gefordert. Bei Erhalt der Mauer sei die Standfestigkeit zu prüfen und Schäden an der Bausubstanz nachhaltig zu sanieren.
- Es wird angemerkt, dass die Herstellung eines Substrataufbaus über den Tiefgaragen von 80 cm für tiefwurzelnde Arten nicht ausreiche, es wird darum gebeten, dies deutlicher zu formulieren und mehr als 80 cm Bodenauftrag durchzuführen.

Abwägung

Die Mauer entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks wird auf maximal 1 m Höhe abgetragen oder durch einen Zaun ersetzt und begrünt. Die Begrünung ist Teil der von der BVV geforderten Biotopverbindung entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Maßnahme wird durch Regelungen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan gesichert.

In der Stellungnahme Nr. 9 macht die Eigentümerin der südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Grundstücke deutlich, dass die Maßnahme begrüßt wird und signalisiert die Bereitschaft durch Begrünungsmaßnahmen das optische Erscheinungsbild des Hofbereiches der Lindenhofsiedlung zu verbessern.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 16 wird eine Mindesttiefe der Erdüberdeckung über der Tiefgarage von 0,80 m gesichert und dementsprechend begründet. Die Vorgabe als Mindestbreite wird in der der Begründung Kap. II.3.3.1 berichtigt.

redaktionelle Berichtigung der Planbegründung

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.8 Lärmimmissionen

- Der Ausbau der Eythstr. im heutigen "Wendekreises" zu einer Zufahrtsstraße zum Wohngebiet stelle eine nicht verhältnismäßige, zusätzliche Belastung aller Anwohner der Eythstr. mit einem nicht hinzunehmenden Maß an Verkehr, Verkehrslärm und Verkehrsimmissionen dar und sei zu verhindern.

Abwägung

Eine Zufahrt über die Eythstraße ist nicht geplant. Lediglich der Ver- und Entsorgungsverkehr soll am Wendehammer in die Eythstraße ausschließlich ausfahren dürfen (Einbahnstraßenregelung auf der Fläche D auf dem Vorhabengrundstück im vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden zum Zwecke der Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens Aussagen zu den Verkehrsschallimmissionen für schutzwürdige Bereiche außerhalb des Plangebietes, insb. der benachbarten Wohnbebauung getroffen.

Bedingt durch die vorhabeninduzierte Verkehrszunahme ergeben sich lediglich geringfügige Pegelerhöhungen für die der Bessemerstraße und für die der dem Teil der Eythstraße östlich der Einmündung der Bessemerstraße zugewandten Fassaden in der Größenordnung von maximal 0,9 dB(A) tags und von 1,0 dB(A) nachts. Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung sind subjektiv nicht wahrnehmbar. Darüber hinaus ergeben sich rechnerisch durch zusätzliche Schallabschirmung der Baukörper des Vorhabens vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden der Wohngebäude Bessemerstraße 88/98 (geradzahlig) und der Eythstraße 16/62 (geradzahlig) Pegelminderungen von bis zu 9 dB(A).

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.9 Luftschadstoffe/Luftimmissionen

- Ziel der Verkehrsplanung für die Bessemerstr. 84 und Umgebung solle sein, den ÖVNP und Fahrradverkehr so attraktiv zu machen, dass möglichst wenig Autoverkehr durch die Anwohner verursacht wird und die damit verbundenen schädlichen Luftemissionswerte nicht noch weiter erhöht werden.
- Es besteht Beunruhigung darüber, dass die Müllsammelstelle von 454 Wohnungen in unmittelbarer Nähe der Häuser Eythstraße 60-64 ausgewiesen ist. Hier dürfte es möglicherweise zu einer erheblichen Lärm- und Geruchsbelästigung kommen.

