

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE

für das Grundstück Sachsendamm 67-71, Tempelhofer Weg 13-24
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Inhalt

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4 Geltendes Planungsrecht	5
2.5 Verkehrserschließung	6
2.5.1 Individualverkehr	6
2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr	6
2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
2.6 Technische Infrastruktur	6
2.6.1 Trink- und Löschwasser	6
2.6.2 Mischwasser, Regenwasser	7
2.6.3 Elektrizität	7
2.6.4 Gas	7
2.6.5 Telekommunikationslinien	7
2.6.6 Fernwärme	7
2.7 Denkmalschutz	7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	8
3.2.1 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	8
3.2.2 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption	9
3.5 Stadtentwicklungsplanungen	10
3.6 Sonstige städtebauliche Planungen	11
3.6.1 Planwerk Innere Stadt	11
3.6.2 Stadtumbau West/Konsensplan	12
3.6.3 Lärminderungsplanung/Lärmaktionsplan 2013–2018	12
3.6.4 Luftreinhalteplanung	12
3.6.5 Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung	13
3.7 Bereichsentwicklungsplan Schöneberg Ost	13
3.8 Landschaftsplan	13
3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	13
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
5. Vorhaben	15
II. Planinhalt und Abwägung	17
1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	17
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	17
3. Begründung der Festsetzungen	18
3.1 Art der baulichen Nutzung	18
3.1.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers	18

3.1.2	Art der baulichen Nutzung	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.2.1	Grundfläche (GR)	19
3.2.2	Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)	19
3.2.3	Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO	20
3.2.4	Höhe baulicher Anlagen, Oberkanten (OK)	24
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	25
3.4	Weitere Arten der Nutzung	26
3.4.1	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	26
3.4.2	Verkehrsflächen	27
3.5	Immissionsschutz/Klimaschutz	28
3.5.1	Schallimmissionen	28
3.5.2	Luftreinhaltung	40
3.6	Grünfestsetzungen	41
3.7	Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen	42
3.7.1	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	42
3.8	Hinweise	43
3.8.1	DIN 4109	43
3.8.2	Pflanzliste	43
3.9	Durchführungsvertrag	43
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	44
4.2	Öffentliche Belange	44
4.3	Private Belange	49
III.	Auswirkungen der Planung	51
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	51
1.1	Bestandserfassung und –bewertung	51
1.2	Prognose der Umweltauswirkungen	54
1.3	Vermeidungsmaßnahmen	57
1.4	Eingriffsbewertung	57
1.5	Baumschutzverordnung	57
1.6	Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten	58
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	59
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	59
4.	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	59
5.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	60
6.	Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming	60
IV.	Verfahren	62
1.	Mitteilung der Planungsabsicht 7-73 VE	62
2.	Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB	62
3.	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit	62
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	64
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	66
6.	Beschluss der Planreife	74
7.	Anzeigeverfahren	74
8.	Festsetzung	75

V. Rechtsgrundlagen	76
VI. Gutachten	77
VII. Textliche Festsetzungen	78

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Osten des Ortsteils Schöneberg zwischen dem Fernbahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg und liegt innerhalb der sog. Schöneberger Linse. Diese wird begrenzt von der Ringbahn im Norden und dem stark befahrenen Sachsenamm im Süden.

Das Plangebiet, für das dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll, umfasst die Grundstücke Tempelhofer Weg 13-24 und Sachsenamm 67-71 und ist bislang durch Garagen- und Kleingewerbenutzung geprägt. Es soll nun einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden, die in Ergänzung zu der vorhandenen Wohnbebauung an der Gotenstraße eine vorwiegende Wohnnutzung vorsieht. Die GVT Tempelhofer Weg GmbH & Co. KG (im Folgenden Vorhabenträger genannt) plant hier den Bau von 279 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten und einer Kindertagesstätte/Krippe mit mindestens 40 Plätzen (Anmerkung: Gemäß dem Berliner Modell der kooperierenden Baulandentwicklung sind lediglich 20 Kindertagesbetreuungsplätze herzustellen, die durch den Durchführungsvertrag gesichert werden) sowie 100 Tiefgaragenplätzen (14 Duplexparker mit 28 Stellplätzen sowie 72 Einzelstellplätze). Insgesamt sind vier Wohngebäude mit fünf Vollgeschossen plus ein Staffelgeschoss geplant. Am Sachsenamm und am Tempelhofer Weg soll der Blockrand geschlossen werden. Dort sollen in den Erdgeschossen auch Büros bzw. kleine Läden möglich sein.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach den Vorschriften des Baunutzungsplans von 1961 als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bebauungsplan zu beurteilen. Dieser weist in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) für das Plangebiet ein beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 aus.

Das Vorhaben widerspricht aufgrund der geplanten Wohnbebauung und des Maßes der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Baunutzungsplans und ist somit nicht genehmigungsfähig. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt, durch das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung seines Vorhabens geschaffen werden sollen. Dieses wurde im Vorfeld mit dem Bezirksamt abgestimmt und erscheint geeignet, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes gerecht zu werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird insbesondere von der Umweltprüfung abgesehen, die Umweltbelange sind jedoch zu berücksichtigen. (Zum Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren s. Kapitel III.2)

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der sogenannten Schöneberger Linse. Diese erstreckt sich vom S-Bahnhof Schöneberg im Westen zum Bahnhof Südkreuz im Osten. Nördlich wird das Gebiet von der Ringbahn begrenzt, südlich vom stark befahrenen Sachsenamm, der die Ortsteile Schöneberg und Tempelhof verbindet. Gleichzeitig ist durch den Sachsenamm der Anschluss an die Stadtautobahn A 100 gegeben. Die Schöneberger Linse wird vom Tempelhofer Weg in eine nördliche und eine südliche Hälfte geteilt. Zentral verläuft die Gotenstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet und stellt eine Verbindung zur nördlich gelegenen „Roten Insel“ her. Das Plangebiet liegt zwischen dem Sachsenamm und dem Tempelhofer Weg und ist von beiden Straßen direkt erschlossen.

Die gesamte Schöneberger Linse ist ein historisch gewachsenes Gebiet, das sowohl nutzungs- als auch baustrukturell sehr heterogen geprägt ist und sich derzeit in einem strukturellen Umbruchprozess befindet. Die Umgebung des Plangebietes wird überwiegend gewerblich genutzt. Seit Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte sich an der Nordseite des Sachsenamms und an der Westseite der Gotenstraße, in direkter Nachbarschaft zum

Plangebiet, auch Wohnnutzung in geschlossener Blockrandbebauung. Diese ist bis heute vorhanden. Die Wohnbebauung ist 5-geschossig und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss.

Hinzu kam als Gemeinbedarfseinrichtung die Schule am Tempelhofer Weg. Weitere Grundstücke, direkt an der Ringbahn zum Bahnhof Südkreuz orientiert, wurden durch städtische Ver- und Entsorgungsunternehmen genutzt. In Betrieb ist davon lediglich noch der Recyclinghof/Betriebshof der BSR an der Ecke Naumannstraße/Tempelhofer Weg direkt gegenüber dem Bahnhofsgebäude. Umfangreiche Flächen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Südkreuz liegen derzeit brach und sollen mittelfristig einer baulichen Entwicklung zugeführt werden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die beiden Grundstücke Sachsendamm 71 (Flurstück 38/1) und Tempelhofer Weg 13-24, Sachsendamm 70-67 (Flurstück 99/38) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE befinden sich im Privateigentum.

Die im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen sind Eigentum des Landes Berlin.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von 12.485 m².

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist durch eine 1-geschossige Bebauung mit Garagen geprägt. Während Garagen auf den westlich benachbarten Grundstücken neben kleinen Gewerbebetrieben auch dem Abstellen von privaten Fahrzeugen dienen, werden die ehemaligen Garagen im Plangebiet durchgängig als Kfz-Werkstätten genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebiets, direkt am Sachsendamm gelegen, befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die von einem Reifenhändler und einem Kfz-Gebrauchtwagen-Handel nachgenutzt wird.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Baunutzungsplans aus dem Jahre 1960, der in Verbindung mit dem Bebauungsplan XI-A und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien in Sachsendamm und Tempelhofer Weg das Planungsrecht regelt.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan, in der Fassung vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan, weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 aus. Danach sind 5 Geschosse, eine bebaubare Fläche von 0,3, eine GFZ von 1,2 und eine BMZ von 6,0 zulässig.

Bebauungsplan XI-A

Der Bebauungsplan XI-A wurde am 9. Juli 1971 insbesondere zur Änderung des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28. Dezember 1958 festgesetzt. Durch den Bebauungsplan XI-A erfolgte eine Überleitung auf Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968), u.a. zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.

Für das Plangebiet bedeutet die Überleitung, dass die Berechnung der im Baunutzungsplan festgesetzten

- bebaubaren Fläche von 0,3 nach § 19 Abs. 3 und 4 sowie § 21a Abs.3 BauNVO 1968,
- Geschossfläche von 1,2 nach § 20 Abs. 2 und 3 sowie § 21a Abs.4 Nr.2 BauNVO 1968 und
- Baumasse von 6,0 nach § 21 Abs.2 und 3 sowie § 21a Abs.4 Nr.2 BauNVO 1968

erfolgt. Nebenanlagen bleiben nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt; da für das Plangebiet keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge im Plangebiet bislang ohne Begrenzung zuläs-

sig. Die förmlich festgestellten Baufluchtlinien (s.u.) werden als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 S.1 und 2 BauNVO 1968 übergeleitet.

Straßen und Baufluchtlinien

Im Plangebiet liegen förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien. Entlang des Sachsendamm sind Straßen- und Baufluchtlinie vom 23.02.1903 identisch und entsprechen der heutigen Bebauung. Am Tempelhofer Weg entspricht die Straßenfluchtlinie vom 24.04.1906 dem heutigen Ausbau. Ca. 5 m südlich dieser Straßenfluchtlinie liegt die Baufluchtlinie vom 23.02.1903, die der derzeitigen Bebauung entspricht.

Durch das Vorhaben werden am Sachsendamm die Straßen- und Baufluchtlinie aufgenommen und entsprechen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der südlichen Baugrenze.

Am Tempelhofer Weg orientiert sich die geplante Bebauung ebenfalls an der Baufluchtlinie (Baugrenze). Die Straßenbegrenzungslinie soll 5 m südlich der Straßenfluchtlinie liegen und dem Ziel Rechnung tragen, den Querschnitt des Tempelhofer Weges zu erweitern.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an öffentliche Straßen. Somit ist die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr als gesichert anzusehen. Im Norden wird das Gebiet durch den Tempelhofer Weg erschlossen, im Süden ist es durch seine Lage am Sachsendamm direkt an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz und insbesondere an die Stadtautobahn angebunden. Damit ist das Plangebiet sehr gut an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

2.5.2 Rad- und Fußgängerverkehr

Durch die Lage an öffentlichen Straßen ist auch für Fußgänger und Radfahrer die Erschließung gesichert. Auf dem Sachsendamm sind Geh- und Radwege angelegt, im Tempelhofer Weg gibt es Geh- aber keine separaten Radwege.

2.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Am Sachsendamm verkehren zwei Buslinien, des Weiteren sind die Bahnhöfe Schöneberg und Südkreuz fußläufig in 5-10 min erreichbar. Dort sind Anschlüsse an die Nord-Süd-S-Bahnlinien, die Ringbahnlinien sowie den Regional- und Fernverkehr gegeben.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen der vorhandenen Leistungsfähigkeit genutzt werden können. Laut StEP Ver- und Entsorgung bzw. laut Aussage der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen innerhalb der im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßenräume:

2.6.1 Trink- und Löschwasser

Die äußere Erschließung des Plangebietes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Vorhandene Trinkwasseranlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Im Sachsendamm verläuft eine übergeordnete Trinkwasserleitung in den Dimensionen 400/600.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

2.6.2 Mischwasser, Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation. Es liegen folgende übergeordnete Leitungen vor: Im Sachsendamm befinden sich 2 in Betrieb befindliche Abwasserdruckrohrleitungen DN 1000. Das Mischwasser wird in nordwestliche Richtung abgeführt. Unter der Gotenstraße befindet sich ein weiterer Mischwasserkanal in der Dimension 1100, welcher in Richtung Sachsendamm entwässert.

Im Bereich der Kreuzung Sachsendamm/Gotenstraße verläuft darüber hinaus eine Regenwasserdruckleitung.

Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen 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 Grundstücksflächen kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden.

2.6.3 Elektrizität

Der Geltungsbereich ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

Im Sachsendamm und im Tempelhofer Weg befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen.

2.6.4 Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruckgas versorgten Gebieten. Eine Gasversorgung ist somit gewährleistet.

Im Sachsendamm verläuft darüber hinaus eine Mitteldruckgasleitung in der Dimension 750 bzw. 800.

2.6.5 Telekommunikationslinien

Der Geltungsbereich ist mit Telekommunikationsinfrastruktur erschlossen. Aus- oder Umbauten des Telekommunikationsnetzes auf dem Grundstück sind durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den Netzträgern eigenständig zu planen und umzusetzen.

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken, außerdem liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes, in dem Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen betrieben bzw. geplant sind. 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 Fernwärme

Der Geltungsbereich ist nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Übergeordnete Leitungen in der Nähe, die ein Erschließungspotential für das Grundstück aufweisen, sind nicht bekannt.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegen keine in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragenen Boden-, Garten- oder Baudenkmäler.

Nordwestlich des Vorhabengrundstücks am Tempelhofer Weg ist die ehemalige Luise- und Wilhelm-Teske-Oberschule (erbaut 1906-08) als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen (Nr. 09066706). Nordöstlich am Tempelhofer Weg 39-47 befindet sich das 1925-1927 errichtete BEWAG- Verwaltungs- und Fertigungsgebäude, das als Baudenkmal (Nr. 09066705) geschützt ist.

Südwestlich des Vorhabengebietes befindet sich der Sportpark Schöneberg mit diversen Sporthallen und -plätzen sowie einem Schwimmbad (Baujahr 1953 und 1963-67). Die Gesamtanlage ist denkmalgeschützt (Nr. 09066684).

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der anvisierten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant:

§ 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

§ 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.

Das geplante Vorhaben steht somit im Einklang mit den o.g. Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007).

3.2.1 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (in Kraft getreten am 15. Mai 2009) stellt in seiner Festlegungskarte 1 gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar. Alle Regelungen beziehen sich ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen, d.h. Flächen, auf denen auch Wohnen zulässig ist. Die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Flächen wird durch diese Festlegung nicht beschränkt.

Die Festlegungskarte 2 des LEP B-B stellt benachbart zum Plangebiet einen städtischen Kernbereich gemäß Grundsatz 4.8 (G) Abs. 3 dar. Dabei handelt es sich um den Zentrenbereich Südkreuz/Sachsendamm/Alboinstraße, der gem. Stadtentwicklungsplan Zentren 3 als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen ist.

Darüber hinaus ist folgende Aussage relevant: Grundsatz 4.1 (G): Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. (...) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE berücksichtigt somit die Grundsätze der LEP B-B.

3.2.2 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 FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP Berlin stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans den südlich angrenzenden Sachsendamm als überordnete Hauptverkehrsstraße dar. Das Vorhaben sieht keine Veränderung in der Funktion des Sachsendamms vor, so dass die raumordnerischen Darstellungen des FNP nicht berührt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dar. Der südlich verlaufende Sachsendamm wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

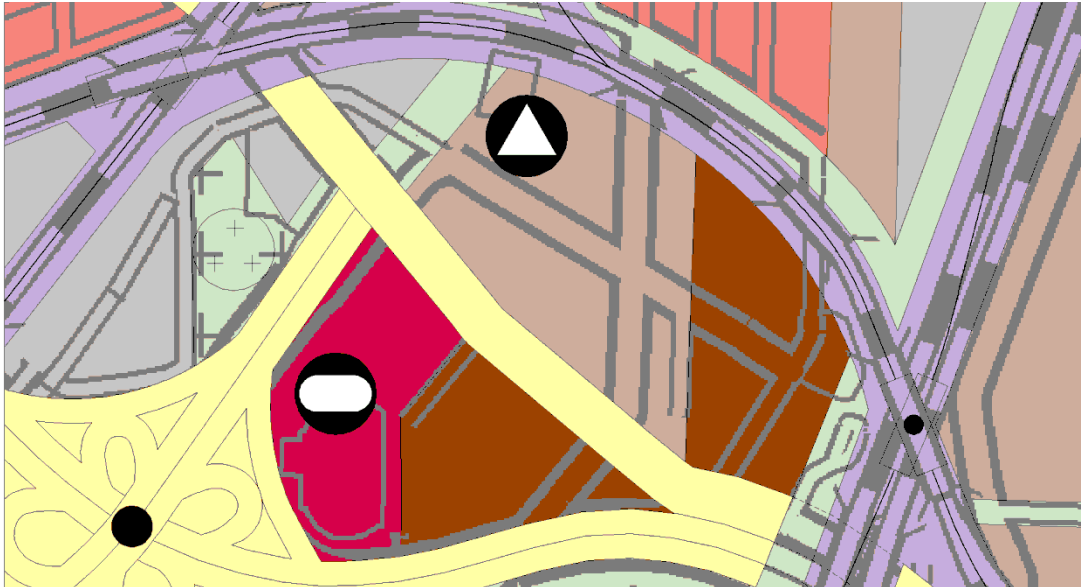


Abb. 1: Auszug aus der aktuellen Arbeitskarte des FNP, Stand: April 2016

3.4 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem Flächennutzungsplan und das auf diesen bezogene Landschaftsprogramm (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABI S. 2331), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABI. S. 2343). Das Landschaftsprogramm stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen dar. Für das Planungsgebiet erfolgen folgende Aussagen:

Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Ziele sind:

- Sanierung von Altanlagen
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweisen
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele sind für das Plangebiet gemäß Landschaftsprogramm Berlin damit festgelegt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,

- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen; begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- und die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes.

Programmplan Landschaftsbild

Das Gebiet wird im Teilplan Landschaftsbild als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für diese Einstufung gelten u.a. folgende Ziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Entwicklung des Grünanteils in den Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als sonstige Baufläche außerhalb von Wohngebieten dar. Ziele sind damit u.a.:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung,
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

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. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet enthält die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption keine Aussagen.

3.5 Stadtentwicklungsplanungen

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 Flächenpotentiale 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, liegt die Schöneberger Linse bzw. das Plangebiet innerhalb des Neubaubereichs Südkreuz und ist als Einzelstandort mit einer Wohnungsmenge von mehr als 500 Wohneinheiten und einer Realisierungseinschätzung mittelfristig bis 2020 gekennzeichnet. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung trägt der Bebauungsplan 7-73 VE bei.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr vom März 2011 trifft grundsätzliche Aussagen zur Verkehrsstruktur und deren Weiterentwicklung. Der Sachsendamm ist im Geltungsbereich im Bestandsplan 2011 als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt. Im Prognoseplan 2025 wird diese Einstufung beibehalten.

StEP Klima

Der StEP Klima (Stand: Mai 2011) verfolgt das Ziel, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Das Plangebiet wird im StEP Klima als Siedlungsbereich mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung dargestellt. Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es sollen daher keine weiteren Verdichtungen erfolgen. Die Durchlüftung ist zu verbessern und der Vegetationsanteil zu erhöhen. Alle Freiflächen sind zu erhalten, Entsiegelungen sind soweit möglich vorzunehmen und die Blockinnenhöfe zu begrünen. In den Morgenstunden erfolgt ein sehr geringer und in den Abendstunden ein geringer Kaltluftvolumenstrom von Süden nach Norden. Der Luftaustausch erfolgt nur 5-15-mal in den Morgen- und Abendstunden. Das Plangebiet zeigt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits deutliche Überwärmungserscheinungen mit einer geringen nächtlichen Abkühlung, so dass das Bioklima während einer austauscharmen sommerlichen Strahlungsnacht als ungünstig zu bezeichnen ist. Das Plangebiet weist aus klimatischer Sicht eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf, da die Situation bereits sehr belastet ist.

Durch die Planung wird die klimatische Funktion der Fläche insgesamt verbessert, da sich zukünftig der Anteil der vegetationsbestandenen Fläche und somit auch der klimawirksamen Fläche erhöht.

3.6 Sonstige städtebauliche Planungen

3.6.1 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt 2010 wurde am 11. Januar 2011 durch den Senat von Berlin beschlossen. Es beruht auf dem 1999 als städtebauliches Leitbild für eine Reurbanisierung und Revitalisierung der historischen Mitte und der City-West vom Berliner Senat beschlossenen Planwerk Innenstadt, das durch das Planwerk Innere Stadt 2010 sowohl räumlich als auch methodisch erweitert und ergänzt wird. Dieses stellt ein mögliches baulich-räumliches Bild für Teile des Bereichs innerhalb des S-Bahn-Rings dar. Im Vordergrund steht neben der Ausdifferenzierung von Räumen bzw. Adressen (Profilierung der „Kieze“) die Verknüpfung ortsbezogener und gesamtstädtischer Planungen.

Im Planwerk Innere Stadt wurden 6 Schwerpunkträume identifiziert, auf denen der stadtplanerische Fokus in den kommenden Jahren liegen wird. Zu diesen Schwerpunkten gehört auch Schöneberg-Südkreuz als hervorragend erschlossener Standort für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets 7-73 VE wird eine den Blockrand schließende Bebauung dargestellt, die fingerartig in den Blockinnenbereich ragt. Bei den dargestellten Baukörpern handelt es sich um Gebäudechiffren, die beispielhaft sind und aufgrund der Dynamik von Planungsprozessen ggf. modifiziert werden müssen. Das städtebauliche Konzept, auf dem dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan beruht, entspricht somit im Wesentlichen dem Planwerk Innere Stadt.

3.6.2 Stadtumbau West/Konsensplan

Im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West ist, werden für das Quartier Schöneberger Linse städtebauliche Ziele definiert. Insbesondere sind dies:

- Wohnen und Gewerbe als Leitnutzung im mittleren Teil des Quartiers und
- die Umgestaltung des Tempelhofer Weges zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger.