Abwägung

Weitere Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit insbesondere der Radfahrer und zur Förderung des Radverkehrs sowie der Anbindung an den ÖPNV sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 7-65 VE. Hierzu sind übergeordnete Konzepte erforderlich, denen vertiefende Untersuchungen vorausgehen müssen. Unabhängig von der Vorhabenplanung ist für die vorhandene Buslinie eine Taktverdichtung von 20 min auf 10 min von der BVG geplant. Im Ergebnis der Fachgutachten führt die Vorhabenplanung nicht zu einer unzumutbaren Verschlechterung der Wohnverhältnisse im Umfeld des Plangebiets und die mit der Realisierung des geplanten Wohnungsneubauvorhabens einhergehenden Veränderungen bringen in der Gesamtschau aller Aspekte keine größeren Nachteile mit sich.

Das Baukonzept sieht insgesamt 6 Müllstandorte entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und somit in maximaler Entfernung von der Wohnbebauung in der Eythstraße vor. Der hier bezeichnete im westlichen Bereich gelegene Müllstandort Nr. 6 steht nur für einen Teil der Anwohner zur Verfügung und befindet sich mit rund 35 m zur nächstgelegenen Bestandsbebauung in einiger Entfernung. Das Neubauvorhaben liegt dagegen näher. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bauherr durch Verwendung entsprechender Sammelanlagen (z. B. Unterflursysteme) nach dem Stand der Technik die Geruchsbelästigung für die eigenen Bewohner schon so gering wie möglich halten wird, so dass von einer unzumutbaren Belastung in der Eythstraße nicht auszugehen ist.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.10 Altlastensituation

- Es wird eine massive Belastung des Erdreichs auf dem Vorhabengrundstück durch die langjährige industrielle und gewerbliche Vornutzung befürchtet. Eine Sanierung des belasteten Geländes nach Abheben der Betondecke berge erhebliche Gesundheitsgefahren für die Anwohner, insbesondere auch durch „Verfliegen von belastetem Staub und Sand“.

Abwägung

Das Grundstück Bessemerstr. 84 wird aufgrund seiner langjährigen gewerblichen Vornutzung unter der Nr. 10075 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt. Orientierende Untersuchungen wurden in den Jahren 1995, 2009 und 2014 durchgeführt. Bodenverunreinigungen existieren demnach im Plangebiet durch Heizöl, Schmierstoffe, PAK- und MKW-Material sowie auffüllungstypische Schadstoffe.

Es liegt eine fachliche Stellungnahme vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks zur Altlastenproblematik vom 08.05.2015 vor. Danach ist im Umfeld einer Werkstatt sowie im Bereich einer Tankanlage eine ergänzende, eingrenzende Bodenuntersuchung durchzuführen, um den Schadensbereich einzugrenzen. Im Jahre 2015 erfolgten weitere Erkundungen.

Die Vorhabenträgerin hat auf dieser Grundlage mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt, dass eine weitere Untersuchung des Bodenzustands entbehrlich ist und vorhandene Kontaminationen baubegleitend saniert werden, indem – aufgrund des geplanten Untergeschosses mit einer Tiefgarage – in weiten Bereichen des Grundstücks der Boden ausgehoben und neu aufgebaut wird. Bauvorbereitend wird ein Sanierungskonzept erstellt und mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmt. Der Bodenaushub des belasteten Bodens und die Entsorgung erfolgen in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Bezirks fachgerecht, sodass nicht von Schäden für benachbarte Anwohner auszugehen ist. Diese Vorgehensweise wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben verbindlich vereinbart.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.11 Natur- und Umwelt/Artenschutz

- Es läge keine Untersuchung der in der ruderalen Waldfläche lebenden Population von Wildtieren und deren Schutzwürdigkeit vor. Bestehende Bäume auf dem Areal seien darüber hinaus nicht zu fällen, sondern nur „umzubauen“. Dieser Bereich des Areals sei aus Naturschutzgründen mit einem Bebauungsverbot zu belegen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass großflächig verglaste und / oder spiegelnde Außenfassaden, wie sie zum Beispiel für die Wintergärten geplant sind, einen erhöhten Vogelschlag auslösen. Um dies zu vermeiden, wird gefordert, dass die Glasfassaden auf eine Weise konstruiert werden, so dass Vögel diese als Hindernis erkennen können.
- Es wird die Ergänzung einer textlichen Festsetzung oder auch nur Empfehlung für die Verwendung von Natriumdampflampen (insektenfreundliches Licht) gefordert.