Zudem wird das Gebiet Schöneberger Linse in 10 Teilgebiete gegliedert. Das Plangebiet liegt innerhalb des Teilgebietes 8, das von Tempelhofer Weg, Gotenstraße, Sachsendamm und der Verlängerung der Anschlussstelle Sachsendamm begrenzt und als Standort für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen eingestuft wird. Städtebauliche Erfordernisse sind hier die Sicherung des Bestandswohnens und die Verträglichkeit des Gewerbes in Nachbarschaft zum Wohnen. Damit sieht der Konsensplan im Teilgebiet 8 keine weiteren Wohnungsneubauvorhaben vor. Seither haben sich jedoch die Zielvorstellungen von Bezirk und Land dahingehend verändert, dass im Bereich der Schöneberger Linse zur Deckung dringend benötigten Wohnraums nunmehr in größerem Umfang Wohnraum geschaffen werden soll. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und geänderter Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt wurde für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg eine deutliche Zunahme der Wohnraumnachfrage prognostiziert. Vor diesem Hintergrund ist der Bezirk angehalten, seine städtebaulichen Planungen hinsichtlich neuer Rahmenbedingungen zu überdenken und fortzuentwickeln.

3.6.3 Lärminderungsplanung/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).

Der Lärmaktionsplan beinhaltet das Handlungsprogramm für die nächsten Jahre, mit dem die Lärmbelastung insbesondere im Berliner Hauptstraßennetz sukzessive verbessert werden soll. Der Senat von Berlin hat den Lärmaktionsplan Berlin 2013–2018 am 6. Januar 2015 beschlossen.

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 hat der Senat bereits ein umfassendes Planwerk vorgelegt, das nun fortgeschrieben wurde. Im Fokus stand die Minderung des Straßenverkehrslärms. Neben gesamtstädtisch wirksamen Strategien sind hier konkrete und detaillierte Handlungskonzepte für insgesamt 12 bezirkliche Teilräume und 8 Hauptverkehrsstraßen sowie Maßnahmenempfehlungen für die Verkehrslärmquellen Schienen- und Flugverkehr enthalten. Zusammen mit den vorliegenden Modellprojekten Mitte, Pankow, Köpenick und Charlottenburg hat eine umfassende Bearbeitung eines Großteils der Verkehrslärmschwerpunkte bereits stattgefunden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines der Konzeptgebiete des Lärmaktionsplans.

Die Auswirkung von externen Lärmquellen auf das Plangebiet wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ALB, 2014/2015) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz in den Bebauungsplan übernommen.

3.6.4 Luftreinhalteplanung

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, Senatsbeschluss vom 18.06.2013, sieht für die Stadtplanung u.a. folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und der Schadstoffbelastung vor: Erhalt und Ausweitung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch, Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Belastungsschwerpunkte, Einhaltung der

Grenzwerte bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen, Schaffung von Grünzügen und straßenbegleitenden Grünflächen sowie Beachtung der Maßgaben der Stadtentwicklungspläne (insb. Klima und Zentren).

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

3.6.5 Berliner Modell zur 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. Diese ist dann anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplanes für die Genehmigungsfähigkeit eines geplanten Vorhabens erforderlich ist. Der Vorhabenträger plant, im Geltungsbereich vier Wohngebäude zu realisieren. Bis zur Stichtagsregelung am 28.08.2014 lag keine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet 7-73 VE vor, woraus die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens abgeleitet werden könnte.

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, mietpreisgebundenen 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.

Die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE orientieren sich am Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und umfassen vergleichbare Regelungen.

3.7 Bereichsentwicklungsplan Schöneberg Ost

Für den Geltungsbereich liegt der Bereichsentwicklungsplan (BEP) Schöneberg Ost vom 11.03.1997 vor. Der Plan sieht für den Geltungsbereich im nördlichen Teil am Tempelhofer Weg ein Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration vor, der südliche Bereich ist als Fläche Wohnen W1 und als Standort für eine Kindertagesstätte gekennzeichnet. Am Tempelhofer Weg ist zudem ein öffentlicher Platz zur Aufweitung des Straßenraums vorgesehen. Die maximale GFZ für das Wohngebiet liegt bei 2,0, für das Kerngebiet bei 3,0.

Durch die geplanten Festsetzungen wird die im BEP vorgesehene Dichte für die Wohnbebauung leicht überschritten (GFZ 2,16) und das Wohngebiet auf die gesamte Fläche ausgedehnt. Dies ist durch die geänderten Entwicklungsvorstellungen für die Schöneberger Linse als Standort für Wohnungsneubau gerechtfertigt. Die für die im BEP vorgesehene Aufweitung des Tempelhofer Weges benötigte private Fläche soll planungsrechtlich durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsfläche gesichert werden. Die im BEP dargestellte Kindertagesstätte soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag gesichert werden.

3.8 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Gebiet, für das ein Landschaftsplan aufgestellt ist.

3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In der Umgebung des Geltungsbereichs sind mehrere Bebauungspläne festgesetzt oder befinden sich in Aufstellung:

Große Teile der Schöneberger Linse liegen im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans **XI-231ab**. Dieser wurde als Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231 durch Beschluss am 11.04.1995 erstmalig aufgestellt. Erneute Beschlüsse zur Ände-

zung des Geltungsbereichs erfolgten am 22.01.2008, 24.03.2009, 25.08.2009, 06.07.2010 und 13.05.2014.

Auch das Bebauungsplangebiet 7-73 VE lag bis zum 13.05.2014 im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XI-231ab. Dieser sah für den Geltungsbereich des 7-73 VE die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Im überwiegenden, südlichen Teil des Bebauungsplangebietes sollten eine GRZ von 0,6 und 5 Vollgeschosse zulässig sein, im nördlichen Bereich waren eine Baukörperausweisung und eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgesehen, punktuell sollten 8 Vollgeschosse als zwingend festgesetzt werden. Das dem Bebauungsplanentwurf XI-231ab zugrunde liegende Konzept stammt aus einem früheren Planverfahren und ist mittlerweile obsolet. Der Bebauungsplanentwurf XI-231ab dient als Rahmenplan und soll anhand von Teilbaugebieten präzisiert und qualifiziert werden.

Westlich des Geltungsbereiches liegen die Bebauungspläne **XI-102**, **XI-102-1** und **XI-113**. Der am 19.08.1964 festgesetzte Bebauungsplan XI-102 sowie der am 07.03.1968 festgesetzte Bebauungsplan XI-113 bildeten im Wesentlichen die planungsrechtliche Grundlage für das Autobahnkreuz Schöneberg und die Westtangente. Der Bebauungsplan XI-102-1 liegt zwischen dem Autobahnkreuz Schöneberg und dem S-Bahnhof Schöneberg und wurde am 13.12.1966 festgesetzt. Der Plan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung eines Gewerbegebietes.

Zur Sicherung der bestehenden Wohnbebauung östlich des Plangebietes und westlich der Gotenstraße wurde am 18.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans **7-74** beschlossen. Das Aufstellungsverfahren soll parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans durchgeführt werden.

Für den Block östlich der Gotenstraße wurde am 13.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans **7-75** beschlossen. Planungsziel ist hier die Festsetzung eines Wohn- und Mischgebietes mit hohem Wohnanteil und eines Stadtplatzes im nordwestlichen Bereich sowie die Festsetzung eines Kerngebietes im südwestlichen Bereich.

Östlich der Gotenstraße und nördlich des Tempelhofer Weges befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan **7-81 VE** in Aufstellung. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gebäudeensemble aus Wohn-, Dienstleistungs- und wohnverträgliche Gewerbenutzungen schaffen. Insbesondere sind dort Wohngebäude, die zum S-Bahn-Ring einen geschlossenen Blockrand bilden und das denkmalgeschützte ehemaligen BE-WAG-Gebäude ergänzen, geplant.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Sachsendamms der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **7-16**. Dieser wurde am 30.12.2005 festgesetzt. Der Plan setzt ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einrichtungshaus fest und bildet die planungsrechtliche Grundlage für den dort ansässigen Möbelmarkt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für das Gesamtgebiet der Schöneberger Linse wurde 1993 ein städtebaulicher Wettbewerb von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit den (damaligen) Bezirken Schöneberg und Tempelhof ausgeschrieben und 1994 entschieden. Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf war in modifizierter Form Grundlage für die städtebaulichen Neuplanungen in diesem Bereich, die Planungsziele sind mittlerweile aber zumindest teilweise obsolet.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtumbaugebietes Schöneberg-Südkreuz, das u.a. aus Mitteln des Förderprogramms Stadtumbau West dauerhaft umstrukturiert und entwickelt werden soll. Für das Umfeld des Bahnhofs und insbesondere für das Gebiet „Schöneberger Linse“ (Teilgebiet Berlin-Südkreuz) wurden in diesem Zusammenhang diverse Entwicklungsideen erarbeitet. Das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz, der 2006 im Zuge des Ausbaus des Bahnknotens Berlin und der Umsetzung des sog. „Pilzkonzepts“ an der Kreuzung von Ring- und Anhalter/Dresdener Bahn eröffnet wurde, soll zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Büro-, Hotel-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen entwickelt werden. Während Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die die optimale Verkehrsanbindung des Standortes nutzen, angesiedelt werden sollen, soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleiben und ein städtebaulich aufgewertetes Umfeld erhalten. Grünverbindungen sollen das Quartier mit den angrenzenden Gebieten, wie dem ehemaligen GASAG-Gelände an der Torgauer Straße und dem Gewerbegebiet Naumannstraße vernetzen. Die

Planung sieht vor, dass sich das Umfeld entsprechend der Bedeutung des Bahnhofs Südkreuz als südliches Einfallstor für Bahnreisende nach Berlin urban entwickelt. Insbesondere durch die Inbetriebnahme des Flughafens BER und des Airport-Expresses über die Dresdener Bahn werden sich Entwicklungsschübe erhofft, die in dieses Quartier geleitet werden sollen.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau West wurde in den Jahren 2009/2010 ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden Planungsziele für das Quartier definiert:

- Ansiedlung von Hotels und Dienstleistungen vorrangig am Bahnhof Südkreuz,
- Wohnen und Gewerbe als Leitnutzung im mittleren Teil des Quartiers,
- Konzentration von Büros und Dienstleistungen am Bahnhof Schöneberg,
- Umgestaltung des Tempelhofer Weges zu einer attraktiven Stadtstraße und lebendigen Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger, insbesondere durch Anlage und Aufwertung von Stadtplätzen, Baumpflanzungen sowie Verbreiterung und Erneuerung der Gehwege,
- Schaffung von Grünstreifen entlang der Ringbahn,
- Erneuerung der Schulfreiflächen am Tempelhofer Weg.

Die angestrebte bauliche Entwicklung soll dazu dienen, den isoliert zwischen den stark frequentierten Verkehrsadern Sachsenamm und Ringbahn liegenden Bereich aufzuwerten und zu beleben.

Die Planungen des Vorhabenträgers geben nun einen ersten konkreten Entwicklungsimpuls für ein Gebiet, das bereits mehrmals überplant wurde, bisher jedoch immer noch eine unbefriedigende städtebauliche Situation aufweist.

5. Vorhaben

Projektbeschreibung

Das Vorhaben umfasst 4 Wohngebäude, die die teilweise in der Nachbarschaft vorhandene Wohnnutzung ergänzen sollen. Das städtebauliche Konzept sieht vor, sowohl zum Tempelhofer Weg als auch zum Sachsenamm den Blockrand zu schließen. Auf diese Weise werden Verkehrslärmimmissionen durch den stark frequentierten Sachsenamm im Süden und den S-Bahn-Ring im Norden im Gebiet gemindert, so dass auf straßenabgewandter Seite ruhigere Außenwohnbereiche möglich sind.

Die Wohngebäude sind jeweils mit fünf Vollgeschossen plus ein Staffelgeschoss geplant. Die im Blockinneren befindlichen Gebäude sind in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Innerhalb der Bebauung entlang am Sachsenamm und am Tempelhofer Weg sollen in den Erdgeschossen auch Büros bzw. kleine Läden möglich sein.

Die Gebäudehöhen der Blockrandbebauung orientieren sich an den Traufhöhen der angrenzenden Bebauung von ca. 14,0 m.

Das Vorhaben sieht die Errichtung von 2 Tiefgaragen vor, wovon eine am Sachsenamm und die andere durch den Tempelhofer Weg erschlossen wird. Durch die Anlage der Tiefgaragen soll Kfz-Verkehr weitestgehend aus dem Blockinnerenbereich herausgehalten werden (Ausnahme Rettungsfahrzeuge). Die Gebäude weisen darüber hinaus Mieterkeller auf. Durch die Planung ist sichergestellt, dass alle Wohnungen entweder Zugang zu einem Kellerraum oder einen eigenen Abstellraum in der Wohnung haben. Benötigte Fahrradstellplätze werden oberirdisch im Hofbereich vor den jeweiligen Gebäuden und in den Erdgeschossen bzw. Untergeschossen der geplanten Baukörper nachgewiesen.

In der nördlichen Blockrandbebauung zum Tempelhofer Weg soll eine Kindertagesstätte untergebracht werden, deren Freifläche sich auf der Rückseite im Blockinneren anschließt.

Insgesamt werden durch die Wohngebäude 45 % der Baugebietsfläche in Anspruch genommen, durch den Bau von 2 Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen sollen insgesamt 62 % versiegelt werden.

Am Tempelhofer Weg nehmen die geplanten Gebäude die vorhandene Bauflucht auf, so dass der 5,0 m breite derzeitige Vorgartenbereich für eine nachträgliche Verbreiterung des Straßenquerschnittes zur Verfügung steht.

Begrünungsmaßnahmen sollen ein attraktives Wohnumfeld sichern. Zugleich dienen die Maßnahmen dazu, die planermöglichte bauliche Dichte bzw. die Überschreitung der in der BauNVO verankerten Obergrenzen für das Maß der baulichen Dichte auszugleichen (näher dazu Kap. II 3.2.3). Geplant sind neben einer extensiven Dachbegrünung der Gebäude sowie der Tiefgaragen auch Baumneupflanzungen sowie die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Vorhaben erzielt folgende Kennziffern:

Größe des Baugrundstücks:	10.294 m ²
Gebäudegrundflächen:	4.560 m ²
Geschossflächen (brutto):	25.595 m ²
davon in Vollgeschossen:	22.926 m ²
Anzahl der Wohneinheiten:	279
Anzahl der Kfz-Stellplätze:	100

Durchführungsvertrag

Zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und dem Vorhabenträger ist vor Beschluss des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag abzuschließen. In diesem wird sich der Vorhabenträger dazu verpflichten, sein Vorhaben auf der Grundlage eines mit dem Bezirk abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber hinaus werden weitere planergänzende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag geregelt (näher dazu: Kap. II 3.9)

Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung

Die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE orientieren sich am Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und umfassen vergleichbare Regelungen. Gegenstand des Vertrags werden insbesondere die Errichtung einer Kita mit 20 Plätzen sowie die Übernahme der Folgekosten für den durch das Vorhaben verursachten Mehrbedarf an öffentlichen Spielplätzen sein. Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen Anteil von 25% mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau zu errichten.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Er dient der Versorgung der Bevölkerung mit innerstädtischem, gut erschlossenem Wohnraum. Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Vorhabens, das zur städtebaulichen Arrondierung eines momentan unbefriedigenden Übergangs zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen beiträgt. Außerdem kann das Vorhaben wünschenswerte Impulse für die angestrebte Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz und weitere Nachverdichtungen im Sinne der Innenentwicklung auslösen.

Zulässig sind Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und die sich im Rahmen dessen bewegen, was nach BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Die Bandbreite an zulässigen Nutzungen erlaubt neben vorwiegender Wohnnutzung auch ergänzende, nur untergeordnete Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomie- und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Durch Baukörperausweisung wird das städtebauliche Konzept umgesetzt, das straßenbegleitende Wohngebäude am Sachsendam und am Tempelhofer Weg mit einem in das Blockinnere hineinragenden Gebäudeteil sowie 2 in Nord-Süd-Richtung geplante Wohngebäude vorsieht. Durch die straßenbegleitende Bebauung wird die in weiten Teilen vorhandene Blockrandbebauung geschlossen und das Blockinnere vor Straßen- und Schienenverkehrslärm geschützt, der bislang ungehindert in das Gebiet eindringen kann. Insgesamt wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Bebauung mit 22.262 m² Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (zulässige Gebäudeoberkanten) sind am Bestand der Nachbarbebauung orientiert und gewährleisten ein harmonisches, maßstäbliches Einfügen der Neubebauung.

Die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen stellt die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sicher und trägt zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Hierzu zählen insbesondere grünordnerische Maßnahmen im Bereich der geplanten Tiefgaragen, die extensive Dachbegrünung sowie das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Diese Festsetzungen sichern zugleich ausgleichende Maßnahmen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der planermöglichten baulichen Dichte bzw. Überschreitung der in der BauNVO verankerten Obergrenzen für das Maß der baulichen Dichte gewahrt werden (näher dazu Kap. II 3.2.3).

Flächenbilanz	
Geltungsbereich	12.485 m ²
Maßgebliches Baugrundstück	10.294 m ²
Allgemeines Wohngebiet	10.294 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.191 m ²

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 dar. Dies sind Bereiche mit mittlerer Nutzungsdichte und -intensität sowie überwiegendem Mischgebietscharakter. Der südlich verlaufende Sachsendam wird als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan vom 8. September 2006 ist die Festsetzung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung Wohnen dann aus einem Mischgebiet M2 entwickelbar, wenn die überplante Fläche kleiner als drei Hektar ist und sichergestellt ist, dass Funktionen und

Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Diesem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen. Die geplante Nutzung umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und stellt im Kontext mit der westlich und nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung insgesamt die Zweckbestimmung der gesamten Fläche als Mischgebiet nicht in Frage.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung lassen eine Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte notwendige Anpassungen einräumen zu können. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deshalb unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhabenplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Vorhaben soll 279 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten sowie eine Kindertagesstätte mit mindestens 40 Plätzen (Gemäß dem Berliner Modell der kooperierenden Baulandentwicklung sind lediglich 20 Kindertagesbetreuungsplätze herzustellen, die durch den Durchführungsvertrag gesichert werden) sowie 100 Tiefgaragenplätze (14 Duplexparker mit 28 Stellplätzen sowie 72 Einzelstellplätze) umfassen. Dies wird Gegenstand des Durchführungsvertrages sein. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind nur im Einvernehmen mit dem Bezirksamt zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Bereich des Vorhabenplans, der dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen entspricht, 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

3.1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll künftig vorwiegend der Wohnnutzung dienen und wird deshalb als Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind auch Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und diese ergänzen, zulässig. Dies sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomiebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Nur ausnahmsweise zulässig und auch nur im 1. Vollgeschoss entlang der angrenzenden Straßen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Festsetzung des 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 Straßenraums von Tempelhofer Weg und Sachsendamms beitragen.

Die im Plangebiet vorgesehene Kindertagesstätte wird den durch die neue Bewohnerschaft entstehenden Bedarf an zusätzlichen Plätzen im Bereich der Kindertagesbetreuung decken. Diese ist als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig und wird durch den Durchführungsvertrag gesichert (s. Kap. II 3.9). Gemäß Projektplanung, die als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich ist, wird die Kita innerhalb des EG bzw. 1. OG im östlichen Teil des Gebäudes am Tempelhofer Weg errichtet.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen sind zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *nicht störende Handwerksbetriebe.*

Ausnahmsweise können im 1. Vollgeschoss entlang des Sachsendamms und des Tempelhofer Weges sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich am städtebaulichen Konzept. Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung werden im Bebauungsplan die im Baugebiet zulässigen Grundflächen durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkanten) festgesetzt.

3.2.1 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.

Die zulässige Grundfläche 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.

Die überbaubaren Flächen sichern das städtebauliche Konzept. Die zulässige Grundfläche beträgt insgesamt 4.467 m². Dies entspricht bezogen auf die Größe des gesamten Baugebiets einer GRZ von 0,43.

Die zulässige Grundfläche durch die Hauptbaukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Im Bebauungsplangebiet werden 100 Stellplätze in 2 Tiefgaragen konzentriert, um die rückwärtigen Grundstücksflächen von Kfz-Verkehr und oberirdischen Stellplätzen freizuhalten und somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers zu schaffen. Oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen deshalb unzulässig sein. Die Tiefgaragen sind gemäß den geplanten Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z.B. Fahrradstellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bezogen auf das gesamte Baugrundstück kann durch Gebäude, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine GRZ von 0,65 erreicht werden.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze für das Nutzungsmaß (GRZ 0,4) wird durch die Planung geringfügig überschritten. Wie in Kap. II, 3.2.3. dargelegt, ist bzw. wird durch ausgleichende Maßnahmen sichergestellt, dass durch die zulässige Grundfläche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. In die Abwägung ist zudem einzustellen, dass größtenteils Flächen entsiegelt werden und sich insgesamt eine positive Versiegelungsbilanz durch die Planung gegenüber dem Ist-Zustand (vor Umsetzung der Planung) ergeben wird.

Textliche Festsetzung Nr. 3

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO

3.2.2 Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche (GF) beschreibt die bebaubare Fläche mal der Anzahl der Geschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf.

Durch zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sind im gesamten Plangebiet maximal 5 Vollgeschosse möglich. Dies ermöglicht eine Geschossfläche von 22.262 m² bzw. eine GFZ von 2,16.

Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet. Wie in Kap. II, 3.2.3. dargelegt, ist bzw. wird durch ausgleichende Maßnahmen sichergestellt, dass durch die erzielbare GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

3.2.3 Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 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.

Das geplante Baugebiet entspricht aufgrund der geplanten Nutzungen einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Als Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ist in § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgelegt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 2,16 ermöglicht.

Kennziffern nach BauNVO	
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	4.467 m ²
Geschossfläche gem. § 20 Abs.1 BauNVO	22.262 m ²
GRZ gem. § 19 Abs.1 BauNVO	0,43
GFZ gemäß § 20 Abs.2 BauNVO	2,16

Gemäß § 17 Absatz 2 Satz 1 BauNVO können die Obergrenzen der BauNVO 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:

Städtebauliche Gründe

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbVO)). Wesentliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Bereits der im Auftrag des Bezirksamtes erarbeitete Wohnungsmarktbericht 2012 prognostiziert vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und geänderter Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg eine deutliche Zunahme der Wohnraumnachfrage. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit 279 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums.

Durch das städtebauliche Konzept, das dem 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. Die hohen Nutzungsmaße ermöglichen die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum in größerem Umfang bei gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.

Das städtebauliche Konzept nimmt die vorhandenen Strukturen der benachbarten Wohnbebauung auf und führt die Blockrandbebauung entlang von Tempelhofer Weg und Sach-

sendamm fort. Durch die Blockrandschließung und weitgehend einheitliche Gebäudehöhen wird der öffentliche Straßenraum räumlich neu gefasst.

Die auf diese Weise entstehende geschlossene Baustruktur wird so einen Kontrast zu der südlich des Sachsendamms vorhandenen Bebauung mit einzelnen Solitären bilden und auf diese Weise zur Stabilität und Klarheit des Gebietes beitragen. Die geplanten Gebäudehöhen der Vollgeschosse orientieren sich an der benachbarten Wohnbebauung mit einer Traufhöhe von ca. 14 m über Gehweg und ermöglichen eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. Die Gebäudehöhe der Staffelschosse bleibt ca. 3 m unterhalb der Frsthöhe der benachbarten Bestandsbebauung mit ca. 21 m über Gehweg.

Im Sinne der Innenentwicklung werden im großzügigen Blockinnenbereich zwei weitere, in Nord-Süd-Richtung orientierte Gebäude platziert, um das langgestreckte Baugrundstück optimal für die Schaffung von Wohnraum auszunutzen. Die Gebäudehöhen orientieren sich ebenfalls an den in der Nachbarschaft vorzufindenden Gebäuden. Die innenliegende Bebauung umfasst 5 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss.

Ausgleichende Umstände oder Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Es bestehen keine ausgleichenden Umstände. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden jedoch durch folgende Maßnahmen hergestellt:

Das Plangebiet ist derzeit hoch versiegelt. Durch das geplante Vorhaben wird der Versiegelungsgrad um 34 % reduziert und der Anteil an Frei- und Grünflächen deutlich erhöht. Die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Tiefgaragen und Dächer sowie zur Neuanpflanzung von Bäumen werden zu einer hohen Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen beitragen und sich zudem günstig auf das lokale Klima und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung auswirken.

Durch die Schließung des Blockrands entsteht im Plangebiet ein ruhiger großer Wohnhof, der in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vielseitig nutz- und erlebbar sein wird und vorrangig den künftigen Bewohnern vorbehalten bleibt. Durch den Freianlagenplan als Anlage zum Durchführungsvertrag werden die einzelnen Nutzungsansprüche an den Freiraum miteinander in Einklang gebracht.

Auch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in zwei Tiefgaragen in Verbindung mit einem Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen wird sich ausgleichend auswirken, da die Bewohner und Beschäftigten vor Belästigungen durch an- und abfahrende PKW geschützt werden und die nötige Wohnruhe gesichert wird.

Der Geltungsbereich liegt in einem stark durch Verkehrslärm belasteten Gebiet. Durch das Vorhaben werden zusätzlicher Verkehr und Verkehrslärmimmissionen erzeugt. Aus diesem Gründen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan zu keiner spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms im Straßennetz führen wird. Der überwiegende Teil der Anwohner wird sogar von einer größeren Wohnruhe profitieren als derzeit ohne das geplante Vorhaben, da durch die straßenseitige geschlossene Bebauung der Verkehrslärm weitgehend abgeschirmt werden kann: Das Vorhaben führt zu einer deutlichen und wahrnehmbaren Minderung der Verkehrslärmimmissionen (um bis zu 7,8 dB(A)) im straßenabgewandten Bereich der angrenzenden Wohnbebauung. Zum Schutz vor Lärm werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicher (siehe Kap. II 3.5.1). Das Plangebiet ist aufgrund der in der Nähe befindlichen Bundesautobahn A 100 mit Luftschadstoffen vorbelastet. Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung (ALB, 2014) konnte nachgewiesen werden, dass bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Plangebiet sowie in planungsrelevanter Umgebung sicher eingehalten werden. Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt allerdings vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund werden durch Festsetzung im Bebauungsplan die im Plangebiet zulässigen Brennstoffe beschränkt. Diese Maßnahme der Luftreinhaltung wird sich ebenfalls positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirken.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind.

Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingehalten bzw. per Baulast auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen. Eine unzulässige Überlagerung von Abstandsflächen tritt nicht ein. Grundsätzlich ist deshalb davon auszugehen, dass die Helligkeit in allen Wohnungen und auf den Freiflächen der Nachbargrundstücke ausreichend ist (vgl. auch Hessischer Verwaltungsgerichtshof 4. Senat, vom 20.11.2006). Gleichlautend auch das OVG NRW, Urteil vom 14.1.1994- 7 A 2002/92: Es ist gesetzlich verankert, dass das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn erst dann mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehrenspruchs rechtlich relevant werden, wenn die gesetzlichen festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden.

Zur Ermittlung aller Umweltbelange, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit, wurde eine Verschattungs- und Besonnungsstudie (Evers & Küssner, 2013/2014/ 2015) erstellt. Darin wurde nachgewiesen, dass durch die geplante Wohnbebauung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Besonnungssituation nicht beeinträchtigt werden. Zum einen wurde aufgezeigt, in welchem Umfang die benachbarten Wohngebäude im Osten entlang der Gotenstraße von der Verschattung durch die geplanten Neubauten betroffen sind und ob dies städtebaulich vertretbar ist. Zum anderen wurde angesichts der baulichen Dichte überprüft, in welchem Umfang die geplanten Wohnungen besonnt werden und ob gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind.

Zu berücksichtigen ist, dass es bei der Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen von städtebaulichen Planungen keine rechtverbindlichen Grenz- oder Richtwerte gibt. Zur Orientierung wird häufig die DIN 5034-1 herangezogen, nach der eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt ist, wenn die Besonnungsdauer in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am 17. Januar mindestens 1 Stunde bzw. am 21. März 4 Stunden beträgt. Gemäß der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg sind die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen noch als gewahrt anzusehen, wenn am 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist.

Bei den geplanten Wohnungen können gesunde Wohnverhältnisse durch die o.g. Verschattungs- und Besonnungsstudie nachgewiesen werden. Hierin wurde festgestellt, dass bei einer Verwirklichung des Bebauungskonzepts Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss so verschattet werden, dass am 17. Januar für ca. 13 % der Wohnungen nicht immer eine direkte Besonnung mit mehr als einer Stunde nachgewiesen werden kann. Es konnte jedoch für ca. 94 % der Wohnungen zumindest zur Tag-Nacht-Gleiche (21. März) eine Besonnungsdauer von mindestens zwei Stunden erreicht werden. Auf Grundlage des Gutachtens kann somit überwiegend von einer ausreichenden Besonnung im Plangebiet ausgegangen werden. Anzumerken ist hierbei, dass die o.g. Studie von einer ursprünglich 7-geschossigen Bebauung im Blockinnenbereich ausgeht – und somit von einem höheren Verschattungsgrad der betroffenen Geschosse. Dieser Planstand gilt mittlerweile als überholt. Der Bebauungsplan ermöglicht durchgängig eine 6-geschossige Gebäudestruktur im Plangebiet, so dass davon auszugehen ist, dass die Besonnungssituation insgesamt positiver ausfallen wird.

Auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnungsdauer der östlich angrenzenden Wohngebäude wurden gutachterlich untersucht. In der Studie wurden die Besonnungszeiten von 23 Wohnungen je Geschoss, die mit ihrer westlichen bzw. südwestlichen Fassade zum Hof orientiert sind, einem Vorher-Nachher-Vergleich unterzogen. Diese Wohnungen verfügen weitgehend über identische Grundrisse: 2 großzügige Aufenthaltsräume sind jeweils zu den Straßen und 1 kleiner, untergeordneter Aufenthaltsraum sowie Küche und Bad mit vorgelagerter Loggia sind zum Hof hin orientiert.

Dabei konzentriert sich die Studie auf die höher schutzwürdigen Wohn- und Aufenthaltsräume und nicht auf Küche und Bad, weil diese Räume keine besonders schutzwürdigen Aufenthaltsräume sind und für das Wohlbefinden des Menschen nicht auf eine direkte Besonnung angewiesen sind. Da die Wohn- und Aufenthaltsräume der Bestandsgebäude überwiegend nach Osten ausgerichtet sind, hängt die Wohnqualität hinsichtlich der Besonnung auch maßgeblich von der Besonnung der Ostfassaden ab, auf die der Bebauungsplan 7-73 VE keinen Einfluss hat.

Ergebnis der Besonnungsstudie ist, dass durch die geplante Bebauung die Besonnung der Westfassaden der Gebäude entlang der Gotenstraße reduziert wird, weil der Blockinnenbereich bisher nur durch niedrige Gebäude und Schuppen bebaut ist. Überwiegend kann jedoch nach Realisierung des Vorhabens eine Besonnung der Westfassaden von mehr als einer Stunde am 17. Januar und mehr als drei Stunden am 21. März gewährleistet werden. Wird überdies berücksichtigt, dass die Bestandswohnungen der Gotenstraße und insbesondere die überwiegende Zahl der besonders schutzwürdigen Aufenthaltsräume der Wohnungen auch über die Ostfassade besonnt werden, werden bis auf eine Ausnahme die Orientierungswerte der DIN 5034-1 eingehalten.

Am 17. Januar kann der oben genannte Orientierungswert von 1 Stunde bei 10 Wohnungen im Erdgeschoss und bei 9 Wohnungen im 1. OG an der Westfassade nicht erreicht werden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass bei 7 von den betroffenen Wohnungen im EG bzw. bei 6 von den betroffenen Wohnungen im OG der Orientierungswert bereits ohne das Vorhaben unterschritten und teilweise auf Null reduziert ist. Dies ist auf bauliche Gegebenheiten (Gebäuderücksprung und Blockrandecksituation) zurückzuführen. Im Umkehrschluss wird nur bei jeweils 3 Wohnungen erstmalig der Orientierungswert der DIN 5034-1 unterschritten, d.h. die Aufenthaltsräume zum Blockinnenbereich werden vorhabenbedingt weniger als 1 Stunde besonnt. Wird aber berücksichtigt, dass die Bestandswohnungen der Gotenstraße und insbesondere die überwiegende Zahl der besonders schutzwürdigen Aufenthaltsräume der Wohnungen auch über die Ostfassade besonnt werden, werden in allen Wohnungen die Orientierungswerte der DIN 5034-1 eingehalten.

Im 2. und 3. Obergeschoss stellt sich die Situation ähnlich dar, insgesamt wird bei 6 Wohnungen im 2. OG bzw. bei 5 Wohnungen im 3. OG der Orientierungswert von 1 Stunde Besonnungsdauer nicht erreicht. Dies ist überwiegend aber auch bereits ohne das geplante Bauvorhaben aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Fall.

Für den 21. März kommt die Studie zu folgendem Ergebnis: 16 Wohnungen im EG und 18 Wohnungen im 1. OG werden nach Realisierung der Planung alleine über die Westseite mehr als 3 Stunden besonnt. 5 Wohnungen im EG bzw. 3 Wohnungen im 1. OG werden über die Westfassade weniger als 2 Stunden besonnt. Diese Situation tritt allerdings vorhabenbedingt erstmalig nur bei 2 Wohnungen im EG auf, d.h. bei den übrigen 6 Wohnungen wird der durch die Rechtsprechung definierte Orientierungswert bereits ohne das Vorhaben unterschritten. Wird überdies die Besonnung über die Ostfassade mitbetrachtet, werden mit Ausnahme einer Erdgeschosswohnung (die noch 3,5 Stunden besonnt wird) alle Wohnungen insgesamt mehr als 4 Stunden besonnt, so dass der Orientierungswert der DIN 5034-1 nahezu eingehalten und in den überwiegenden Fällen deutlich überschritten wird. Günstiger stellt sich die Besonnungssituation im 2. und 3. OG dar.

Besonders betroffen sind die Gebäude Gotenstraße 40 und 41, bei denen durch die Blockrandschließung am Sachsendamm die Besonnung der Wohnungen in den beiden untersten Geschossen teilweise auf Null bzw. nahezu auf Null reduziert wird. Die Besonnungszeiten über der Ostfassade liegen dabei jedoch mit mindestens 3,5 Stunden weit über dem von der Rechtsprechung definierten Orientierungswert, so dass die Besonnungssituation insgesamt als ausreichend und die Verschattung auf der Westseite als zumutbar eingestuft werden kann.

Überwiegend sind der Umfang der Reduzierung als auch die verbleibende Besonnung für innerstädtisches Wohnen ausreichend, üblich und zumutbar: Für die beiden Erdgeschosswohnungen in der Gotenstraße 37 beispielsweise reduziert sich am 17. Januar die Besonnung der Westfassade von 160 bzw. 153 Minuten um 34 Minuten auf 126 bzw. 119 Minuten. Am 21. März verbleiben im Planfall unter Einbeziehung der Ostfassade 532 bzw. 528 Minuten, also mehr als 8,5 Stunden. Diese Besonnungszeiten sind mehr als angemessen.

In einer ergänzenden Stellungnahme erfolgte zudem eine gutachterliche Einschätzung, welche Auswirkungen die zulässigen Dachaufbauten und Anlagen für regenerative Energien, die oberhalb der zulässigen Oberkante zulässig sind, auf die Besonnungsdauer der

geplanten und der vorhandenen Bebauung haben. Es wurde festgestellt, dass sowohl für den Gebäudebestand als auch für die geplante Bebauung mit einer äußerst geringen zusätzlichen Verschattung durch Dachaufbauten zu rechnen ist. Diese dürfte in der Regel kaum wahrnehmbar sein.

Ergebnis der Besonnungsstudie ist, dass das geplante Vorhaben aufgrund seiner Verschattungswirkung gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in den Bestandsgebäuden nicht entgegensteht.

Nachteilige Auswirkung auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht (siehe Kap. III.1.2). Für die untersuchten Schutzgüter entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild sind durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades um 34 %, die Erhöhung des Vegetationsanteils (gärtnerisch anzulegende Flächen und Anpflanzgebote von Bäumen) sogar mittelfristig positive Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung durch die Blockrandschließung insgesamt positive Auswirkungen für die Wohngebäude an der Gotenstraße und am Sachsendamm zu erwarten.

Fazit:

Die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, die durch das Vorhaben überschritten werden, ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Durch ausgleichende Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfassend sichergestellt. Insgesamt ergeben sich positive Auswirkungen auf die Umwelt. Durch Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts und durch den Nachweis ausreichender Besonnung im Rahmen einer Besonnungsstudie kann eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen, Oberkanten (OK)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Oberkanten gemäß § 18 BauNVO begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt und berücksichtigen das nach Süden hin um ca. 2 m abfallende Geländeniveau. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Wandabschlusses, z.B. die Oberkante der Attika.

Je Baukörper werden jeweils 2 Oberkanten definiert: Die in der Hauptzeichnung des Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Oberkante begrenzt die zulässige Höhe der Hauptbaukörper, die 5 Vollgeschosse ermöglicht. Oberhalb der Hauptbaukörper soll jeweils ein zusätzliches Geschoss, das zurückgestaffelt und dadurch optisch zurücktritt, zulässig sein. Die Zulässigkeit von Staffelgeschossen ermöglicht die Erschließung der attraktiven Dachflächen und die optimale Ausnutzung der innerstädtischen Flächen im Sinne des flächensparenden Bauens. Die in den Nebenzeichnungen 1 bis 4 festgesetzten Oberkanten definieren die maximal zulässige Höhe dieser zusätzlichen Staffelgeschosse.

Die festgesetzten Oberkanten der straßenbegleitenden Bebauung basieren auf einer Geschosshöhe von je 2,8 m in den oberen Geschossen, einer höheren Geschosshöhe von 3,50 m im Erdgeschoss – zur Unterbringung von kleinteiligem, wohnverträglichem Gewerbe – und einem Spielraum für eine geschlossene Umwehrung von 1,20 m. Die festgesetzten Oberkanten im Blockinneren basieren auf einer Geschosshöhe von durchgehend 2,8 m zzgl. Umwehrung bzw. Attika.

Die Begrenzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen leitet sich aus der Nachbarwohnbebauung ab. Die Traufhöhe der angrenzenden Wohnbebauung liegt bei ca. 14 m über Gehweg (ca. 58 m ü NHN am Tempelhofer Weg/ca. 56 m ü NHN am Sachsendamm). Die Firsthöhe der vorhandenen Wohnbebauung wurde mit ca. 21 m über Gehweg festgestellt (ca. 65 m ü NHN am Tempelhofer Weg/ca. 63 m ü NHN am Sachsendamm). Die vorhandenen Traufhöhen geben den zulässigen Rahmen für das Normalgeschoss der geplanten

ten Wohnbebauung vor; die Höhe der Staffelgeschosse bleibt deutlich unterhalb der Fristhöhe der Bestandsbebauung von ca. 21 m über Gehweg:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten bei den straßenbegleitenden Gebäuden (59,9 m ü NHN am Tempelhofer Weg/57,8 m ü NHN am Sachsendamm) sichern, dass die Hauptbaukörper eine Gebäudehöhe von 15,9 m über Gehweg nicht überschreiten dürfen. Durch das zusätzliche Staffelgeschoss und die für diese festgesetzten Oberkanten (61,6 m ü NHN am Tempelhofer Weg/59,5 m ü NHN am Sachsendamm) ergibt sich eine Gesamthöhe der Gebäude von ca. 17,6 m über Gehweg.

Die beiden Gebäude im Blockinneren werden aufgrund der geringeren Erdgeschosshöhe etwas niedriger sein. Die Hauptbaukörper werden am niedrigsten Geländepunkt aufgrund der festgesetzten Oberkanten von 58,2 bzw. 58,4 m ü NHN maximal eine Höhe von 15,5 m erreichen. Die Gesamthöhe der beiden innenliegenden Gebäude wird am niedrigsten Geländepunkt durch die festgesetzte Oberkante von 59,8 bzw. 60,1 m ü NHN ca. 17,0 m betragen.

Damit fügt sich das Vorhaben maßvoll in die bestehende Wohnbebauung und in die nähere Umgebung ein.

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten sind technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugs- 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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 6

Oberhalb der festgesetzten Oberkanten der obersten Geschosse 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 des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

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

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Flächen (Baufelder) 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 vorgezeichnet 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 straßenseitige Bebauung entsteht eine geschlossene Blockkante, die die Bauflucht der vorhandenen Bebauung aufnimmt. Hierdurch wird zudem der Verkehrslärm abgeschirmt, so dass ein ruhiger Blockinnenbereich entsteht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen beziehen sich auf die geplanten Hauptbaukörper. Deren Tiefe beträgt in der Regel 14,2 m bis 14,3 m. Zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück springen die hinteren Baugrenzen zurück, um die Bebauungstiefe der angrenzenden Wohngebäude aufzunehmen und einen harmonischen Übergang zu gewährleisten.

Die nach Bauordnung Berlin erforderlichen Abstandsflächen werden bis auf eine Ausnahmesituation grundsätzlich eingehalten: Bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Sachsendamms fallen die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen geringfügig auf das östlich angrenzende, nicht im Geltungsbereich dieses Bau-

ungsplans liegende Grundstück. Dies ist der vorspringenden Grundstücksgrenze geschuldet und bei Realisierung einer geschlossenen Bauweise unvermeidbar. Eine unzulässige Überlagerung von Abstandsflächen tritt nicht ein. Da die Eigentümergemeinschaft des betroffenen Grundstücks aufgrund einer ins Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit verpflichtet ist, eine Abstandsflächenbaulast zu übernehmen, können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden.

Gemäß § 23 Abs.3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Gesimse) zugelassen werden. Art und Umfang weiterer Möglichkeiten des Vortretens von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen werden durch textliche Festsetzung Nr. 4 geregelt. Diese erlaubt ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Treppentürmen, Aufzugsschächten, Erkern, Balkonen, Tiefgaragenzufahrten 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 zwischen 0,8 und 2,8 m. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten dürfen, wird begrenzt und darf höchstens die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwandfläche in Anspruch nehmen.

Diese Festsetzung gewährleistet hinreichend Gestaltungsspielraum bei der architektonischen Ausgestaltung der Fassaden und ermöglicht die angestrebte vertikale Gliederung der Baukörper durch Vorbauten.

Die Projektplanung für das Gebäude am Tempelhofer Weg sieht für die östliche rückwärtige Fassade vortretende Erker und Balkone als Gliederungselemente vor. Diese Vorbauten nehmen insgesamt 62 % der Breite der entsprechenden Außenwand ein. Da der Umfang dieser Vorbauten städtebaulich vertretbar ist und durch Außenwände ohne vortretende Gebäudeteile kompensiert wird, wird dieser durch eine Einzelfallregelung ermöglicht. Demnach kann im Einzelfall mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwandbreite überschritten werden, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Breite aller Außenwände des jeweiligen Gebäudes eingehalten wird und bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen nicht unterschritten werden. Diese Voraussetzungen sind bei dem betreffenden geplanten Gebäude erfüllt, da insgesamt nur 21 % der Breite aller Außenwände durch vortretende Gebäudeteile in Anspruch genommen wird und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Durch den begrenzten Umfang der zugelassenen Abweichungen können zusätzlich ca. 300 m² Grundstücksfläche in Anspruch genommen und eine GRZ von 0,46 erzielt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Innerhalb der Abgrenzung der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Treppentürmen, Aufzugsschächten, Erker, Balkonen und Wintergärten vor die Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, höchstens die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt. Im Einzelfall ist eine Überschreitung dieses Umfangs zulässig, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Breite aller Außenwände des jeweiligen Gebäudes 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 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 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 Rettungsfahrzeuge) und Stellplätze für die Bewohner und Beschäftigten des Gebietes in zwei Tiefgaragen mit insgesamt 100 Stellplätzen zu konzentrieren. Hierzu muss das Baugrundstück auch außerhalb der ausgewiesenen Baufelder unterbaut werden. Aus diesem Grund werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt.

Die Lage und mögliche Größe der Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Planzeichnung bestimmt. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt jeweils über eine Ein- und Ausfahrt am Sachsendamm und am Tempelhofer Weg.

Die Tiefgaragen sollen zudem die angrenzenden öffentlichen Straßen von zusätzlichen abgestellten Fahrzeugen entlasten. Oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig.

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.

Im Durchführungsvertrag wird die Anzahl der Tiefgaragenplätze gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

3.4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Tempelhofer Weg und Sachsendamm erschlossen. Diese bereits öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen werden bis zur Straßenmitte im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Tempelhofer Weg soll zu einer lebendigen Quartiersachse und attraktiven Stadtstraße für Fußgänger entwickelt werden, insbesondere durch die Anlage bzw. Aufwertung von Stadtplätzen am Bahnhof Schöneberg, an der Kreuzung Gotenstraße sowie am Bahnhof Südkreuz. Auch Baumpflanzungen sowie die Verbreiterung und Erneuerung der Gehwege werden künftig zu mehr Aufenthaltsqualität beitragen. Der Tempelhofer Weg soll als Hauptzugang zu den beiden Bahnhöfen fungieren und der Durchgangsverkehr herausgenommen werden. Vor diesem Hintergrund werden zur planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Verbreiterung der Gehwege Teile der Grundstückfläche am Tempelhofer Weg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch einen gesonderten Übertragungsvertrag wurde durch den Grundstückseigentümer das Teilstück der Straßenfläche an das Land Berlin abgetreten.