Abwägung

In der Planung wird die naturschutzfachlich erhöhte Bedeutung der vorhandenen, geschützten Waldfläche im westlichen Bereich berücksichtigt. Dies ist städtebaulich begründet: Der Geltungsbereich ist durch Schienenverkehr- und Gewerbelärm stark belastet. Aus diesem Grund ist eine geschlossene (lärmrobuste) Bebauungsstruktur erforderlich, die weit nach Südwesten reicht, um so möglichst große Bereiche baulich abzuschirmen und somit die Wohn- und die Freiraumqualität im Inneren des Quartiers zu erhöhen. Dies kommt auch der Lindenhofsiedlung zu Gute, die von der Lärmabschirmung profitiert. Darüber hinaus

wird auf der heutigen Waldfläche eine Kindertagesstätte errichtet, der aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks lediglich an dieser Stelle im Plangebiet der Zugang zu einer eigenen abgeschirmten Freifläche ermöglicht wird. Auch die direkte Erschließung zu Fuß oder per Fahrrad zur Eythstraße ist für eine Kindertagesstätte geeigneter als über die Bessemerstraße und bietet sich nur bei dieser Verortung.

Einem funktionalen in sich schlüssigen städtebaulichen Konzept und der Schaffung von ruhigen privaten Freiräumen wird gegenüber einer lärmbelasteten, kaum zugänglichen Grünfläche an der Bahn der Vorrang gegeben.

Die Kompensation des Waldverlusts erfolgt nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes Berlin in Kombination mit dem Leitfaden „Waldumwandlung und Waldausgleich im Land Berlin“. Hiernach wird zum Ausgleich in Abstimmung mit der Landeswaldbehörde (Berliner Forsten) für die Umwandlung der Fläche in ein allgemeines Wohngebiet eine Abgabe in Höhe von 33.899,- Euro erhoben. Mit diesem Betrag wird an anderer Stelle eine Fläche als Ersatz unter der Maßgabe der zuständigen Behörde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Berliner Forsten hergestellt. Die weiteren Bäume und vorhandenen Floravorkommen werden unter der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Berliner Baumschutzverordnung bewertet und entsprechend ausgeglichen. Für die baumgeprägten Biotope und Einzelbäume sind daher Ersatzpflanzungen zu leisten. Neben der Förderung bzw. Schaffung einer neuen Waldfläche ist als Ausgleich und als ausgleichende Wirkung außerhalb des Plangebiets auch die Neupflanzung von 39 Bäumen für den Verlust von Einzelbäumen sowie der Anlage einer Gehölzfläche von 158 m² im Plangebiet vorgesehen.

In einem Artenschutzfachbeitrag wurde der Bestand an schützenswerten Arten untersucht. Auf Grundlage dieser Erfassungsergebnisse wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Entwicklung des Plangebietes abgeprüft und darauf aufbauend Maßnahmen zur Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen im Umweltbericht festgelegt. Als weitere Grundlage für die umweltfachliche Beschreibung des Bestands und dessen Empfindlichkeit dienen die Angaben des Umweltatlas Berlin zum Plangebiet mit dem Stand vom Oktober 2015 sowie die Ergebnisse der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahre 2012 durchgeführten faunistischen Untersuchungen sowie eine Kartierung des Biotop- und Baumbestandes durch die Büros Ökoplan und Fugmann Janotta bdla.