Durch die Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wohnungen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Gastronomiebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes induzierten Verkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz (Prognosejahr 2025) sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (FPB, 2014/2015) untersucht und bewertet. Insgesamt werden durch das Vorhaben 584 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt. Den größten Anteil bildet der aus der Wohnnutzung resultierende Verkehr (Anwohnerverkehr, Besucherverkehr, Lieferverkehr). Entsprechend der Größenverhältnisse der Tiefgaragen ergeben sich für den Anwohnerverkehr 150 Kfz-Fahrten pro Tag auf der dem Sachsendamm zugewandten Seite und 284 Kfz-Fahrten pro Tag auf der Seite des Tempelhofer Wegs (jeweils Ziel- und Quellverkehr).

Zusammenfassend kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben mit einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs weder im Bereich des Sachsendamms noch im Bereich des Tempelhofer Wegs zu rechnen sein wird. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knotenpunkte wird als ausreichend betrachtet. Auch im übergeordneten Straßennetz sind keine Auswirkungen auf die Verkehrsqualität anzunehmen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.5.1 Schallimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ALB, 2014/2015) wurden die lärmtechnischen Belange und Auswirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie Sportlärm untersucht. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

3.5.1.1 Sportlärm

Südwestlich des Vorhabenstandortes befinden sich gedeckte Sportanlagen (Schwimmbad, Sporthalle) mit einer zum Sachsenstamm hin vorgelagerten Stellplatzanlage für Besucher der Sportanlagen. Eine offene Sportanlage (Dominicus-Sportplatz) befindet sich in größerer Entfernung zum Plangebiet 7-73 VE und wird zudem durch vorhandene Gebäude gut abgeschirmt. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) können für das Vorhaben wegen der Art der Sportanlagen, der großen Entfernung zum Vorhaben und der vorhandenen effektiven Abschirmung ausgeschlossen werden. Explizite Berechnungen zum Sportlärm sind daher nicht erforderlich.

3.5.1.2 Gewerbelärm

Auf die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen wirken gewerbliche Schallimmissionen verschiedener Betriebe und Anlagen ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Verträglichkeit dieser Gewerbebetriebe mit den empfindlichen Nutzungen im Plangebiet untersucht (ALB, 2014/2015).

Für schutzwürdige Nutzungen außer- und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-73 VE sind die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm Abwägungsgrundlage.

Für das Plangebiet besteht eine Geräuschbelastung im Sinne der TA Lärm durch außerhalb des Plangebietes vorhandene und in den Geltungsbereich der TA Lärm fallende Anlagen. Dies sind:

- das Einrichtungshaus südlich des Plangebietes (im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-16),
- der BSR-Recyclinghof östlich des Plangebietes,
- verschiedene Betriebe und Anlagen westlich, nördlich und nordöstlich des Plangebietes (Multipolster, Autohandel, Kfz-Werkstätten, Produktionsbetrieb nkt cables, Verlag musiktota, Preissler Music) sowie
- der Gewerbehof Tempelhofer Weg 11-12.

Für das südlich gelegene **Einrichtungshaus** wurden mögliche Konflikte durch gewerbliche Schallimmissionen und vorhandene Wohnbebauung bereits im Bebauungsplanverfahren 7-16 gelöst. Derzeit liegt eine rechtskräftige Genehmigung für eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 3.000 m² vor. Die schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche mit der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung vereinbar ist. Demnach liegen die für die geplante Wohnbebauung angesetzten Beurteilungspegel unterhalb des nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) tags. ,

Auch der **BSR-Recyclinghof** ist mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar. Aufgrund von Nebenbestimmungen zur Betriebserlaubnis des Recyclinghofes darf an den Fassaden der östlichen Nachbarwohnbebauung Gotenstraße 34-43/Tempelhofer Weg 25-26 ein Beurteilungspegel von tags 55 dB(A) nicht überschritten werden. Nachts darf der Recyclinghof nicht betrieben werden. Daraus kann geschlossen werden, dass aufgrund der größeren Entfernung des Vorhabens und der bestehenden Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor den Fassaden der geplanten Wohngebäude (erheblich) unterschritten werden.

Den in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetrieben sind überwiegend bereits aufgrund vorhandener, näher gelegener Wohnbebauung, auf die Rücksicht zu nehmen ist, Grenzen hinsichtlich möglicher betrieblicher Erweiterungen bzw. möglicher Schallimmissionen gesetzt. Weitere Beschränkungen der Entwicklungspotentiale aufgrund der Wohngebietsentwicklung im Plangebiet sind bei diesen Betrieben deshalb auszuschließen.

Dies gilt insbesondere für die vorhandenen **Gewerbebetriebe nördlich des Plangebietes**. Auf dem August-Nitze-Gewerbehof ist neben mehreren kleingewerblichen Nutzungen (Autohandel, Kfz-Werkstätten) auch Wohnnutzung im Gebäude Tempelhofer Weg 53 vorhanden. Vor allem durch die bestehenden Wohngebäude im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 7-74 sind den im Bestand vorhandenen und den planungsrechtlich möglichen Betrieben bereits Grenzen hinsichtlich möglicher Schallimmissionen gesetzt. Gleiches gilt für die vorhandenen **gewerblichen Nutzungen nordöstlich des Plangebietes** auf den Grundstücken Tempelhofer Weg 61-64 und Gotenstraße 52-53 (u. a. Produktionsbetrieb nkt cables, Verlag musiktota!, Preissler Music). Auch die Geräuschimmissionen der **westlich des Plangebietes auf den Grundstücken Sachsendamm 81-86** betriebenen Anlagen (u. a. Möbelmarkt "Multipolster") können wegen der relativ großen Entfernung und wegen der unmittelbar benachbarten, bereits vorhandenen Wohnnutzungen im Gebäude Sachsendamm 80 vernachlässigt werden. Nach gutachterlicher Einschätzung ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten werden.

Die geplanten Wohngebäude rücken lediglich näher an den **Gewerbehof Tempelhofer Weg 11-12** an. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde deshalb ermittelt, ob der bestehende Gewerbehof mit der heranrückenden Wohnbebauung verträglich ist oder ob mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Betriebe zu rechnen ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ausgeübten Nutzungen im Gewerbehof Tempelhofer Weg 11-12 als mischgebietsverträglich eingestuft werden können. Geräuschintensive Tätigkeiten im Freien finden nicht statt. Lediglich während der Anlieferung des Großhandels werden zeitlich befristet höhere Pegel erzeugt. Die vom Gewerbehof ausgehenden Immissionen sind somit für das Wohnbauvorhaben zumutbar und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-73 VE vereinbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar sind und von einer Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm ausgegangen werden kann. Die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe, die gutachterlich als mischgebietsverträglich eingestuft wurden, genießen grundsätzlich Bestandsschutz und können weiterbetrieben werden. Nutzungserweiterungen oder –änderungen dieser Betriebe sind künftig jedoch nur dann möglich, wenn die Anlagen mischgebietsverträglich bleiben: Das Plangebiet und seine Umgebung sind im wirksamen FNP als gemischte Baufläche M 1 und M 2 dargestellt. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (XI-231ab, 7-75, 7-81 VE) sind aus diesen Darstellungen zu entwickeln. Demnach werden künftig im Umfeld des Plangebietes lediglich mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sein. Dieses Planungsziel ist bei beabsichtigten Nutzungserweiterungen oder –änderungen vorhandener Gewerbebetriebe, die höhere Immissionen zur Folge hätten, in den im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen durch eine Veränderungssperre zu sichern. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind deshalb keine Maßnahmen bzw. Regelungen zur Konfliktbewältigung erforderlich.

3.5.1.3 Verkehrslärm

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE planungsrechtlich ermöglichten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Kita) im Plangebiet mit den zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen verträglich sind. Zudem wurden Berechnungen zu den vorhabeninduzierten Auswirkungen auf die Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebietes durchgeführt (ALB, 2014/2015).

Zum Zwecke der Beurteilung der Auswirkungen werden Aussagen zum Vorher- und Nachher-Zustand (Prognosenullfall bzw. Prognoseplanfall) für schutzwürdige Bereiche außerhalb und zum Nachher-Zustand für schutzwürdige Bereiche innerhalb des Plangebietes im Jahr 2025 getroffen.

Prognosenullfall

Der Prognosenullfall beschreibt die bauliche Bestandssituation (ohne das geplante Vorhaben) im Prognosejahr 2025 und geht davon aus, dass die derzeit vorhandenen Gebäude im Plangebiet 7-73 VE unverändert bestehen.

Prognoseplanfall

Der Prognoseplanfall resultiert aus dem Prognosenullfall zzgl. des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE.

Berechnungsgrundlage für beide Prognosefälle waren Prognosewerte der berücksichtigten Straßen und Schienenwege der Senatsverwaltung bzw. der Deutschen Bahn AG sowie des Verkehrsgutachtens, das im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde.

Die ermittelten Lärmpegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten (OW) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1, die bei städtebaulichen Planungen anzuwenden ist, verglichen. Zusätzlich wurde untersucht, ob die prognostizierte Lärmbelastung im Plangebiet gesundheitsgefährdend ist. Gemäß Lärminderungsplanung Berlin ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht, wenn 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

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

Ergebnisse

Prognosenullfall

Das Planquartier weist bereits für den Prognosenullfall, bedingt durch Kfz-Verkehr der anliegenden Straßen sowie durch die nördliche verlaufende Bahnverbindung, eine hohe Lärmbelastung auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden vollflächig überschritten – sowohl in Bodennähe als auch in 14 m über Geländehöhe. Dies gilt insbesondere für den Bereich entlang des Sachsendamms.

Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) wird am südlichen Rand des Plangebiets (Sachsendamm) überschritten, am nördlichen Rand (Tempelhofer Weg) wird dieser Wert eingehalten. Nachts wird der entsprechende Schwellenwert von 60 dB(A) sowohl zum Sachsendamm als auch zum Tempelhofer Weg überschritten.

Prognoseplanfall

Schutzwürdige Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Prognoseplanfall ergeben sich durch die zusätzliche Schallabschirmung der geplanten Baukörper vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden der vorhandenen Wohnbebauung rechnerisch (orts- und geschossabhängig) Pegelminderungen von bis zu 7,8 dB(A) tags und bis zu 6,6 dB(A) nachts. Die Beurteilungspegel liegen dann tags zwischen 49 und 55 dB(A) und nachts zwischen 44 und 51 dB(A). Damit können am Tag an allen Immissionsorten im Blockinneren die o.g. Orientierungswerte eingehalten werden und die Überschreitungen in der Nacht deutlich reduziert werden. Das Gutachten zeigt, dass das geplante Vorhaben bzw. die Schließung des Blockrands für die östlich und westlich angrenzende vorhandene Wohnnutzung im Blockinnenbereich zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation führt.

Nennenswerte Pegelerhöhungen für besonders schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebietes ergeben sich nicht. Die Beurteilungspegel erhöhen sich nur bei wenigen Gebäuden und zumeist nur bei einzelnen Geschossen um max. 0,1 dB(A).

Lediglich für die dem Tempelhofer Weg zugewandte Fassade des dem Vorhaben gegenüberliegenden Betriebswohnhauses Tempelhofer Weg 53 kommt es zu Pegelerhöhungen in der Größenordnung von 0,4 dB(A) tags und von 0,7 dB(A) nachts. Nach Realisierung des Vorhabens werden Beurteilungspegel von 66 dB(A) tags und von 61 dB(A) nachts erreicht. Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Sie sind aber dann in

die Abwägung einzustellen, wenn sogenannte Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) überschritten werden. Dieser Fall tritt im 1. OG des Tempelhofer Weges 53 auf, denn nachts wird dort mit einem Beurteilungspegel von 61 dB(A) erstmals die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten. Die bestehende Wohnnutzung im Gebäude Tempelhofer Weg 53 kann jedoch keinen Schutz vor den Lärmeinwirkungen beanspruchen, da hier eine zumindest materiell nicht legale Wohnnutzung vorliegt, die nach einschlägiger Rechtsprechung nicht gegen unzumutbare Schallimmissionen geschützt ist. In dem o. g. Gebäude wurde 1971 eine Unterkunftsmöglichkeit für Bereitschaftspersonal gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für einen damals ansässigen Gewerbebetrieb genehmigt. Die Firma wurde bereits 2002 aufgelöst und 2009 aus dem Handelsregister gelöscht. Der ursprüngliche Genehmigungszweck ist damit entfallen. Zum jetzigen Zeitpunkt steht damit fest, dass keine planungsrechtliche Rechtfertigung für die weiterhin bestehende Wohnnutzung gegeben ist.

Schutzwürdige Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Innerhalb des Plangebiets werden keine neuen Verkehrsflächen geplant. Geräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, resultieren aus der bereits bestehenden verkehrlichen Situation.

Für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit insgesamt 279 Wohneinheiten, die den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes hat, werden die **schalltechnischen Orientierungswerte (OW)** gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für den Prognoseplanfall insgesamt nicht eingehalten.

Entlang des Sachsendamms sind tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) sowie nachts von bis zu 64 dB(A) zu erwarten: Die schalltechnischen OW werden somit tags um maximal 17 dB(A) und nachts um maximal 19 dB(A) überschritten.

Vor den dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 67 dB(A) tags sowie mit einem Nachtwert von bis zu 63 dB(A) zu rechnen, welche einer rechnerischen Überschreitung der OW von maximal 12 dB(A) tags und 18 dB(A) nachts entsprechen.

Für die dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden ergeben sich folgende Ergebnisse: Der Orientierungswert tags von 55 dB(A) wird – mit Ausnahme einiger kleinflächiger Bereiche im obersten Geschoss (5. OG) – insgesamt eingehalten. Die Überschreitungen betragen in den meisten Fällen nur 1 dB(A). Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird – mit einigen wenigen Ausnahmen im Bereich der bodennahen Geschosse – jedoch in allen Geschossen mit Beurteilungspegeln zwischen 46 und 51 dB(A) überschritten und zwar um bis zu maximal 6 dB(A).

Der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete nachts von 50 dB(A) wird vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden dagegen weitgehend eingehalten. Vor den straßenabgewandten Fassaden des Gebäudes am Tempelhofer Weg wird der Wert von 50 dB(A) nachts sogar unterschritten.

Vor den hofseitigen Fassaden der Staffelgeschosse wurden in den meisten Fällen Beurteilungspegel von 51 dB(A) nachts - für die vom Sachsendamm abgewandte Gebäudeseite partiell auch von 52 dB(A) - berechnet. Für diejenigen Wohnungen, die auch zum Sachsendamm ausgerichtete Aufenthaltsräume haben sowie für die Wohnungen mit ausschließlich zum Blockinnenbereich ausgerichteten Außenwänden ist dies insofern von Bedeutung, als dass vor den Fassaden sämtlicher Aufenthaltsräume die Beurteilungspegel nachts größer als 50 dB(A) sind und damit keine „ruhigeren“ Fassaden vorhanden sein werden.

Für die unmittelbar zur westlichen Grundstücksgrenze hin ausgerichteten Aufenthaltsräume wurden auch im 3. und 4. OG Beurteilungspegel nachts von mehr als 50 dB(A) ermittelt. Da die Architektenplanung für fast alle unmittelbar zur westlichen Plangebietsgrenze ausgerichteten Aufenthaltsräume in den Vollgeschossen in diesen Fassaden Loggien vorgesehen hat, ist davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel vor den (dann gegenüber der Fassade zurückgesetzten und damit besser gegenüber dem Schall abgeschirmten) Immissionsorten nicht größer als 50 dB(A) sind. Eine genaue Berechnung dazu ist gemäß der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage der geltenden Berechnungsvorschriften jedoch nicht möglich.

Auch die **Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung** von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im Bereich der Straßenzüge Sachsendamm bzw. Tempelhofer Weg überschritten.

Tags wurden nur am Sachsendamm mit Beurteilungspegeln von bis zu 72 dB(A) Überschreitungen an der Fassade – mit Ausnahme des Staffelgeschosses – um maximal 2 dB(A) ermittelt. Nachts wird der Schwellenwert an Sachsendamm und Tempelhofer Weg überschritten: Vor den dem Sachsendamm zugewandten Fassaden im Erdgeschoss bis zum 4. OG liegen Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) vor, durch die der Nachtschwellenwert um bis zu 4 dB(A) überschritten wird. Im Staffelgeschoss (5. OG) wird der Schwellenwert nachts nur im südöstlichen Bereich um 1 dB(A) überschritten. Vor den dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden wird der Schwellenwert nachts vor einigen Geschossen um maximal 3 dB(A) überschritten.

Lediglich für die im Blockinnenbereich liegende Bebauung des geplanten Vorhabens werden die Grenzwerte eingehalten.

Darüber hinaus ist Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, dass für die geplanten blockinnenliegenden **Außenwohnbereiche** der zulässige Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag eingehalten wird, während für alle Außenwohnbereiche, die zum Sachsendamm oder dem Tempelhofer Weg ausgerichtet sind, eine Überschreitung des Beurteilungspegel festgestellt wird. Dem Gutachten ist ferner zu entnehmen, dass die Schallimmissionen, die auf die Freiflächen im Plangebiet einwirken, zu keinerlei Einschränkungen in der Nutzung führen. Die ermittelten Beurteilungspegel in einer Höhe von 2 m über Grund liegen nahezu flächendeckend unterhalb von 55 dB(A). Vor diesem Hintergrund ist auch die Anlage einer Freifläche für die geplante Kita, die durch den Durchführungsvertrag gesichert wird, durchaus vertretbar.

Bewältigung der Verkehrslärsituation

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass in Teilbereichen des Plangebietes hohe bis sehr hohe Verkehrslärmbelastungen vorliegen und die Orientierungswerte der DIN 18005-1 oftmals nicht eingehalten werden können. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Stadtgebiet mit bestehenden Straßen und war bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erheblich durch Verkehrslärm belastet, so dass das Gebiet als vorbelastet einzustufen ist. Diese Situation besteht oftmals in innerstädtischen Lagen und an bestehenden Verkehrswegen.

In die Abwägung über die vorliegende Planung wurden darüber hinaus folgende Aspekte eingestellt:

Der Bebauungsplan ermöglicht den Neubau von 4 Gebäuden, die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Die geplanten 279 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten sowie die Kindertagesstätte werden zu keiner spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms im übergeordneten Straßennetz führen. Es wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 584 Kfz-Fahrten/Tag prognostiziert (vgl. Kap. II 3.4). Zudem wird durch die geplante Blockrandschließung auf die hohe Lärmbelastung reagiert, so dass durch das Entstehen einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur das Gebiet trotz Lärmbelastung auch zum Wohnen attraktiv ist.

In die Abwägung einzustellen sind auch die geänderten Leitvorstellungen für die Schöneberger Linse, die sich aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, insbesondere aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Gesamtstadt geändert haben. Der Bereich der Schöneberger Linse soll nunmehr verstärkt als Standort für Wohnraum dienen. Der gesamte Bereich zwischen S-Bahn Ring, Gotenstraße, Sachsendamm und Verlängerung der BAB 103, in dem das Plangebiet liegt, ist deshalb im wirksamen FNP als gemischte Baufläche MI 2 dargestellt. Dies sind Bereiche mit überwiegendem Mischgebietscharakter. In diesen sollen Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander stehen. Vor diesem Hintergrund wird sich auch im näheren Wohnumfeld des Plangebietes ein struktureller Wandel vollziehen. Eine städtebauliche Aufwertung und Umstrukturierung steht zudem auch für die östlich der Gotenstraße gelegenen Gebiete – im Geltungsbereich der Bebauungspläne 7-75 und 7-81 VE – an, in denen hohe städtebauliche Qualitäten und zumindest in Teilbereichen ein hoher Wohnanteil realisiert werden soll. Die entlang des S-Bahn-Rings in geschlossener Bauweise geplante Bebauung wird zu einer Reduzierung des Schienenverkehrslärms führen und sich auch auf das Plangebiet lärmindernd auswirken. Der Tempelhofer Weg, der zu einer auch für Fußgänger attraktiven Stadtstraße mit hoher

Aufenthaltsqualität und ansprechender Gestaltung ausgebaut werden soll, wird dabei das Rückgrat der Schöneberger Linse bilden. In den Erdgeschossen der angrenzenden Bebauung wird eine hohe Nutzungsvielfalt zur Belebung des öffentlichen Straßenraums beitragen.

Dieser strukturelle Wandel im näheren und weiteren Wohnumfeld des Bauvorhabens wird eine lärmrobuste Stadtstruktur im Bereich der Schöneberger Linse entstehen lassen, durch den die vorhandene Lärmbelastung kompensiert werden kann. Auch die stadtgestalterischen Qualitäten der östlich angrenzenden Wohnbebauung im Stil des Reformwohnbaus der 20er Jahre und deren stark durchgrünter und baumbestandener Gärten sowie die Zentralität des Quartiers mit sehr guter verkehrlicher Anbindung tragen dazu bei. Gut erreichbare und attraktive Grün- und Freiflächen stehen mit den Grünflächen Torgauer Straße, GASAG-Nordspitze und dem Cheruskerpark als siedlungsnahes Grün zur Verfügung.

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

1. Trennungsgrundsatz
2. aktiver Lärmschutz
3. passiver Lärmschutz

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 mit hohen Lärmemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Ein so weites Abrücken der Bebauung vom Sachsendamm bzw. Tempelhofer Weg, so dass 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 bauliche Nutzung so weit von den Straßen abrücken, dass eine bauliche Nutzung kaum noch möglich wäre.

Zudem wären bei Einhaltung eines größeren Abstandes der Gebäude von den Straßen der öffentliche Straßenraum nicht gefasst und die auf diese Weise entstehenden Freiflächen zwischen den Straßen und den geplanten Gebäuden nicht sinnvoll nutzbar. Eine deutliche Verringerung der überbaubaren Fläche würde gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen und eine wirtschaftliche Verwendung der Grundstücke unmöglich machen.