Beträchtliche negative Probleme hinsichtlich Vogelschlags sind nicht zu erwarten. Die Gestaltung und Materialität der Fassaden ist ausschließlich an den Wintergärten durch raumhohe Fensterflächen gekennzeichnet. Diese – wie auch alle anderen Fensterbauteile – sind allerdings nicht flächig, sondern es ergibt sich ein unterbrochenes, stark gegliedertes Erscheinungsbild. Hinzu kommt, dass die Wintergartenfenster durch Fallschutzgitter zum Teil verdeckt sind. Auch sind sie ausschließlich nach Norden ausgerichtet. Dadurch ist der Effekt für Vögel irritierender Reflexionen von Himmel und Vegetation stark reduziert, sodass ein signifikantes Tötungsrisiko ausgeschlossen werden kann.

Durch eine Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen oder vergleichbaren Lampen mit geringer Anziehungskraft für Tiere, können Beeinträchtigungen insbesondere von Insekten und Vögeln und Fledermäusen verhindert werden. Derartige Maßnahmen kommen im innerstädtischen Bereich allerdings vornehmlich bei Sport- und Werbeanlagen sowie in Gewerbe- und Industriegebieten in Betracht, wo entsprechend starke Lichtemissionen mit größerer Fernwirkung verursacht werden. Hiervon ist bei der Beleuchtung im Außenbereich von Wohnanlagen nicht auszugehen.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.12 Fachgutachten / vertiefende Untersuchungen

- Es seien im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Schattenstudie und die Durchführung weiterer Gutachten zugesagt worden. Während die meisten Fachgutachten von der Bauherrin beauftragt und in ihrem Sinne durchgeführt worden seien, fehle die Schattenstudie.

Abwägung

Mit dem Wechsel der Vorhabenträgerin haben sich das Vorhaben und somit auch die städtebauliche Struktur grundlegend geändert. Das 10-stöckige Hochhaus im Westen – und damit ein wesentliches potenzielles Verschattungselement – ist ersatzlos entfallen. Aufgrund der Grundrissorganisation der Lindenhofsiedlung – sowohl an der Eythstraße als auch an der Bessemerstraße – und der durch das Vorhaben eingehaltenen Abstände sind keine unzumutbaren negativen Auswirkungen hinsichtlich der Besonnung und Belichtung zu erwarten, die eine Verschattungsstudie erfordern. Die Grundrisse der Häuser Bessemerstr. 86/88 sind zwar anders ausgerichtet und haben ihre Aufenthaltsräume nach Westen hin orientiert, sind allerdings deutlich von dem Vorhabengrundstück abgerückt, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Weitere notwendige Fachgutachten wurden im Zuge der geänderten Vorhabenplanung neu erstellt oder angepasst. Unabhängig von der Beauftragung durch die Vorhabenträgerin sind die Fachgutachter zur Neutralität verpflichtet. Die fachlichen Aussagen und Qualität der Ergebnisse würden von den jeweiligen Fachbehörden geprüft und abgestimmt und darüber hinaus im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestätigt.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.1.13 Baustelle/Baustellenorganisation/Bauzeiten

- Es werden massive Be- und Auslieferungsprobleme und damit nicht hinzunehmende Produktionsausfälle (Bessemerstraße 83–91) während der Bauphase (wenn Baufahrzeuge die Bessemerstraße gegenüber der Grundstückseinfahrt quasi verstopfen) befürchtet.
- Es wird um Mitteilung darüber gebeten, in welchem Zeitraum der Bau fertig gestellt werden soll.
- Es wird eine Verpflichtung des Bauträgers durch das Bezirksamt zu einem zügigen Bau der neuen Wohnungen in einem kurzen Zeitraum im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan gefordert.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Inwiefern die Bautätigkeiten im Rahmen der Herstellung der Wohnanlage Einfluss auf das umliegende Straßennetz haben, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen. Die Bauarbeiten auf dem Baugelände selbst werden innerhalb fester Zeitkorridore im Zuge eines Baustellenlogistikkonzepts mit Anlieferungen versorgt. Anlieferungsstaus auf der Bessemerstraße sind dadurch vermeidbar.

Die verkehrliche Situation während der Bauzeit und die Baustellenorganisation sind ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sofern Einschränkungen im öffentlichen Straßenraum geplant werden sollten, sind sie jedoch mit dem zuständigen Fachamt abzustimmen, hier Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks. Eine Beeinträchtigung ist möglichst zu vermeiden.

Durch das Vorhaben selbst wird zwar vorübergehend Baustellenverkehr entstehen, jedoch wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Beruhigung des Verkehrs eintreten, da Personenkraftwagen bei weitem nicht den Raum einnehmen wie ein Lastkraftwagen. Der

Vorhabenträger ist ebenfalls sensibilisiert und wird dafür Sorge tragen, dass Einschränkungen nur in einem geringen Maß entstehen. Jedoch ist bei jeder Baustelle damit zu rechnen, dass es Einschränkungen geben kann. Das kann nicht dazu führen, dass die Bautätigkeit eingestellt wird.

Da durch das Bauvorhaben keine baulichen und/oder straßenverkehrsrechtlichen Änderungen in der Bessemerstraße vorgesehen sind, ist auch nicht mit einer Verschlechterung der Ein- und Ausfahrtsituation der Lieferverkehre durch Lkw zu rechnen.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin wird vereinbart, dass das Bauvorhaben nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung innerhalb von 4 Jahren bezugsfertig zu errichten ist.

Auswirkung auf die Planung: keine

7.2 Fazit

Im Ergebnis hat die Abwägung nicht zu Änderungen des Planinhaltes geführt. Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Änderung in der Planbegründung.

8 Berichtigung der Planzeichnung

Auf die Festsetzung der maximalen Geschossfläche (GF) wurde nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verzichtet und diese in der Planzeichnung gestrichen. Eine Festsetzung der Geschossfläche stellt bei der Baukörperausweisung eine Überbestimmung dar. Da sich die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauN-VO auf Vollgeschosse bezieht, würde dies einen Widerspruch zu den Aussagen der Planzeichnung (inkl. Staffelgeschosse) darstellen.

Bei der Änderung handelt es sich um eine Berichtigung, die nicht zu einer Änderung des Planinhaltes führt. Da von der Änderung nur die Vorhabenträgerin betroffen ist und für sie durch die Änderung keine Nachteile entstehen, wurde auf eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet.

9 Redaktionelle Änderungen nach der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-65 VE wurde gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 im Anzeigeverfahren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Rechtsprüfung vorgelegt. Mit Schreiben vom 03.02.2017 wurde mitgeteilt, dass die Planung im Sinne von § 6 Abs. 2 AGBauGB nicht zu beanstanden ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden. Vor Festsetzung wurde jedoch den in den Hinweisblättern geltend gemachten Berichtigungen nahezu vollständig Folge geleistet. Diese Berichtigungen umfassen:

Textliche Festsetzungen:

- Textliche Festsetzungen Nr. 1, 12 und 13: sprachliche Klarstellung der Formulierung
- Textliche Festsetzung Nr. 8: Ergänzung eines Punktes
- Textliche Festsetzung Nr. 16: Ergänzung eines Kommas

Planzeichnung

In der Planzeichnung wurden redaktionelle Berichtigungen vorgenommen.

Redaktionelle Änderungen in der Begründung

Die Planbegründung und der Umweltbericht wurden an mehreren Stellen durch klarstellende Berichtigungen und Ergänzungen redaktionell geändert.

Durchführungsvertrag

Fehlerhafte Angaben im Durchführungsvertrag wurden per Nachtrag berichtigt.

10 Festsetzung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 7. März 2017 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-65 VE an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Nach Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-65 VE nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-65 VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 17. Mai 2017 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Am 13. Juni 2017 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-65 VE als Rechtsverordnung beschlossen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 24. Juni 2017, Nr. 15 Seite 325 wurde die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-65 VE vom 22. April 2016 veröffentlicht.

B Rechtsgrundlagen (Auszug)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl.S.283).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.1298).

Aufgestellt: Berlin, den 27.06.2017

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt

– Fachbereich Stadtplanung –

gez. Szalucki

Fachbereichsleiterin

C Anhang

1 Textliche Festsetzungen

Nr. 1

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Nr. 3

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Nr. 4

Die unter Berücksichtigung der Grundflächen von baulichen Anlagen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung ermittelte Grundflächenzahl darf 0,66 bezogen auf das gesamte Baugebiet nicht überschreiten.