Da aus oben genannten Gründen eine räumliche Trennung der Verkehrswege mit hohen Schallemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung nicht möglich ist, wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 7-73 VE prinzipielle Möglichkeiten für aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen diskutiert sowie Vorschläge für entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gemacht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen setzen an der Quelle des Schalls an. Grundsätzlich wären folgende Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes möglich, um die Lärmbelastung in den bestehenden Gebäuden zu mindern:

- Bauliche Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (Lärmschutzwände/-wälle)
- Einbau von lärmindernden Fahrbahnoberflächen
- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit

Lärmschutzwände entlang der öffentlichen Straßen kommen wegen der örtlichen Verhältnisse, aus stadtgestalterischen Gründen und aufgrund der Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet nicht in Betracht.

Grundsätzlich wäre es möglich, für den Sachsenendamm, die Gotenstraße und den Tempelhofer Weg eine sog. **lärmgeminderte Fahrbahnoberfläche** zu realisieren. Die rechnerische Berücksichtigung von lärmgeminderten Fahrbahnoberflächen ist gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) allerdings beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 km/h. Eine fundierte Berechnungsgrundlage ist aufgrund der vorhandenen Situation somit nicht gegeben.

In Berlin existieren mehrere Versuchsstrecken, auf denen Erfahrungen mit lärmmindernden Fahrbahnbelägen auf Stadtstraßen gesammelt werden sollen. Die ersten Ergebnisse sind nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zwar durchaus positiv. Jedoch fehlen ausreichende Erfahrungen zur akustischen Langzeitwirksamkeit solcher Fahrbahnbeläge und zu notwendigen Wartungsintervallen einschließlich der damit verbundenen Kosten.

Darüber hinaus kommen neben den genannten straßenbaulichen Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz auch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen in Frage:

Als aktive Schallschutzmaßnahme kommt in der Regel eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (ggf. auch nur nachts) in Betracht. Die zulässige Geschwindigkeit nachts auf dem Sachsenendamm ist bereits auf 30 km/h begrenzt. Eine zusätzliche **Geschwindigkeitsreduzierung** tags für den Sachsenendamm, der gemäß STEP Verkehr 2025 eine Straße der "Stufe II - übergeordnete Straßenverbindung" darstellt, kommt aus verkehrlichen Gründen derzeit jedoch kaum in Betracht, da Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt sind.

Der Tempelhofer Weg ist zurzeit vom östlichen Anschluss Sachsenendamm bis zur Gotenstraße nur als Einbahnstraße in Richtung Gotenstraße befahrbar. Zusätzlich ist für diesen Bereich des Tempelhofer Wegs eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen. Gemäß Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist für die Zukunft nach Errichtung der Planstraße zur Anbindung des nördlich der S-Bahntrasse gelegenen EUREF-Areals von einem Zweirichtungsbetrieb des Tempelhofer Wegs auszugehen. Da die Planungen noch nicht abgeschlossen sind, wurde im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens der Worst Case zugrunde gelegt und für die Berechnungen der Schallmissionen am Tempelhofer Weg im o. g. Straßenabschnitt 50 km/h als zulässige Höchstgeschwindigkeit angesetzt. Eine Beibehaltung des Tempo 30-Limits ist aus Sicht von Fachleuten jedoch möglich und zur Vermeidung von Schleichverkehren auch angeraten.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde deshalb ermittelt, welche Pegelminderungen durch die Reduzierung (Beibehaltung) der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu erwarten wären.

Die o. g. Geschwindigkeitsreduzierungen auf 30 km/h würde für die dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung eine Pegelminderung um mindestens 2 dB(A) bewirken. Rechnerisch wäre damit für diese Fassaden überwiegend eine Einhaltung des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts zu erwarten. Wegen des Einwirkens des Schienenverkehrslärms auf die oberen Geschosse verbleibt dort allerdings eine geringfügige Überschreitung um bis zu 2 dB(A).

Durch die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit könnte überdies für die außerhalb des Plangebietes vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere im Bereich Tempelhofer Weg 53) ermittelten Pegelerhöhungen im Prognoseplanfall (im Vergleich zum Prognosefall) um bis zu 0,7 dB(A) kompensiert werden.

Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren gibt es allerdings keine Rechtsgrundlage. Im weiteren Verfahren soll mit den zuständigen Behörden auf eine Geschwindigkeitsreduzierung hingewirkt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE nicht infrage kommen. Da gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet nicht für alle Bereiche gegeben sind, sind die verbleibenden Konflikte durch Verkehrslärm durch andere (passive) Schallschutzmaßnahmen zu lösen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

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

1. zum Einbau von schalldämmenden Außenbauteilen,
2. zu einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung,
3. zur Erforderlichkeit von 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 Bauschalldämm-Maßen) werden differenziert für die 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 ist 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, sie soll aber aus folgenden Gründen angewandt werden: 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 Schienen- und Straßenverkehr 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 Luftschalldämm-Maß ggf. zu gering bemessen wird und zu hohe Innenraumpegel in der Nacht die Folge wären.

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.

Zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurden für das Plangebiet flächenhafte Berechnungen in einer Höhe von 6 m über Gelände durchgeführt. Danach ergeben sich für Schlafräume in Wohnungen entlang der Straßen die Lärmpegelbereiche V und VI sowie für Büroräume und Unterrichtsräume entlang der Straßen die Lärmpegelbereiche IV und V.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass gemäß Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 1/2014 vom März 2014 bei Erreichen oder Überschreiten des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109, Tabelle 8 Festsetzungen zur Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen erforderlich sind. 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, ohne weiteres erfüllt und bedürfen keiner expliziten Festsetzung oder Regelung im Durchführungsvertrag. Gleiches gilt bei Büroräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis IV.

Den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) von VI, V und IV sind folgende erforderliche Bauschalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ für Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 zugeordnet:

LPB VI	erf. $R'_{w,res} = 50$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.
	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB	für Büroräume u. ä.
LPB V	erf. $R'_{w,res} = 45$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.
	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB	für Büroräume u. ä.
LPB IV	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) und erforderlichen Bauschalldämm-Maße 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 Wohnküchen, und Schlafräume. Die DIN 4109 unterscheidet somit bzgl. der Höhe des Schutzanspruchs nicht zwischen Schlaf- und Wohnräumen. Eine Festsetzung von Bauschalldämm-Maßen 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. Bauschalldämm-Maße festgesetzt.

Der in den Festsetzungen verwendete Begriff "Aufenthaltsraum" wird als Synonym für "Schutzbedürftiger Raum" verwendet.

Textliche Festsetzung Nr. 8

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

- 50 dB zwischen den Punkten A und B bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN,
- 45 dB zwischen den Punkten B und C bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN, zwischen den Punkten D und E oberhalb von 56,6 m ü. NHN, zwischen den Punkten F und G bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten H und I oberhalb von 58,7 m ü. NHN

aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 9 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. 9

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

- 45 dB zwischen den Punkten A, B und C bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten D und E oberhalb von 56,6 m ü. NHN,
- 40 dB zwischen den Punkten F und G bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten H und I oberhalb von 58,7 m ü. NHN

aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die textliche Festsetzung Nr. 10 zielt auf die Berücksichtigung des passiven Schallschutzes bei der Errichtung von Büroräumen u. ä. schutzbedürftigen Räumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 ab.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens

- 40 dB zwischen den Punkten A, B und C bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten D und E oberhalb von 56,6 m ü. NHN

aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzungen zu einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung

Zum Schutz vor Außenlärm und zur Erreichung von niedrigen Innenraumpegeln werden 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 einem Teilbereich des geplanten Wohngebäudes entlang des Tempelhofer Weges ist jedoch in den 5 möglichen Vollgeschossen aufgrund der geplanten Gebäudekonstruktion die Ausbildung von straßenabgewandten Aufenthaltsräumen in den Vollgeschossen nicht möglich. Die Wohnungen in diesem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (J-K) werden daher von der notwendigen Grundrissgestaltung ausgenommen. Bei den betroffenen Wohnungen muss durch andere Maßnahmen eine auskömmliche Nachtruhe bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr gewährleistet werden. Dies können besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sein (näheres dazu s. Begründung zu textlicher Festsetzung Nr. 12). Im Übrigen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hier durch die textlichen Festsetzungen Nrn. 8, 9, 10 und 14 gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang des Sachsendamms und entlang des Tempelhofer Weges – mit Ausnahme der Wohnungen zwischen den Punkten J und K bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN – mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr

Gemäß DIN 4109 ist nachts für eine Mindestanzahl schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein Innenpegel von höchstens 30 dB(A) sicherzustellen. Dabei gewährleistet die DIN 4109 zunächst nur, dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichend geringer Innenpegel im an-

grenzenden Raum eingehalten wird. Gleichzeitig wird – auch von der Rechtsprechung - die Ermöglichung des Schlafens auch bei teilgeöffnetem Fenster (Kippstellung) heutzutage als elementarer Bestandteil gesunder Wohnverhältnisse angesehen.

Diesen Anforderungen kann ohne weitere Maßnahmen dann entsprochen werden, wenn Schlafräume zu einer lärmabgewandten „leisen“ Fassade orientiert sind. Eine Fassade kann - wiederum nach derzeitigem Kenntnissstand - dann als "leise" bezeichnet werden, wenn die baugebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß Beiblatt1 zu DIN 18005-1 (hier 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete) eingehalten werden.

Nahezu im gesamten Plangebiet wird in der Nacht der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete überschritten. Dies gilt auch für die straßenabgewandten Fassaden, die Überschreitungen betragen an einigen Gebäudeteilen bis zu 6 dB(A). „Leise“ Fassaden im Sinne der oben genannten Definition, über die die oben genannten Anforderungen an Schlafräume gewährleistet werden könnten, sind somit nicht vorhanden.

In der schalltechnischen Untersuchung wird jedoch nachgewiesen, dass zumindest der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) in der Nacht vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden weitgehend eingehalten wird. 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 als zumutbar angesehen werden kann (Einen solchen Innenpegel lässt z.B. auch die DIN 4109 für haustechnische Anlagen zu). Da folglich davon ausgegangen werden kann, dass bei Einhaltung des Orientierungswertes für Mischgebiete auch noch gesunde Wohnverhältnisse in der Nacht sichergestellt sind, wird in den betreffenden Teilbereichen eine Festsetzung von baulichen Maßnahmen, die zur Nachtruhe einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) in den Innenräumen bei gleichzeitiger Frischluftzufuhr (z.B. besondere Fensterkonstruktionen oder baulich geschlossene Loggien mit offenbaren Bauteilen in der äußeren Schale) gewährleisten, als unverhältnismäßig erachtet. Von einer entsprechenden Festsetzung wird deshalb abgesehen, dies ist auch aufgrund der sehr hohen verkehrlichen Vorbelastung gerechtfertigt.

Maßnahmen zum Schallschutz mit der oben genannten Wirkung werden deshalb nur für die Fassaden in Erwägung gezogen, bei denen der nächtliche schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) überschritten wird.

Dies betrifft

- die Fassaden entlang des Sachsendamms und des Tempelhofer Weges,
- die zum Hof hin orientierte Fassade des Staffelgeschosses des Gebäudes am Sachsendamm sowie
- die Fassaden der Staffelgeschosse der Gebäude bzw. Gebäudeteile mit ausschließlich zum Hof hin orientierten Wohnungen im Blockinnenbereich.

Aus folgenden Gründen sind für die betreffenden Teilbereiche unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 11 müssen mindestens die Hälfte aller Aufenthaltsräume von Wohnungen in den Gebäuden entlang des Sachsendamms und entlang des Tempelhofer Weges – mit Ausnahme der Wohnungen zwischen den Punkten J-K – zum ruhigeren Blockinnenbereich orientiert sein. Lediglich die wenigen Wohnungen zwischen den Punkten J und K sind ausschließlich zum Tempelhofer Weg orientiert, so dass für diese in der textlichen Festsetzungen Nr. 12 ergänzend zu den gemäß DIN 4109 ohnehin erforderlichen Schalldämmmaßen für die Außenfassaden für eine bestimmte Mindestanzahl an Aufenthaltsräume die Ausstattung mit

- besonderen Fensterkonstruktionen oder
- baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen

festgesetzt wird. Diese Schallschutzmaßnahmen gewährleisten eine auskömmliche Nachtruhe (30 dB(A) Innenraumpegel) bei gleichzeitig freier Lüftung.

Bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung können z.B. vorgelagerte verglaste Außenwohnbereiche (Loggien oder Wintergärten mit offenbaren Elementen in der äußeren Hülle), verglaste Laubengänge, Festverglasungen oder partielle Vorhangfassaden sein. Entscheidend ist, dass eine freie Lüftung möglich ist. Um höhere Schallpegeldifferenzen und gleichzeitig

ausreichende Frischluftzufuhr zu gewährleisten, sind bauliche Maßnahmen in der Regel zu kombinieren (gekoppelte Maßnahmen). Diese beziehen besondere Fensterkonstruktionen mit ein, erfordern außenseitig jedoch in der Regel die Teilöffnung eines weiteren Fensters. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Beurteilungspegel entlang des Tempelhofer Weges gekoppelte Maßnahmen zu treffen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen zwischen den Punkten J und K bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen und/oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, die eine freie Lüftung ermöglichen (gekoppelte Maßnahmen, z.B. baulich geschlossene Loggia mit offenbaren Bauteilen in der äußeren Schale), erforderlich. Durch diese Maßnahmen müssen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (bei besonderen Fensterkonstruktionen) oder bei Gewährleistung der Möglichkeit einer freien Lüftung (bei gekoppelten Maßnahmen) nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die oben genannten Staffelgeschosse werden in der textlichen Festsetzung Nr. 13 ergänzend zu den gemäß DIN 4109 ohnehin erforderlichen Schalldämm-Maßen für die Außenfassaden (siehe oben) für eine Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen die Ausstattung mit

- technischen Lüftungseinrichtungen oder
- besonderen Fensterkonstruktionen

festgesetzt.

In den Staffelgeschossen, die hofseitig Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) in der Nachtzeit aufweisen, sind gekoppelte Maßnahmen wie vorgelagerte, baulich geschlossene Wintergärten aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht gewünscht: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE transportiert neben den rein städtebaulichen, auf die Lage und Kubatur bezogenen Aspekten auch das architektonische Erscheinungsbild der geplanten Wohngebäude. Die Staffelgeschosse sollen optisch soweit zurücktreten, dass ein "Haupttraufgesims" von ca. 14,4 m über Geländeneiveau entsteht und die Hauptbaukörper mit ihren jeweils 5 Vollgeschossen klar von den Staffelgeschossen abgesetzt sind.

Für besondere Fensterkonstruktionen gibt es bisher nur wenige Anbieter und ein geringes standardisiertes Angebot. Der Einbau dieser besonderen Fensterkonstruktionen bedeutet einen gravierenden Eingriff in die architektonische Gestaltung und würde dem angestrebten zurückhaltenden Erscheinungsbild der Staffelgeschosse entgegenwirken. Hinzu kommen ein unverhältnismäßig hoher Kostenaufwand und aufgrund des Eigengewichts der Fenster auch erhöhte Anforderungen an die Statik. Vor diesem Hintergrund zielen die Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Staffelgeschosse nicht vorrangig auf besondere Fensterkonstruktionen ab. Alternativ soll auch der Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen möglich sein. Dabei ist durch die DIN 4109 gesichert, dass diese Lüftungseinrichtungen wie die übrigen Außenbauteile auch die Anforderung an den kennzeichnenden Schalldruckpegel von 30 dB(A) erfüllen müssen.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen entlang des Sachsenhamms sowie in Wohnungen, die ausschließlich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, oberhalb der festgesetzten Oberkanten OK 1 in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen oder technische Lüftungseinrichtungen erforderlich. Durch diese Maßnahmen müssen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen gewählt wurden) nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, ob der angesetzte Schwellenwert von 65 dB(A) über den geplanten Außenwohnbereichen eingehalten oder überschritten wird. Geplant sind Loggien in den Wohnungen der 5 Vollgeschosse und Dachterrassen in den Wohnungen der Staffelgeschosse. Sowohl entlang des Sachsendamms und des Tempelhofer Weges als auch entlang der rückwärtigen Fassaden sind Loggien und Dachterrassen vorgesehen.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass es über allen geplanten Außenwohnbereichen, die zu einer Straßenverkehrsfläche ausgerichtet sind, zu einer Überschreitung des o. g. Zielwertes von 65 dB(A) kommt. Vor diesem Hintergrund wird zum Schutz künftiger Außenwohnbereiche entlang der Straßen die Festsetzung getroffen, dass diese nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig sind.

Einige der Wohnungen sollen künftig über Loggien bzw. Dachterrassen zur Straße und zum ruhigeren Innenhof verfügen. Da ein ruhiger Außenwohnbereich pro Wohnung als ausreichend erachtet wird, sollen in diesen Fällen Ausnahmen möglich sein. Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass eine Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, bei dem der oben genannte Schwellenwert eingehalten wird, muss der Außenwohnbereich entlang des Sachsendamms oder des Tempelhofer Weges nicht in baulich geschlossener Ausführung erfolgen.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Zum Schutz vor Lärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (wie Loggien und Terrassen) entlang des Sachsendamms und Tempelhofer Weges nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die entsprechende Wohnung über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, über dem der Beurteilungspegel Tag höchstens 65 dB(A) beträgt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5.2 Luftreinhaltung

Durch das Planvorhaben kommt es zu einer erhöhten Luftschadstoffkonzentration insbesondere im Bereich des Sachsendamms. Im Zuge einer Luftschadstoffuntersuchung (ALB, 2014b) konnte insgesamt jedoch nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV auch nach Realisierung der Planungen in allen beurteilungsrelevanten Bereichen eingehalten werden (siehe Kap. III 1.2).

Das Plangebiet liegt vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. 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 Luftschadstoffemissionen 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 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

3.6 Grünfestsetzungen

Zur Sicherung eines durchgrünten Wohngebiets und zur Verringerung der durch die in Natur und Landschaft planermöglichten Eingriffe werden im Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Die Erdschicht über Tiefgaragen muss mindestens 0,80 m betragen. Eine Erdüberdeckung dieser Mächtigkeit gewährleistet eine qualifizierte Begrünung der Flächen unter Einbeziehung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen und ermöglicht es, dass diese auch regenarme Perioden überdauern. Durch die Festsetzung wird die Versiegelungswirkung der Anlagen reduziert. Der Erhalt der Bepflanzungen – gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen – wird ebenfalls verbindlich festgesetzt.

Indem die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sichert die Festsetzung trotz der beabsichtigten relativ hohen Baudichte einen hohen Grünanteil im Plangebiet. Sie fördert auch in Verbindung mit dem Anpflanzgebot für Bäume das attraktive Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers. 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. Auf diese Weise dient die Festsetzung auch der Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO.

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

Anpflanzen von Bäumen

Im Plangebiet sind mindestens 11 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Diese Anzahl entspricht der gemäß Baumschutzverordnung zu ersetzenden Anzahl an Bäumen im Plangebiet.

Die anzupflanzenden Bäume tragen zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Stadtbildgestaltung und zur Steigerung der Wohnqualität bei. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. In Verbindung mit der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen sie zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Zugleich dienen diese Bäume auch der Gestaltung und Strukturierung der Freiflächen, an die umfassende Nutzungsansprüche durch Spielplätze, Rettungswege, Fahrradstellplätze und Wohnwege gestellt werden. Um die positive Wirkung der Baumpflanzungen auf den Naturhaushalt und das Stadtbild langfristig zu stärken, wird die Verwendung einer Mindestzahl von Laubbäumen bestimmt.

Diese Begrünungsverpflichtung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Sie trägt dazu bei, dass diese Überschreitungen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet führen und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen sind mindestens 11 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

Dachbegrünung

Im Plangebiet sind mindestens 60 % aller Dachflächen der Staffelgeschosse extensiv zu begrünen. Nicht als Dachbegrünung anzurechnen sind dabei aus Brandschutzgründen erforderliche Schutzstreifen (Kiesflächen). Diese wurden bei der Ermittlung und Festsetzung des zu begrünenden Anteils berücksichtigt. Gleiches gilt für technische Dachaufbauten.

Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z.B. Gräser und Moose). Sie kann kostengünstig hergestellt werden.

Extensive begrünte Dächer sind mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen. Durch die Sicherung der Dachbegrünung und einer Mindestgrünfläche wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die (teilweise) Rückhaltung bzw. Speicherung des Niederschlagswassers in der Substratschicht und die Möglichkeit zur zumindest teilweisen Verdunstung des Niederschlagswassers trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Gleichzeitig wirkt sie sich positiv auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da Niederschlagswasser durch die ermöglichte Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Durch die nur teilweise und zumindest zeitlich verzögerte Weitergabe des übrigen Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation wird diese vor allem bei Starkregen entlastet. Die Dachbegrünung wirkt überdies staubbindernd und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

Die extensive Begrünung von Dächern stellt aus oben genannten Gründen auch eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die Nutzungsmaßüberschreitungen dar und trägt dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 18

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 Sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregelungen

3.7.1 Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

Damit werden auch die förmlich festgestellten Straßen- und Bauflichtlinien durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben.

Textliche Festsetzung Nr. 20

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

3.8 Hinweise

3.8.1 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.

3.8.2 Pflanzliste

Im Wohngebiet sind aufgrund textlicher Festsetzung mindestens 11 Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (s. Kap. II 3.6). Durch Hinweis Nr. 2 werden verschiedene Bäume zum Anpflanzen empfohlen.

Hinweis Nr. 2

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 17 wird die Verwendung folgender Pflanzliste empfohlen:

- *Feld-Ahorn (Acer campestre)*
- *Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)*
- *Eberesche (Sorbus aucuparia)*
- *Mehlbeere (Sorbus aria)*
- *Hainbuche (Carpinus betulus)*
- *Schwarze Maulbeere (Morus nigra)*
- *Vogelkirsche (Prunus avium)*
- *Walnuss (Juglans regia)*
- *Birke (Betula pendula)*

3.9 Durchführungsvertrag

Im Verlauf des weiteren Verfahrens werden planergänzende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag getroffen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung folgender Maßnahmen bzw. Planungen:

- Durchführung des Vorhabens (Errichtung von 4 Wohngebäuden inkl. gewerblichen Einheiten, einer Kindertagesstätte und 2 Tiefgaragen) auf Grundlage eines mit dem Bezirk abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten,
- Errichtung einer Kindertagesstätte mit 20 Betreuungsplätzen und dazugehöriger Freifläche im Nordosten des Plangebietes,
- Realisierung eines 25%igen Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet,
- lasten- und kostenfreie Übernahme des als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten am Tempelhofer Weg gelegenen Grundstücksteils durch das Land Berlin,
- Anbringung von mind. 2 Halbhöhlenbrüterniststätten für den Hausrotschwanz und 2 Höhlenbrüterersatzniststätten für den Haussperling gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE,
- Sachgerechte Behandlung, Deklaration und Entsorgung kontaminierten Bodenaushubs bei allen Erdarbeiten sowie sachgerechte Beseitigung verbliebener unterirdischer Tanks und Anlagen in Verbindung mit einer fachgutachterlichen Begleitung der Rückbau- und Aushubarbeiten.
- oberflächennaher Bodenaustausch (0-30 cm) für die Spielplatzflächen (mit Ausnahme des Spielplatzes der Kita), geeignete landschaftsbauliche Maßnahmen zur Kontaktvermeidung mit verbliebenem Aufschüttungsmaterial sowie die Abstimmung der Ausführungsplanung zu den Spielplatzflächen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt

- Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers und Abstimmung der baulichen Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlage (Rigole) mit dem Umwelt- und Naturschutzamt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Versickerung nicht durch die schadstoffbelastete Aufschüttung erfolgt.
- Schließung der Durchfahrten für die Notfallzuwegung mit schalldämmenden Toren, die geschlossen zu halten sind (z. B. durch Schließmechanismus) und ausschließlich der Notfallzuwegung dienen.
- Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die Qualifizierung eines öffentlichen Kinderspielplatzes (Austausch eines Kombinationsspielgerätes auf dem bestehenden öffentlichen Kinderspielplatz „Cheruskerstraße Süd“).

Überdies können sich weitere erforderliche Maßnahmen, die vertraglich gesichert werden müssen, im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens ergeben.

4. 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,
- Bevölkerungsentwicklung, Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Erhaltung sozial stabiler Strukturen
- 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
- Versickerung des Niederschlagswassers

Private Belange

- Belange des Eigentümers der im Plangebiet gelegenen Grundstücke
- Belange der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe
- Belange der benachbarten Gewerbebetriebe
- Belange der benachbarten Bewohnerschaft

Die Abwägung wird nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingehen, ergänzt.

4.2 Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung des Plangebiets hin zu einem innerstädtischen Wohnstandort mit 279 Wohneinheiten, der durch kleinteilige, gewerblich nutzbare Flächen im Erdgeschoss sowie eine geplanten Kindertagesstätte für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets ergänzt wird. Die vorliegende Planung entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler, sehr gut erschlossener Lage. Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt in Verbindung mit den Bebauungsplänen 7-74 und 7-75 potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Ne-

beneinander von Wohnnutzung und gewerblichen, mit dem Wohnen unverträglichen Nutzungen, entstehen könnten.

Die Schließung der Blockrandbereiche entlang des Sachsendamms bzw. Tempelhofer Weges hat positive Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes sowie lärmindernde Wirkung für den Blockinnenbereich und damit für die angrenzende Wohnbebauung.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die straßenbegleitende Festsetzung der überbaubaren Flächen, die für innerstädtische Lagen niedrige zulässige Grundfläche sowie die zulässigen Gebäudehöhen tragen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Sie sichern die gute Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten und vorhandenen, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und verhindern das Eindringen von Verkehrslärm in den Blockinnenbereich.

Bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Sachsendamms fallen die erforderlichen Abstandsflächen geringfügig auf das östlich angrenzende, nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegende Grundstück. Dies ist der vorspringenden Grundstücksgrenze geschuldet und bei Realisierung einer geschlossenen Bauweise unvermeidbar. Da eine unzulässige Überlagerung von Abstandsflächen nicht eintritt, die benachbarte Eigentümergemeinschaft zur Übernahme der Abstandsflächen durch Grunddienstbarkeit verpflichtet ist und deshalb die erforderlichen Abstandsflächen nachgewiesen werden können, wird die Schließung des Blockrands zugunsten einer Stadtgrundrissreparatur und des Immissionsschutzes forciert.

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

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

In einem Verschattungsgutachten wurden die Auswirkungen der aus dem Vorhaben resultierenden Verschattung auf die angrenzende Wohnbebauung sowie innerhalb des Plangebietes untersucht. Durch die neue Bebauung kommt es in Teilbereichen der Westfassaden der Bestandsgebäude entlang der Gotenstraße zu einer reduzierten Sonneneinstrahlung. Eine ausreichende Besonnung ist im Falle der geplanten Blockrandschließung jedoch weiterhin gegeben, da die betroffenen Wohnungen auch zur Gotenstraße orientiert sind und deshalb auch über die Ostfassade besonnt werden.

Abzuwägen ist in diesem Fall zwischen der städtebaulichen Zielsetzung einer Stadtgrundrissreparatur mittels Blockrandschließung und der Besonnung der Wohnungen. Zwar verringert sich die Besonnung der Bestandswohnungen über die Westfassade, insbesondere im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss, andererseits profitieren diese Wohnungen durch die Blockrandschließung auch von einer höheren Wohnruhe, da sich der Straßenverkehrslärm durch die lärmabschirmende Bebauung für diese Wohnungen reduzieren wird, was ebenfalls ein Aspekt gesunder Wohnverhältnisse ist. Dies wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ALB, 2014/2015) nachgewiesen. Durch das geplante Vorhaben bzw. die Schließung des Blockrands können Pegelminderungen von bis zu 7,8 dB(A) tags und bis zu 6,8 dB(A) nachts vor den straßenabgewandten Fassaden für die vorhandene Wohnnutzung im Blockinnenbereichen erreicht werden. Auch bei den geplanten Wohnungen konnten im Rahmen der Besonnungsstudie gesunde Wohnverhältnisse durch ausreichende Besonnung nachgewiesen werden (siehe Kap. II. 3.2.3).

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden (bis auf wenige Ausnahmen im Erdgeschoss) nach Realisierung des Vorhabens in der Nacht die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete und in Teilbereichen (entlang der Straßen) die Grenzwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags

und/oder 60 dB(A) nachts überschritten. Für die betroffenen Fassaden werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Kap. II 3.5.1.3). Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind aufgrund der innerstädtischen baulichen Struktur nicht vertretbar. Andere Minderungsmaßnahmen, wie z.B. durch Verkehrslenkung und Geschwindigkeitsreduzierung können nur in gesamtstädtischen Kontext gelöst werden, wie durch die Lärminderungsplanung Berlin (Aktionsplan) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Die Lärmbelastung ist aufgrund des vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm zwar sehr hoch, in Abwägung mit anderen Belangen wird jedoch an der Entwicklung eines Wohngebietes aus folgenden Gründen festgehalten: Durch die Baulückenschließung verbessert sich insgesamt betrachtet die Lärmsituation für die straßenabgewandten Fassaden und Freiflächen der benachbarten Wohnbebauung deutlich. Darüber hinaus befindet sich die Schöneberger Linse in einem strukturellen Wandel, der auch die Entstehung lärmrobuster Stadtstrukturen befördert. Die Schöneberger Linse soll nunmehr auch verstärkt als Standort für Wohnraum dienen:

Das nähere Wohnumfeld des Plangebietes zwischen S-Bahn Ring, Gotenstraße, Sachsendamm und Verlängerung der BAB 103 ist deshalb im wirksamen FNP als gemischte Baufläche MI 2 dargestellt. Dies sind Bereiche mit überwiegendem Mischgebietscharakter, in denen Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander stehen. Vor diesem Hintergrund wird sich im näheren Wohnumfeld des Plangebietes ein struktureller Wandel vollziehen. Auch östlich der Gotenstraße werden für die z.T. brachliegenden Baufelder Bebauungspläne aufgestellt, um dort Mischgebiete und eine dem Standort angemessene Bebauung zu etablieren. Die geplante Bebauung entlang des S-Bahn-Rings wird zu einer Reduzierung des Schienenverkehrslärms führen und sich damit lärmindernd auf das Plangebiet auswirken.

Insgesamt soll durch die neue Bebauung in der Schöneberger Linse ein Quartier mit hohen städtebaulichen Qualitäten entstehen, dessen Rückgrat der Tempelhofer Weg sein wird. Dieser soll zu einer auch für Fußgänger attraktiven Stadtstraße mit hoher Aufenthaltsqualität und ansprechender Gestaltung ausgebaut werden. Eine hohe Nutzungsvielfalt in den Erdgeschossen wird zu einer Belebung des Straßenraums führen.

Dieser strukturelle Wandel im näheren und weiteren Wohnumfeld des Bauvorhabens wird eine lärmrobuste Stadtstruktur im Bereich der Schöneberger Linse entstehen lassen, durch den die vorhandene Lärmbelastung kompensiert werden kann. Auch die stadtgesterischen Qualitäten der östlich angrenzenden Wohnbebauung im Stil des Reformwohnbaus der 20er Jahre und deren stark durchgrünter und baumbestandener Gärten sowie die Zentralität des Quartiers mit sehr guter verkehrlicher Anbindung tragen dazu bei. Der kürzlich fertiggestellte Grünzug Torgauer Straße bietet als Teil der Schöneberger Schleife einen gut erreichbaren und attraktiven Ruhe- und Freibereich.

Das Bauvorhaben trägt nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei. Die Luftschadstoffuntersuchung (ALB, 2014b) zeigt, dass bei Realisierung des Bauvorhabens die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für das jeweilige Jahresmittel und auch Kurzzeitgrenzwerte für den Planbereich sowie die planungsrelevante Umgebung sicher eingehalten werden (Kap. III 1.2).

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

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 haben sich die Entwicklungsvorstellungen für die Schöneberger Linse und insbesondere das Plangebiet geändert, da sich dieses Gebiet aufgrund seiner zentralen Lage und sehr guten Erschließung auch als Standort für Wohnungsneubau sehr gut eignet. Bereits im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 liegt die Schöneberger Linse bzw. das Plangebiet innerhalb des Neubaubereichs Südkreuz und ist als Einzelstandort mit einer Wohnungsmenge von mehr als 500 Wohneinheiten gekennzeichnet. Wesentliches Pla-

nungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau ermöglicht. Geplant sind überwiegend 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, so dass das Bauvorhaben dazu beiträgt, die hohe Nachfrage in diesem Marktsegment zu bedienen. Durch den Bebauungsplan werden Wohnungen in attraktiver, zentraler und gut durch den ÖPNV erschlossener Lage entstehen. Die zugelassenen hohen Dichtemaße ermöglichen gesamtstädtisch ein flächensparendes Bauen. Insgesamt kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ein Bereich für 279 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE orientieren sich am Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und umfassen vergleichbare Regelungen. Auf diese Weise wird auch sozialen Belangen hinreichend Rechnung getragen: Die Planung für das Bauvorhaben sieht eine Mischung aus Miet- und Sozialwohnungen vor. Von den insgesamt entstehenden 279 Wohneinheiten wird ein Anteil von 25 % mietpreis- und belegungsgebunden sein. Die übrigen Wohnungen kommen als Mietwohnungen auf den Markt. 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 zur Stabilität der Sozialstruktur im Umfeld beitragen. Verdrängungseffekte sind deshalb nicht zu erwarten. Überdies werden die im Plangebiet vorgesehenen und das Wohnen ergänzenden Nutzungen auch der bereits ansässigen Bewohnerschaft dienen und das neue Quartier funktional mit der Nachbarschaft verknüpfen.

In Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung von Mischgebieten im unmittelbaren Umfeld, insbesondere auf dem überwiegend brachliegenden Baublock östlich der Gotenstraße, gilt der Bebauungsplan als wichtiger Baustein, die Schöneberger Linse zu einem belebten und gemischten Quartier zu entwickeln.

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:

Durch das Neubauvorhaben und die künftigen Bewohner wird ein Mehrbedarf an Plätzen der Kindertagesbetreuung ausgelöst. Der Vorhabenträger erklärt sich im Durchführungsvertrag bereit, im nordöstlich gelegenen Teil des Plangebietes eine Kita mit 20 Betreuungsplätzen und gestalteter Freifläche zu errichten.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Mehrbedarf an Grundschulplätzen kann durch Grundschulen im Umfeld gedeckt werden. Auch unter Berücksichtigung aller Wohnungsbaupotentiale im Bereich der „Schöneberger Linse“ bestehen bis zum Jahr 2020 genügend freie Kapazitäten an vorhandenen Schulen.

Durch das geplante Bauvorhaben entsteht ein Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche. Dieser Mehrbedarf wurde anhand eines Richtwerts gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz mit 434 m² nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche ermittelt. Da im Umfeld des Bauvorhabens keine Flächen für eine Erweiterung oder Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes zur Verfügung stehen, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, die Kosten für die qualitative Aufwertung eines bestehenden öffentlichen Spielplatzes in der näheren Umgebung (Spielplatz Cheruskerstraße/Torgauer Straße) zu übernehmen.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an privaten Spielplatzflächen – auch für ältere Kinder – wird im Plangebiet gedeckt und im Freianlagenplan, der als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich wird, nachgewiesen.

Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Erhaltung und Fortentwicklung der Schöneberger Linse im Allgemeinen und des Plangebietes im Besonderen. Im näheren Umfeld des Plangebietes soll die Wohnfunktion gestärkt werden. Während die östlich angrenzende, prägnante Wohnbebauung im Stil des Reformwohnungsbaus der 1920/30er Jahre erhalten und

durch den Bebauungsplan 7-74 gesichert wird, soll auf der gegenüberliegenden Seite der Gotenstraße ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil entwickelt werden. Die Entwicklung der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet 7-73 VE leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieses Entwicklungsziels und kann einen wichtigen Impuls für ein Gebiet auslösen, das bereits mehrmals überplant wurde, bisher jedoch immer noch eine unbefriedigende städtebauliche Situation aufweist.

Durch die geplante Blockrandschließung wird der Straßenraum entlang des Sachsendamms bzw. Tempelhofer Weges räumlich gefasst. Dies führt insgesamt zu einem positiven städtebaulichen Gesamtbild der Umgebung.

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. Ergebnis ist, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche in Verbindung mit den zulässigen Nebenanlagen kann eine mögliche Versiegelung von rund 6.701 m² erreicht werden. Die Versiegelung im Bestand beträgt 10.188 m². Damit nimmt die Versiegelung gegenüber dem Bestand um rund 3.487 m² ab. Damit sind für die Schutzgüter überwiegend positive Umweltauswirkungen verbunden. Der Vegetationsanteil erhöht sich deutlich und wirkt sich klimabegünstigend aus.

Durch die geplante Wohnbebauung wird ein derzeit städtebaulich unbefriedigend erscheinendes Grundstück in innerstädtischer, sehr gut erschlossener Lage 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.

Verkehr

Die verkehrlichen Belange finden ihre Berücksichtigung durch Sicherung der angrenzenden Straßen (bis Straßenmitte) als öffentliche Verkehrsfläche.

Darüber hinaus wird der 5 m breite derzeitige Vorgartenbereich am Tempelhofer Weg als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Diese Fläche wird benötigt, um den Tempelhofer Weg mittel- bis langfristig zu einer attraktiven Stadtstraße mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger ausbauen zu können.

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner und Beschäftigten des Gebietes induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung ermittelt und bewertet (FPB, 2014/2015). Insgesamt ist nur mit sehr geringen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes bzw. der betroffenen Knotenpunkte zu rechnen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Berliner Wassergesetz vorrangig vor Ort versickert werden. Eine Regelung im Bebauungsplan soll deshalb nicht erfolgen. Das im Plangebiet derzeit anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird in die angrenzende Mischwasserkanalisation abgeführt; eine Versickerung findet nicht statt. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu einer Reduzierung bereits versiegelter Flächen. Anfallendes Niederschlagswasser soll mittels einer zentralen Rigolenversickerung versickert werden. Aufgrund der Vornutzungen ist im gesamten Untersuchungsgebiet mit Schadstoffbelastungen des Bodens zu rechnen: Eine erlaubnisfreie Versickerung des Grundwassers auf dem Baugrundstück ist nicht möglich. Für die Versickerung des

Niederschlagswassers muss die zuständige Wasserbehörde beteiligt und deren Erlaubnis eingeholt werden.

Durch den Durchführungsvertrag werden die erforderliche Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers und die Abstimmung der baulichen Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlage (Rigole) mit dem Umwelt- und Naturschutzamt gesichert. Dadurch wird sichergestellt, dass die Versickerung nicht durch die schadstoffbelastete Aufschüttung erfolgt.

4.3 Private Belange

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.

Im Plangebiet ansässige Betriebe

Die im Plangebiet ansässigen Betriebe (Kfz-Werkstätten, Kfz-Gebrauchtwagen- und Reifenhandel) sind mit der beabsichtigten Wohnnutzung nicht vereinbar, ein Verbleib dieser Mieter im Plangebiet ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich. Als mögliche Ersatzstandorte in räumlicher Nähe zum Plangebiet kommen die vorhandenen Gewerbegebiete Naumannstraße, Werdauer Weg und Bessemerstraße in Frage. Diese eignen sich insbesondere auch für kleinteilige Gewerbebetriebe, die auf innerstädtische Lagen angewiesen sind.

Der bisherige Eigentümer des Flurstücks 38/1 hatte bereits aufgrund früherer Planungsabsichten mit allen Mietern eine notarielle Auflösungsvereinbarung getroffen. Diese umfasst die Räumung des Grundstücks spätestens bis zum Frühjahr 2016. Mit dem Mieter des Flurstücks 99/38 besteht ein Mietverhältnis mit kurzer Laufzeit.

Für das Gesamtgebiet der Schöneberger Linse wurde bereits 1993 ein städtebaulicher Wettbewerb von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit den (damaligen) Bezirken Schöneberg und Tempelhof ausgeschrieben und 1994 entschieden. Seitdem sieht die städtebauliche Neuplanung in diesem Bereich eine Abkehr von der gewerblichen Nutzung und eine Orientierung zur Wohnnutzung und Versorgungsfunktion vor.

Dies spiegelt sich in den Bebauungsplanentwürfen wider, die für das Plangebiet und seine Umgebung aufgestellt werden und das Ziel verfolgen, statt der bisherigen gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festzusetzen. Auch bei einer Mischgebietenutzung wären die vorhandenen Gewerbetriebe bei einer Neubebauung gekündigt worden, da ihre Nutzung nicht wohnverträglich ist.

Für das Plangebiet bestehen seit dem Jahr 2000 konkrete Planungsabsichten, die auch mehrere Bauvoranfragen zur Folge hatten. Den Gewerbetriebern ist also seit langem bekannt, dass die Mietverträge kurz- bis mittelfristig auslaufen. Ihnen wurde somit genügend Zeit eingeräumt, geeignete Ersatzflächen zu finden.

Benachbarte Gewerbebetriebe

Durch das unmittelbare Nebeneinander von Gewerbe und bereits vorhandener Wohnnutzung sind den im Bestand vorhandenen und den planungsrechtlich möglichen Betrieben bereits Grenzen hinsichtlich möglicher Schallimmissionen gesetzt. Die geplanten Wohngebäude rücken lediglich näher an den Gewerbehof Tempelhofer Weg 11-12 an. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ALB, 2014/2015) wurde deshalb ermittelt, ob der

bestehende Gewerbehof mit der heranrückenden Wohnbebauung verträglich ist oder ob mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Betriebe zu rechnen ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die ausgeübten Nutzungen im Gewerbehof Tempelhofer Weg 11-12 als mischgebietsverträglich eingestuft werden können. Die vom Gewerbehof ausgehenden Immissionen sind somit für das Wohnbauvorhaben zumutbar und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-73 VE vereinbar.

Im Ergebnis der oben genannten schalltechnischen Untersuchung wurde festgesellt, dass die im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar sind, so dass von einer Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm ausgegangen werden kann. Die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe, die gutachterlich als mischgebietsverträglich eingestuft wurden, genießen grundsätzlich Bestandsschutz und können weiterbetrieben werden. Nutzungserweiterungen oder –änderungen dieser Betriebe sind künftig jedoch nur dann möglich, wenn die Anlagen mischgebietsverträglich bleiben: Das Plangebiet und seine Umgebung sind im wirksamen FNP als gemischte Baufläche M 1 und M 2 und dargestellt. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (XI-231ab, 7-75, 7-81 VE) sind aus diesen Darstellungen zu entwickeln. Demnach werden künftig im Umfeld lediglich mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sein. Ein möglicher Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung sowie den angrenzenden Gewerbebetrieben kann deshalb ausgeschlossen werden.

Benachbarte Bewohnerschaft

Im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurden gegen die Planung Bedenken geäußert, die sich vor allem auf die geplanten Gebäudehöhen im Blockinnenbereich bezogen. Befürchtet wurden insbesondere eine Verschlechterung der Besonnungssituation sowie einer Verbauung des Ausblicks. Durch ein Besonnungsgutachten wurde nachgewiesen, dass eine ausreichende Besonnung auch nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens gegeben sein wird. Die betroffenen Wohnungen sind mit ihren schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vor allem zur Gotenstraße orientiert und können deshalb auch über die Ostfassade besonnt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurden Bedenken geäußert bzgl. einer möglichen Verschlechterung der Stellplatzsituation in der näheren Umgebung bei Umsetzung des geplanten Vorhabens. Zu diesem Zeitpunkt waren in der geplanten Tiefgarage 85 Stellplätze geplant. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wurde die Anzahl auf 100 Stellplätze erhöht. Die Sicherung der Tiefgaragenstellplätze wird im Durchführungsvertrag geregelt. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,34, der für ein Vorhaben in Innenstadtlage durchaus gängig und plausibel ist. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Verkehrsgutachten kommt zudem zu dem Ergebnis, dass der Einfluss des Vorhabens auf den ruhenden Verkehr im umliegenden öffentlichen Straßenraum angesichts der geringen Verkehrsmengen im Neuverkehr zu vernachlässigen ist. Die Summe der Fahrzeuge, die nicht die Tiefgaragen benutzen, beträgt 75 Fahrzeuge/Tag. Darin enthalten sind 21 Fahrzeuge des Lieferverkehrs, die durch die Wohnnutzung (z.B. Versandhandel) und die kleinteiligen, untergeordneten Gewerbeeinheiten erzeugt werden und die nur kurz halten. Die Belastung durch die verbleibenden 54 Fahrzeuge je Stunde kann mit 10 % bis 15 % am Gesamtaufkommen angenommen werden (FBP 2014/2015).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung konnten die Bebauungsplanunterlagen erneut eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurde vor allem der Umfang der prognostizierten Verschattung durch die geplanten Gebäude im Blockinneren kritisiert, verbunden mit der Forderung einer weiteren Gebäudehöhenreduzierung (näher dazu: Kap. IV 5).

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung.