Nr. 5

Innerhalb der mit dem Buchstaben "A" bezeichneten überbaubaren Fläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante bis zu einer Höhe von 68,5 m ü NHN und in den Flächen mit der Bezeichnung "B" bis zu 65,5 m ü NHN ausnahmsweise für untergeordnete Treppentürme und Aufzugsschächte zulässig.

Nr. 6

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Staffelgeschosses und bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Nr. 7

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien bis zu einer Höhe von 2,50 m über der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie in einem Winkel von maximal 45° von der Gebäudekante zurücktreten.

Nr. 8

Innerhalb der Abgrenzung der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Treppentürme, Aufzugsschächte, Erker, Balkone und Wintergärten vor die Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, höchstens 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand des Baukörpers in Anspruch nimmt. Im Einzelfall kann der Umfang von 50 vom Hundert überschritten werden, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Länge der Außenwände des gesamten Baukörpers eingehalten wird und bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen nicht unterschritten werden.

Nr. 9

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nr. 10

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist bei Herstellung von Spielflächen südlich der mit „Kita“ ge-

kennzeichneten überbaubaren Fläche innerhalb der mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Fläche ein baulich geschlossenes, durchgehendes Lärmschutzbauwerk mit einer Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB zu errichten. Die Anlage darf eine Höhe von 48,0 m ü. NHN nicht unterschreiten und ist beidseitig zu begrünen.

Nr. 11

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem Schlafen dienen, ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens

- 45 dB entlang der Linien b-c-d-e-f-g-i-j und b2-c2-d2-e2,
- 40 dB entlang der Linien a-b und j-k-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w sowie a2-b2 und e2-f2-g2-h2-i2-j2-k2-l2-m2

aufweisen.

Nr. 12

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile für nicht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume in Wohnungen und in der Kita sowie für Unterrichtsräume ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens 40 dB entlang der Linien b-c-d-e-f-g-h und b2-c2 aufweisen.

Nr. 13

Zum Schutz vor Lärm muss in dem durch die Nebenzeichnung bestimmten allgemeinen Wohngebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume, mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein. Mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume in Wohnungen muss mindestens ein zum Hof orientiertes Fenster haben oder einen baulich geschlossenen, belüftbaren Vorbau vor mindestens einem Fenster.

Nr. 14

Zum Schutz vor Lärm müssen in Wohnungen und in der Kita in allen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die entlang der privaten Verkehrsfläche orientiert sind, durch baulich geschlossene, belüftbare Vorbauten in Kombination mit besonderen Fensterkonstruktionen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Nr. 15

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Nr. 16

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,80 m betragen. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege, Fahrradstellplätze, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

Nr. 17

Auf den nicht überbaubaren, gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen sind Gehölzflächen von mindestens 158 m² anzulegen. Die einzelnen Gehölzflächen müssen dabei mindestens 50 m² aufweisen.

Nr. 18

Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 590 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18–20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Nr. 19

In dem allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nr. 20

Mindestens 60 vom Hundert aller Dachflächen der obersten Geschosse sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Nr. 21

Die Fläche mit der Bezeichnung „C“ ist in einer Mindestbreite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Die private Straßenverkehrsfläche und die Fläche mit der Bezeichnung „D“ sind mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.

Nr. 22

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2 Hinweise**Hinweis Nr. 1**

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Hinweis Nr. 2

Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 16–18 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste 1 – Bäume**Großkronige Baumarten:**

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rotblühende Kastanie
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i> „fastigiata“	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> ‚diversifolia‘	Einblatt-Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia vulgaris</i>	Holländische Linde

Kleinkronige Baumarten (bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus laevigata</i> „Pauls Scarlet“	Rotdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Pflanzliste 2 – Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Busch-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3 Karte „Biotope und Bäume im Bestand“