Die abwägungsrelevanten Belange, das heißt die Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft und Umwelt müssen aber dennoch erarbeitet und in der Planung berücksichtigt werden, da sie Voraussetzung für einen rechtssicheren Bebauungsplan sind. Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE wurde eine Bestandserfassung und -bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen sowie eine überschlägige Eingriffsbewertung durchgeführt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst zwei Grundstücke, die sich zwischen Tempelhofer Weg 13-24 sowie Sachsendamm 67-71 erstrecken. Das Plangebiet wird durch Gewerbe und Garagen geprägt. Die aktuelle Bebauung auf dem Baugrundstück ist lediglich eingeschossig. Östlich und westlich des Plangebietes grenzen Blockrandbebauungen an.

1.1 Bestandserfassung und –bewertung

Das Plangebiet ist im Bestand durch die gewerbliche Nutzung und einen dadurch bedingten hohen Versiegelungsgrad geprägt. Zwischen den Garagen stehen nur einzelne Gehölze. Im Süden öffnet sich das Grundstück zum Sachsendamm. Östlich und westlich grenzt Bebauung an.

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist das Plangebiet vollständig anthropogen überformt. Das Grundstück ist durch versiegelte Böden geprägt. Nur 106 m² sind unversiegelt, das entspricht einem Versiegelungsgrad von 99%. Der gesamte Bodenaufbau ist somit extrem stark verändert. Die im Plangebiet vorherrschende Bodengesellschaft ist Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, die aus Aufschüttungsprozessen entstanden ist. Die Naturnähe ist sehr gering. Die Böden sind insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen geprägt. Das gesamte Plangebiet liegt laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ im sog. Unerheblichkeitsbereich. Es handelt sich um Böden ohne besondere Anforderungen. Es gelten die allgemeinen Anforderungen des gesetzlichen Bodenschutzes. Die Veränderungsempfindlichkeit wird durch den hohen Versiegelungsgrad als gering bewertet.

Das Plangebiet wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Im südlichen Bereich befand sich eine Tankstelle, die geschlossen wurde.

Für das Gesamtgebiet der Schöneberger Linse wurden im Auftrag des Bezirks in den Jahren 2001-2002 orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dafür wurden für das Plangebiet 23 Aufschlüsse abgeteuft. Unter der Versiegelung des Geländes wurden bis zu 1,5 m mächtige Auffüllungen angetroffen. Der nördliche Grundstücksteil am Tempelhofer Weg weist nur zum Teil Auffüllungen auf. Die Belastungen sind lokal beschränkt.

Im mittleren Grundstücksteil wurden die größten Belastungen festgestellt. Die festgestellten Bodenbelastungen waren überwiegend von Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen belastet. Gefahrenabwehrmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Flächen nahezu vollständig versiegelt sind. Bei der Bewertung des Nutzungspotentials unter Annahme unversiegelter Böden (offener Böden) erfolgte für sechs Prüfpunkte die Einschätzung, dass Werte für Wohnen überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass in den belasteten Bereichen das Aushubmaterial als > Z2 nach LAGA zu bewerten ist. Im Rahmen der Baumaßnahme wird Aushubmaterial anfallen, das eine Entsorgung als gefährlichen Abfall erfordert. Die für die Entsorgung mittlere relevante Belastung kann gering sein.

Der südliche Grundstücksteil am Sachsendamm im Bereich der ehem. Tankstelle sollte nicht wesentlich belastet sein, da hier Sanierungen bereits erfolgten. Es wurden dennoch Aufschlüsse mit Schadstoffgehalten > Z2 nach LAGA nachgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass keine vollständige Sanierung erfolgte. Zwei ergänzende Luftuntersuchungen nach leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen blieben ohne Nachweis.

Gegenwärtig geht keine Gefahr von den Belastungen aus. Es liegt kein erhöhtes Gefährdungspotenzial für Mensch und Grundwasser vor. Die Versiegelung verhindert den direkten Zugriff auf den kontaminierten Boden und vermindert die Versickerung und damit den Ausstrom von Schadstoffen in das Grundwasser.

Für das **Schutzgut Wasser** ist die Lage des Plangebietes am Übergang zwischen Urstromtal und Hochfläche des Teltow prägend. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im nördlichen Teil des Plangebietes bei 10-15 m und im südlichen Teil bei 7-10 m. Der Hauptgrundwasserleiter liegt ungespannt vor. Durch die durchlässigen Sande bestünde bei einer unversiegelten Fläche eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes würden sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht halten. Dies ist im Bestand im Plangebiet nicht mehr gegeben. Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen ist sehr hoch. In Bezug auf den Wasserhaushalt herrschen hier naturferne Zustände vor. Dies ist auf den hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen. Die Veränderungsempfindlichkeit für das Plangebiet ist als gering zu bewerten.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima** ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit mäßiger in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung dargestellt. Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Es sollen daher keine weiteren Verdichtungen erfolgen. Die Durchlüftung ist zu verbessern und der Vegetationsanteil zu erhöhen. Alle Freiflächen sind zu erhalten, Entsiegelungen sind soweit möglich vorzunehmen und die Blockinnenhöfe zu begrünen. In den Morgenstunden erfolgt ein sehr geringer und in den Abendstunden ein geringer Kaltluftvolumenstrom von Süden nach Norden. Der Luftaustausch erfolgt nur 5-15-mal in den Morgen- und Abendstunden. Das Plangebiet zeigt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits deutliche Überwärmungserscheinungen mit einer geringen nächtlichen Abkühlung, so dass das Bioklima während einer austauscharmen sommerlichen Strahlungsnacht als ungünstig zu bezeichnen ist. Das Plangebiet weist aus klimatischer Sicht eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf, da die Situation bereits sehr belastet ist.

In Bezug auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung, da die Fläche bis auf 15 Bäume vegetationsfrei ist und damit nur eine geringe Lebensraumfunktion hat. Es handelt sich überwiegend um untermaßige, nicht heimische Bäume. Die Gebäude haben eine eingeschränkte Lebensraumfunktion für Gebäudebrüter (Scharon 2014, vgl. Kap. III.1.6). Die Fläche hat keine Bedeutung für Freibrüter sowie als Lebensraum für Fledermäuse. Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Vegetationsverlust.

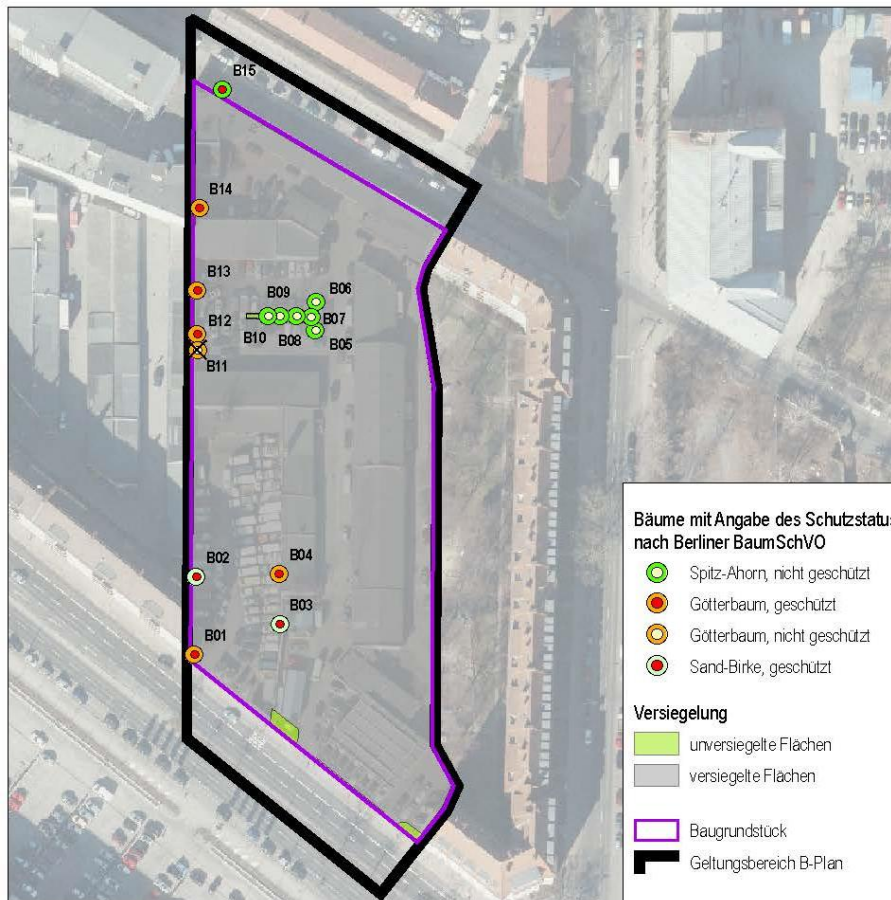


Abb. 2: Baumbestand und Versiegelungsanteil

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** besteht nur eine geringe Wertigkeit des Plangebietes. Das Plangebiet ist durch eine ungeordnete Gewerbenutzung geprägt, die eher unattraktiv wirkt. Bei den Gewerbebauten handelt es sich um niedrige Flachbauten, vor allem Garagen. Direkt am Sachsendamm befindet sich eine ehemalige Tankstelle, die von einem Reifenhändler und einem Gebrauchtwagenhändler genutzt wird. Die aktuelle Bebauung auf dem Baugrundstück ist lediglich eingeschossig. Östlich des Plangebietes befindet sich an der Gotenstraße eine Blockrandbebauung mit vier Obergeschossen und einem Dachgeschoss. Direkt am Sachsendamm, westlich des Geltungsbereichs ist ebenfalls eine Blockrandbebauung mit drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss vorhanden. Aufgrund der unattraktiven Garagennutzung, des hohen Versiegelungsgrades und dem geringen Baumbestand ist die Veränderungsempfindlichkeit bezogen auf dieses Schutzgut als gering zu bewerten.

Die Vorbelastung in Bezug auf das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** ist als hoch zu bewerten. Der südlich verlaufende Sachsendamm ist sehr stark durch Schallemissionen vorbelastet. Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im Straßenverlauf des Sachsendamms Werte von über 75 dB(A) erreicht werden. An den Fassaden der angrenzenden Wohnbebauung werden Werte von 70-75 dB(A) erreicht. Durch die Bebauungslücke zwischen den Wohnhäusern dringen die Schallemissionen in den Blockinnenbereich ein, nehmen dann aber nach Norden ab. Es werden Werte von 55-60 dB(A) tags und 50-55 dB(A) 2 m über Grund im Blockinnenbereich erreicht. 14 m über Grund ist die Lärmbelastung deutlich höher und erreicht im Blockinnenbereich tags 60-65 dB(A) und 55-60 dB(A) nachts. Auch am Tempelhofer Weg im Norden ist die Lärmbelastung hoch. Dies ist auf den Schienenverkehr zurückzuführen. Hier werden Werte an den Fassaden von 65-70 dB(A) tags und 60-65 dB(A) nachts erreicht. Die hohe Belastung erfolgt durch den Schienenverkehr der S-Bahn, der in das Plangebiet und die angrenzende Bebauung an der Gotenstraße einwirkt. Damit werden nachts die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung sowohl am Sachsendamm als auch am Tempelhofer Weg überschritten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Sachsendamms befindet sich ein Mö-

belmakt, der von der Straße abgerückt ist, so dass Schallreflexionen nicht entstehen. Das Plangebiet ist durch einströmende Luftschadstoffe seitens der Bundesautobahn A 100 vorbelastet, insbesondere im Bereich des Sachsendamms. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die Luftschadstoffe NO₂, PM10 und PM2 werden im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung im Aufenthaltsbereich von Menschen jedoch sicher eingehalten (ALB, 2014b).

Die Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen (Lärm und Luft) des Plangebietes wird vor allem am Sachsendamm als hoch eingeschätzt. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Zunahme des Straßenverkehrslärms wird als hoch bewertet. Das Plangebiet selbst ist durch seine gewerbliche Nutzung relativ unempfindlich gegenüber Lärmbelastung.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es befinden sich keine Denkmale im Plangebiet. Südwestlich des Sachsendamms liegt das Sportzentrum Sachsendamm, das als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Nordöstlich des Plangebietes an der Gotenstraße befindet sich das Baudenkmal BEWAG- Verwaltungs- und Fertigungsgebäude von 1925-1927.

1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1,2 ha auf. Das Baugrundstück hat eine Größe von 10.294 m². Geplant ist die Festsetzung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnen“. Zulässig sind Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Auf den Grundstücken ist die Errichtung von Wohngebäuden mit fünf Vollgeschossen plus ein Staffelgeschoss geplant. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich bei dem Baulückenschluss an den Bestandsgebäuden. Die Grundstücke sollen z.T. durch eine Tiefgarage teilunterbaut werden. Rund acht Gewerbeeinheiten und eine Kita sind vorgesehen. Die nicht überbaubaren Flächen werden gärtnerisch angelegt. Es wird eine extensive Dachbegrünung auf ca. 60% der Dachflächen der Staffelgeschosse festgesetzt (1.660 m²).

Aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 7-73 VE werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt, sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

Für das **Schutzgut Boden** werden anlagebedingt durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Im Bestand ist das Plangebiet vollständig versiegelt (99%), so dass die Wertigkeit des Plangebietes für den Boden im Bestand sehr gering ist. Durch die geplante Bebauung kann insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,43 in Anspruch genommen werden. Insgesamt kann in Verbindung mit Nebenanlagen ein möglicher Versiegelungsgrad von 6.701 m² erreicht werden (entspricht einer GRZ von 0,65). Die Versiegelung im Bestand beträgt 10.188 m². Damit nimmt die Versiegelung gegenüber dem Bestand um 3.487 m² ab. Um baubedingte Beeinträchtigungen durch die erforderlichen Entsiegelungsmaßnahmen und den Bau der Tiefgarage auf Boden und Wasser auszuschließen, ist die Untere Bodenschutzbehörde einzubeziehen. Zur Entsorgungsvorbereitung insbesondere für das deutlich schadstoffbelastete Material ist eine fachtechnische Begleitung der Maßnahme erforderlich. Für die gefährlichen Abfälle (Material > Z 2 nach LAGA) sind Entsorgungsnachweise zu erstellen. Durch die dargestellte Vorgehensweise können Gefahren für die Gesundheit ausgeschlossen werden. Durch Bodenaustausch im Bereich der Spielplatzflächen und der Kita-Freifläche kann eine Gefährdung (Wirkungspfad Boden-Mensch) vermieden werden. Die genannten Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt auszuführen. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Bezogen auf dieses Schutzgut entstehen durch die Planung unter Berücksichtigung möglicher Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde keine erheblichen Beeinträchtigungen. Im Gegenteil führt die Planung zu einer Verbesserung des Umweltzustands bezogen auf dieses Schutzgut.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (FPB, 2014) konnte nachgewiesen werden, dass das im Plangebiet auftretende Niederschlagswasser vollständig versickert werden kann. Es ist daher beabsichtigt, im Zuge der geplanten Bebauung das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über Rigolen zu versickern. Die Schadstofffreiheit des Bodens innerhalb der geplanten Versickerungsstrecke ist

hierbei durch Bodenuntersuchungen an den potenziellen Versickerungsstandorten nachzuweisen.

Im Bestand erfolgt eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal und belastet daher bei Starkregenereignissen die Vorflut. Um baubedingte Beeinträchtigungen durch die erforderlichen Entsiegelungsmaßnahmen und den Bau der Tiefgarage auszuschließen, ist die Untere Bodenschutzbehörde einzubeziehen. Bezogen auf dieses Schutzgut entstehen durch die Planung unter Berücksichtigung möglicher Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde keine erheblichen Beeinträchtigungen. Im Gegenteil werden durch die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers positive Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** entstehen.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Die Gebäudehöhen werden gegenüber den eingeschossigen Flachbauten im Bestand deutlich erhöht. Geplant ist eine fünfgeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss. Die Durchlüftungssituation verschlechtert sich, da die Baulücke am Sachsendamm geschlossen wird. Die Auswirkungen können reduziert werden, da die klimatische Funktion der Fläche insgesamt verbessert wird. Zukünftig wird der Anteil der vegetationsbestandenen Fläche und somit auch die klimawirksamen Fläche erhöht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Insgesamt kann in Verbindung mit Nebenanlagen ein möglicher Versiegelungsgrad von 6.701 m² erreicht werden (entspricht einer GRZ von 0,65). Das heißt 35 % des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen. Dies entspricht 3.593 m². Durch textliche Festsetzung sind auch die Tiefgaragenflächen gärtnerisch anzulegen. Diese nehmen eine Fläche von 1.163 m² ein. Insgesamt sind daher 4.756 m² des Grundstücks gärtnerisch anzulegen. Gegenüber dem Bestand (106 m²) ergibt sich eine Erhöhung um 4.650 m². Mindestens 60 % der Dächer der Staffelgeschosse werden extensiv begrünt (1.660 m²). Die im Bestand bereits bestehenden deutlichen Überwärmungserscheinungen können so reduziert werden. Bezogen auf dieses Schutzgut können durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Durch die Planung erfolgt eine Verbesserung der klimatischen Situation.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Im Bestand befinden sich 15 Einzelgehölze auf dem Grundstück. Überwiegend handelt es sich um Spitzahorn, sowie einzelne Birken und Götterbäume. Nur acht Bäume sind gemäß Baumschutzverordnung geschützt. Die heimischen Gehölze sind überwiegend untermaßig. Durch die Planung können die Gehölze nicht erhalten werden. Im Rahmen einer Fotodokumentation wurde dargelegt, dass die Bäume sehr dicht, meist unter einem Meter an vorhandenen Gebäuden stehen und einen Schrägwuchs entwickelt haben. Ein Erhalt ist daher nicht möglich. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Juli 2015) würde sich gemäß Baumschutzverordnung damit ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen ergeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Festsetzung vor, dass 11 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen sind. Durch diese Festsetzung kann der Ersatzbedarf auf dem Grundstück gedeckt werden. Der auf dem Grundstück anzulegende gärtnerische Anteil erhöht sich deutlich gegenüber dem Bestand. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten (4.756 m²). Gegenüber dem Bestand ergibt sich eine Erhöhung um 4.650 m². 60% der Dächer der Staffelgeschosse werden extensiv begrünt (1.660 m²). Die Lebensraumfunktion wird insgesamt deutlich erhöht. Vor Abriss der Gebäude sind diese noch einmal nach Nestern abzusuchen und deren Entfernung bei der Obersten Naturschutzbehörde zu beantragen. Für die im Bestand vorhandenen Nester, die durch die Planung verloren gehen, werden im Durchführungsvertrag Ersatzniststätten vereinbart. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Im Gegenteil führt die Planung durch die Hofinnenbegrünung zu positiven Auswirkungen.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung. An die Stelle der unattraktiven Gewerbeflächen tritt eine Wohnbebauung. Die Beseitigung der Bäume stellt eine Beeinträchtigung dar, diese ist jedoch nicht als erheblich zu bewerten. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf dieses Schutzgut. Im Gegenteil werden durch die Hofinnenbegrünung sowie die Schließung der Baulücken positive Auswirkungen entstehen. Entlang des Sachsendamms ist ein Gebäude mit Staffelgeschoss geplant, das die Lücke zwischen zwei Gebäuden mit Satteldächern schließt. Eine einheitliche Dachgestaltung ist nicht angedacht, würde sich aber auf das ohnehin heterogene Stadtbild am Sachsendamm positiv auswirken.

Für das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung** erfolgen Beeinträchtigungen durch die Planung aufgrund der Verkehrszunahme. Es sind 279 Wohneinheiten geplant. Die Tiefgarage sieht 100 Stellplätze vor. Durch das Vorhaben ist insgesamt mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 584 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (FPB, 2014/2015) wurde nachgewiesen, dass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs im Bereich des Sachsendamms und im Bereich des Tempelhofer Wegs zu rechnen ist.

Auf die zum Blockinnenbereich ausgerichtete westlich und östlich angrenzende Bestandsbebauung wirkt die Schließung der Baulücke am Sachsendamm positiv, da hier die Schallemissionen nun nicht mehr in den Innenbereich eindringen können. Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung (ALB, 2014/2015) konnte für diesen Bereich ein rechnerischer Nachweis von Pegelminderungen von bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts ermittelt werden. Für ein Wohngebäude Tempelhofer Weg 53 wurde eine marginale Zunahme der Lärmbelastung durch Verkehrslärm von bis zu 0,4 dB(A) tags und bis zu 0,7 dB(A) nachts ermittelt. Der mit 60 dB(A) angesetzte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts wird erstmals überschritten. Im Plangebiet selbst kommt es sowohl am Sachsendamm als auch am Tempelhofer Weg zu einer Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung. Um gesunde Wohnverhältnisse dennoch zu ermöglichen, werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Diese beziehen sich auf eine Grundrissausrichtung, Lärmpegelbereiche, Lüftungseinrichtungen und Festsetzungen zu Außenwohnbereichen. Bezüglich des Gewerbelärms zum Beispiel von dem am Sachsendamm gegenüber liegenden Möbelmarkt wird gutachterlich von einer Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm ausgegangen.

Die aufgrund des Bauvorhabens geschlossene Blockrandbebauung am Sachsendamm und am Tempelhofer Weg hat ein verändertes Windfeld und somit eine erhöhte Luftschadstoffkonzentration zur Folge. Insbesondere im Bereich des Sachsendamms ist mit einer erhöhten Konzentration zu rechnen. Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung (ALB, 2014b) konnte jedoch nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für alle betrachteten Luftschadstoffe (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) im Plangebiet sowie der planungsrelevanten Umgebung eingehalten werden. Für die Jahresmittelwerte werden für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} im Aufenthaltsbereich der Menschen (Gehweg, in der Nähe schutzwürdiger Bebauung) sicher unterschritten. Auch der Tagesgrenzwert für PM₁₀ – 35 zulässige Tage der Überschreitung eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ pro Jahr, der durch das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent (PM₁₀-Jahresmittelwert von 30 µg/m³) repräsentiert ist – wird in keinem schutzbedürftigen Bereich überschritten.

Die geplanten Gebäudekörper im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-73 VE werden die bestehenden Gebäudekörper an der Gotenstraße verschatten. Im Rahmen einer Verschattungsstudie (Evers & Küssner, 2013/2014/2015) wurden die Auswirkungen der Planung auf die Besonnungssituation der Bestandsgebäude untersucht. Besonders die Baulückenschließung am Sachsendamm wirkt sich negativ auf die Besonnungssituation der Westfassaden der Bestandsgebäude aus, weil der Blockinnenbereich bisher nur durch niedrige Gebäude und Schuppen bebaut ist. Ergebnis der Studie ist, dass bei einer Verwirklichung des Baukonzepts eine Besonnung der Westfassaden am 17. Januar für eine Stunde und am 21. März für drei Stunden gewährleistet ist. Besonders von Mehrverschattungen betroffen sind Gebäude am südlichen Teil der Gotenstrasse. Die Wohnungen im 1. OG und im Erdgeschoss, deren Besonnung beeinträchtigt wird, profitieren aber künftig von einer wesentlich höheren Wohnruhe des Bebauungsplans. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von einer ausreichenden Besonnung im Plangebiet ausgegangen werden kann, da die Gebäude auch von der Ostseite besont werden. Es werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Besonnung durch die Planung hervorgehoben.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat die Fläche keine Bedeutung, Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten. Auch auf die im Umfeld befindliche denkmalgeschützte Schöneberger Sportinsel sowie das Bewag-Gebäude aus den 20er Jahren sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die Schutzgüter entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild sind sogar unter Be-

rücksichtigung der Grünfestsetzungen mittelfristig positive Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Lärmbelastung am Tempelhofer Weg 53 von bis zu 0,7 dB(A) ist gering und als nicht erheblich zu bewerten. Es liegen somit auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Wechselwirkungen vor. Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung durch die Blockrandschließung insgesamt positive Auswirkungen für die Wohngebäude an der Gotenstraße und am Sachsendamm zu erwarten.

1.3 Vermeidungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan soll folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen festsetzen:

- Gärtnerische Anlage der Tiefgarage (1.163 m²)
- Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (3.693 m²)
- Extensive Begrünung der Dachflächen (ca. 1.660 m²)
- Anpflanzen von 11 Bäumen
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz: Grundrissausrichtung, Lärmpegelbereiche, Fensterkonstruktionen und Festsetzungen zu Außenwohnbereichen.

Im Durchführungsvertrag wird zur Vermeidung und zum Ausgleich geregelt:

- Anbringung von 2 Halbhöhlenbrüterniststätten für den Hausrotschwanz und 2 Halbhöhlenbrüter für den Haussperling

1.4 Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn die Eingriffe nicht ausgleichspflichtig sind, sind die Eingriffe dennoch zu erfassen und zu bewerten. Durch die Planung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Planung wird der Versiegelungsgrad um 30% reduziert und der Vegetationsanteil um 4.673 m² erhöht. Damit werden die Boden- und Lebensraumfunktionen, der lokale Wasserhaushalt und die klimatische Funktion der Fläche verbessert. Der Verlust der 14 Bäume wird nicht als erheblicher Eingriff bewertet, da es sich nicht um wertvolle Bäume handelt und zukünftig der Grünanteil im Gebiet deutlich erhöht wird und ein Ausgleich auf dem Grundstück erfolgt durch die Pflanzung von 11 Bäumen. Auch das Landschaftsbild wird verbessert, da die Stadtstruktur durch das Schließen der Baulücke wieder hergestellt wird und die Garagen beseitigt werden.

1.5 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet wurde der Baumbestand aufgenommen, der gemäß Baumschutzverordnung geschützt ist. Geschützt sind alle Laubbäume jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Vor Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO beim Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu stellen. Wird der Fällung zugestimmt, sind die Bäume gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung auszugleichen.

Im Plangebiet wurden 14 Bäume kartiert, davon fallen acht Bäume unter die Baumschutzverordnung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Juli 2015) würde sich damit ein Ersatzbedarf von 11 Bäumen ergeben. Im Rahmen einer Fotodokumentation wurde dargelegt, dass die Bäume sehr dicht, meist unter einem Meter an vorhandenen Gebäuden stehen und einen Schrägwuchs entwickelt haben. Ein Erhalt ist daher nicht möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Festsetzung vor, dass 11 Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen sind. Durch diese Festsetzung kann der Ersatzbedarf auf dem Grundstück gedeckt werden. Die Baumstandorte sind im Freiflächenplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist, dargestellt.

1.6 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten

Bebauungspläne dürfen den sog. Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenlaufen. Im Bebauungsplanverfahren ist daher vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tierarten untersucht (Scharon, 2014). Auf Grund der Biotopausstattung, der Lage, der vorhandenen Strukturen und der nahezu vollständigen Versiegelung konnte das Vorkommen folgender streng geschützter Arten ausgeschlossen werden:

- alle an Gewässer gebundene Arten (Lurche, Libellen)
- an Altbäume gebundene Arten, wie Quartiere von Fledermäusen und xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie
- an Wiesen, Gehölzbestände u.a. Biotope gebundene streng geschützte Arten, wie die Zauneidechse und Schmetterlinge

Innerhalb des Plangebietes wurden mit dem Haussperling und dem Hausrotschwanz zwei Brutvogelarten nachgewiesen. Die Nistplätze dieser Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüter an Gebäuden sind ganzjährig geschützt.

Stufe 1: Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3 BNatSchG

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist vermeidbar. Die Beseitigung von Niststätten an Gebäuden darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Es ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor der Umgestaltung bzw. Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen sind diese hinsichtlich Nester durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 3 erfüllt.

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt, sobald die Gebäude, die den Arten Lebensraum bieten, beseitigt oder beeinträchtigt werden.

Stufe 2: Prüfung der Freistellung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt.

Nach § 44 Absatz 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 3 dann nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für die betroffenen Arten wurde seitens des Fachgutachters (Scharon, 2014) eingeschätzt, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert und die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, wenn Ersatzniststätten an den neuen Gebäuden angebracht werden.

Entsprechend der festgestellten Reviere ergibt sich die Notwendigkeit zur Anbringung von mind. 2 Halbhöhlenbrüterniststätten für den Hausrotschwanz und 2 Halbhöhlenbrüter für den Haussperling.

Der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang kann durch die Maßnahmen im Gebiet weiterhin gewahrt bleiben, so dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von 4 Wohngebäuden mit 279 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, die wie auch die geplanten Gewerbeeinheiten neue Arbeitsplätze entstehen lassen. Die lärmabschirmende Wirkung der geplanten Blockrandbebauung kommt auch den Bewohnern der bestehenden Wohngebäude zugute.

Insgesamt wirkt sich der Bebauungsplan deshalb positiv auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten aus.

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

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht. Die Planung und Umsetzung des Vorhabens – einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten – erfolgt durch den Vorhabenträger. 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. Überdies übernimmt der Vorhabenträger die Kosten für die Herstellung erforderlicher Wohnfolgeeinrichtungen.

Der Vorhabenträger hat dem Land Berlin den für die Verbreiterung des Tempelhofer Weges erforderlichen ca. 5 m breiten Grundstücksteil kosten- und lastenfrei übertragen. Dem Land Berlin entstehen Kosten für den Ausbau des Tempelhofer Weges. Diese Kosten werden durch das Programm Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA) abgedeckt.

Von Seiten der Vorhabenträgerin sind keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o. ä. durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten.

4. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner und Beschäftigten des Gebietes induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung ermittelt und bewertet (FPB 2014/2015). Durch den Bebauungsplan werden ca. 584 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt. Dieses Verkehrsaufkommen wird sich im Verhältnis zur Größe der beiden Tiefgaragen auf den Tempelhofer Weg und den Sachsendamm verteilen. Dies führt am Sachsendamm zu einer Verkehrszunahme von ca. 150 Kfz/24h und am Tempelhofer Weg zu ca. 284 zusätzlichen Kfz/24h. Zur Beurteilung der Auswirkungen dieses Verkehrsaufkommens auf den Verkehrsablauf wird die Verkehrserzeugung des Vorha-

bens in der stärkeren Spitzenstunde nachmittags mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen für 2025 überlagert.

Das Gutachten stellt fest, dass durch Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf dem Sachsendamm kaum eine Beeinflussung des Verkehrsablaufs festzustellen sein wird. Der Verkehrsablauf auf dem Tempelhofer Weg ist ähnlich zu betrachten. Wartezeiten aufgrund möglicher Linksabbieger werden als gering eingestuft. Auch im übergeordneten Straßennetz, insbesondere an den Knotenpunkten Tempelhofer Weg/Planstraße A (zur Anbindung des EUREF-Areals) sowie Tempelhofer Weg/Gotenstraße sind keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit anzunehmen.

5. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Planbereich eine Wohnbebauung mit 279 Wohnungen geschaffen, die einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschulen, Spielplätze, Sportflächen) auslösen wird. Für die Bedarfsberechnung gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung werden die erwarteten zusätzlichen Einwohner anhand der Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung errechnet. Anhand dessen wird für das Vorhaben mit 434 Bewohnern gerechnet.

Gemäß Bedarfsrechnung gemäß des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind vom Vorhabenträger 20 Kitaplätze zu schaffen. Diese werden im Durchführungsvertrag gesichert. Die Lage der Kita ist in den Projektplänen dargestellt, die als Anlage zum Durchführungsvertrag Verbindlichkeit erlangen. Der Mehrbedarf im Bereich der Kindertagesbetreuung wird somit ausreichend durch die Planung an sich berücksichtigt.

Der durch das Vorhaben ausgelöste Mehrbedarf an Grundschulplätzen kann durch Grundschulen im Umfeld gedeckt werden. Hierzu sind die im Rahmen der neu zu erarbeitenden Schulentwicklungsplanung die Schuleinzugsbereiche zu überarbeiten. Auch unter Berücksichtigung aller Wohnungsbaupotentiale im Bereich der „Schöneberger Linse“ bestehen bis zum Jahr 2020 genügend freie Kapazitäten an vorhandenen Schulen (gem. Prognoseverfahren Stand Juli 2015).

Der Mehrbedarf an Plätzen an weiterführenden Schulen ist grundsätzlich nicht über Bauungspläne und die entsprechenden Vorhabenträger zur Deckung zu bringen, da es sich hier nicht um die ortsbezogene fußläufige Versorgung, wie bei einem Grundschulplatz handelt. Stattdessen kann die Nachfrage im ganzen Stadtgebiet gedeckt werden.

Durch das geplante Bauvorhaben entsteht ein Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche. Dieser Mehrbedarf wurde anhand eines Richtwerts gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz mit 434 m² nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche ermittelt. Da im Umfeld des Bauvorhabens keine Flächen für eine Erweiterung oder Neuanlage eines öffentlichen Spielplatzes zur Verfügung stehen, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag, die Kosten für die qualitative Aufwertung eines bestehenden öffentlichen Spielplatzes in der näheren Umgebung (Spielplatz Cheruskerstraße/Torgauer Straße) zu übernehmen.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an privaten Spielplatzflächen – auch für ältere Kinder – wird im Plangebiet gedeckt und im Freianlagenplan, der als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich wird, nachgewiesen.

Im Ortsteil Schöneberg wird sich bei steigender Einwohnerzahl ein erhöhter Bedarf an gedeckten und ungedeckten Sportflächen ergeben. Die Bereitstellung von Sportflächen ist jedoch Aufgabe des Landes Berlins und damit des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. In Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung können diese Kosten nicht auf den Vorhabenträger übertragen werden.

6. 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 be-

grünes Wohnumfeld gesichert, das – abgeschirmt vom stark verkehrsbelasteten Sachsendamm – 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 öffentlichen Straßenraum erhöht.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht 7-73 VE

Im März 2014 hat der Vorhabenträger auf Grundlage eines konkreten Konzeptes einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Mit Schreiben vom 20. März 2014 wurden die zuständige Senatsabteilung sowie die gemeinsame Landesplanung (GL) gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert. Es bestanden keine Bedenken.

2. Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 13.05.2014 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 13.06.2014 bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind wie folgt gegeben:

- Der Bebauungsplan wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt, da er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsneubauvorhaben auf einer ehemals kleingewerblich genutzten Fläche im Sinne der Innenverdichtung schafft.
- Durch Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung wird eine zulässige Grundfläche von 4.467 m² ermöglicht. Die Größe der Grundfläche liegt somit unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m².
- Auch unter Berücksichtigung des in engem sachlichem und räumlichem Zusammenhang aufzustellenden Bebauungsplans 7-74, der die angrenzende Wohnbebauung an der Gotenstraße sichern soll, wird der Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten. Einen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären, liegt nicht vor.
- Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt.

3. Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Diese erfolgte gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 16. Juni 2014 bis einschließlich 11. Juli 2014. In dieser Zeit lagen der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Grundrisse, Ansichten und Schnitte des geplanten Vorhabens im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Rathaus Schöneberg, John-F. Kennedy-Platz, Zimmer 3047 öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamtes eingesehen werden. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 24 vom 13.06.2014, durch eine Hauswurfsendung am 10.06.2014 und auf der Website des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg bekanntgegeben. Es informierten sich ca. 30 Bürger über die Planinhalte. Insgesamt wurden 30 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, von denen 21 Stellungnahmen in überwiegenden Teilen identischen Inhaltes waren.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen, die Bedenken äußerten, folgende Inhalte:

1. Kritik an der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB hinsichtlich einer Verkennung der Verfahrensvoraussetzungen und mangelnder Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Kritik am Umfang der geplanten Neubebauung im Blockinnenbereich (Höhenentwicklung, Bebauungsdichte) und Forderung einer Gebäudehöhenreduzierung
3. Kritik an der Überschreitung der vorhandenen Traufhöhen durch die geplante Blockrandbebauung
4. Die Versperrung der Sicht sowie die Verschattung von Wohnungen und damit einhergehend das Fehlen von ausgleichenden Umständen und Maßnahmen, die bei einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO vorliegen müssen.
5. Unvollständigkeit und Fehlerhaftigkeit der Verschattungsstudie hinsichtlich fehlender Berücksichtigung der geplanten Bebauung östlich der Gotenstraße, der baulichen Gegebenheiten vorhandener Wohnungen, der Besonnung aus Westen sowie des vorhandenen Baumbestandes.
6. Zweifel an einer Reduzierung der Schallimmissionen im Blockinnenbereich
7. Wertminderung der bestehenden (Eigentums-)Wohnungen
8. Zweifel an Bedarf einer Kindertagesstätte, Befürchtung von Geräuschimmissionen durch den Betrieb der Kindertagesstätte, Kritik an Lage der Kindertagesstätte an östlicher Grundstücksgrenze
9. Widerspruch gegen eine Verbreiterung des Tempelhofer Weges zu Lasten der Privatgrundstücke und fehlende Information über die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen
10. Mögliche Verkehrszunahme durch die geplante Verbreiterung des Tempelhofer Weges
11. Mögliche Einwirkungen / Beeinträchtigungen durch vorhandene Altlasten
12. Forderung nach einer Erhöhung der geplanten Stellplatzanzahl
13. Verlust bezahlbaren Wohnraums in einem angenehmen Wohnumfeld
14. Heranrücken von gewerblichen Nutzungen an die bestehende Wohnbebauung.

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten im Ergebnis neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung zu folgenden Änderungen der Planung:

Maß der baulichen Nutzung/zulässige Geschossfläche:

Die zulässige Geschossfläche wurde von 24.705 m² auf 22.485 m² (inzwischen nochmals auf 22.262 m²) reduziert, so dass auch die erzielbare GFZ von 2,4 auf 2,18 (inzwischen auf 2,16) verringert wurde.

Maß der baulichen Nutzung /Gebäudehöhe/zulässige Oberkante:

Die zulässige Oberkante der beiden Gebäude im Blockinnenbereich wurde von 61,0 auf 58,0 m ü NHN und die zulässige Oberkante der Staffelgeschosse von 64,0 auf 61,0 m ü NHN reduziert.

Weitere Planänderungen wurden im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung erforderlich, insbesondere wurden die Baugrenzen bzw. Ausweisungen zur überbaubaren Grundstücksfläche exakt an die geplanten Baukörper angepasst. Die numerische Festsetzung der zulässigen Geschossfläche konnte damit entfallen. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 7-73 VE fand vom 04. Mai 2015 bis einschließlich 05. Juni 2015 statt. In diesem Rahmen wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen 29 Stellungnahmen ein. Zwei Stellungnahmen gingen nach Fristverlängerung zeitgerecht ein. Sechs Stellungnahmen wurden verspätet eingereicht. Bei der Abwägung wurden alle Stellungnahmen berücksichtigt.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

In 14 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind. In 15 Stellungnahmen wurden Anregungen und Bedenken geäußert. Die Äußerungen in diesen Stellungnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Inhalte:

Art der baulichen Nutzung

- Forderung, das Plangebiet als Mischgebiet festzusetzen, um potentielle Nutzungskonflikte mit den vorhandenen Gewerbebetrieben zu vermeiden und deren Entwicklungspotentiale nicht zu beschränken
- Anregung, im Plangebiet Einrichtungen zur Arbeit und Beschäftigung psychisch beeinträchtigter Menschen zu ermöglichen

Übergeordnete Planung

- Fehlende Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele aus dem sog. Konsensplan
- Fehlende Entwickelbarkeit eines allgemeinen Wohngebietes aus dem FNP

Verkehr/technische Infrastruktur

- Prüfungsauftrag zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung des vorhandenen Einrichtungsverkehrs auf dem Tempelhofer Weg
- Forderung, dass die erforderlichen Aufstellflächen für wartende Fahrzeuge, die in die Tiefgarage einfahren wollen, auf dem Privatgrundstück liegen müssen
- Zweifel an der Plausibilität hinsichtlich der Verteilung der Verkehrsströme im Verkehrsgutachten
- Fehlende Berücksichtigung der Wendefahrten in den LSA-gesteuerten Knotenpunkten
- Hinweis, dass die verbale verkehrsgutachterliche Einschätzung vor Gericht nicht ausreichend ist
- Hinweis, dass der Vorhabenträger Kosten für ggf. erforderliche Anpassungen der Bordführungen oder der Fahrstreifenanteile im Zulauf zu LZA-Knotenpunkten zu übernehmen hat
- Fehlende Berücksichtigung des durch die Verkaufsflächenerweiterung des südlich gelegenen Einrichtungshauses sowie durch den Fernbushaltepunkt am Bahnhof Südkreuz induzierten Verkehrsaufkommens im Verkehrsgutachten
- Anregung, die Befahrbarkeit des Innenhofbereichs durch Müllfahrzeuge zu ermöglichen
- Berücksichtigung der max. Entfernung von 15 m zwischen Abfallbehälterstandplatz und öffentlicher Straße
- Festsetzung von Leitungsrechten im Plangebiet
- Beteiligung der Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken, Punkt-zu-Mehrpunkt Richtfunkanlagen und öffentlicher Telekommunikationslinien

Soziale Infrastruktur

- Forderung nach Beteiligung des Vorhabenträgers an Folgekosten für den Mehrbedarf an öffentlichen Spielplatzflächen
- Forderung, einen möglichen Mehrbedarf an Grundschulplätzen für den gesamten Bereich der Schöneberger Linse zu prognostizieren und den Vorhabenträger – sofern vorhandene Kapazitäten nicht ausreichen – an den Folgekosten zu beteiligen.

Belange der Wirtschaft/Gewerbe

- Forderung nach Erhalt von bezahlbaren, gewerblich nutzbaren Grundstücken
- Forderung nach Hilfestellung für die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe bei deren Suche nach geeigneten Ersatzstandorten
- Beschränkung der gewerbebetrieblichen Entwicklungspotentiale durch heranrückende Wohnbebauung
- Forderung zu prüfen, ob die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet verbleiben können.

Boden, Natur und Umwelt

- Hinweis, dass belasteter Bodenaushub sachgerecht zu behandeln, zu deklarieren und zu entsorgen ist
- Forderung nach einer Baumbestandskartierung, Baumbewertung und Baumbilanzierung

Immissionen

- Erforderlichkeit einer Neuberechnung des Schienenverkehrslärms aufgrund geänderter gesetzlicher Rechtsgrundlagen
- Forderung, die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln tags und nachts im Plangebiet hinsichtlich des erforderlichen baulichen Schallschutzes zu überprüfen
- Empfehlung, die Formulierung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zu überprüfen
- Empfehlung, den BSR-Recyclinghof hinsichtlich möglicher Lärmbelastigungen gutachterlich zu untersuchen.
- Fehlende Berücksichtigung von Lichtemissionen des südlich des Plangebiet vorhandenen Einrichtungshauses, die zu einer Beeinträchtigung der künftigen Bewohner führen könnten
- Forderung nach größeren Abständen zwischen geplanter Wohnbebauung und vorhandenen Gewerbebetrieben
- Empfehlung, Spielflächen mit geräuscharmen Geräten auszustatten und auf Ballspielplätze zu verzichten

Sonstiges

- Hinweis, dass die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die zentrale Rigolenversickerung und die Anzeige der Versickerung erforderlich ist, sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können.
- Aufnahme der erforderlichen Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung in Durchführungsvertrag
- Aufnahme der Vereinbarung der Übernahme von Kosten für den Mehrbedarf an öffentlichen Spielplatzflächen in den Durchführungsvertrag
- Hinweis zur Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung beim abzuschließenden Durchführungsvertrag

Ergebnis der Abwägung (Bebauungsplanänderungen und Fachgutachten)

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten im Ergebnis – auch in Verbindung mit der weiteren Planentwicklung – neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung sowie der Fachgutachten zu folgenden Änderungen der Planung:

Immissionsschutz

- Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum baulichen Schallschutz

Boden, Natur und Umwelt

- Änderung der Anzahl anzupflanzender Bäume in der entsprechenden textlichen Festsetzung
- Erstellung einer Baumbestandskartierung mit Bewertung und Bilanzierung
- Erstellung einer Pflanzliste

Freianlagenplan

- Ergänzung der Ersatzbaumstandorte mit Angabe von Größe und Art der anzupflanzenden Bäume
- Reduzierung der Entfernung eines Abfallsammelplatzes zum öffentlichen Straßenraum

Verkehrsgutachten

- Ermittlungen der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung des Fernbushaltepunktes und der Verkaufsflächenerweiterung des südlich angrenzenden Einrichtungshauses

Schalltechnische Untersuchung

- Neuberechnung des Schienenverkehrslärms und der Beurteilungspegel für den gesamten Verkehrslärm inner- und außerhalb des Plangebiets
- Ergänzung der gutachterlichen Einschätzung hinsichtlich des nordöstlichen gelegenen BSR-Recyclinghofes, des nordwestlich angrenzenden Gewerbehofes und der Verkaufsflächenerweiterung des südlich gelegenen Einrichtungshauses

Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung resultieren überdies Ergänzungen des Durchführungsvertrags. In diesen wurden planergänzende Vereinbarungen zur Niederschlagswasserversickerung, zur Qualifizierung eines öffentlichen Spielplatzes, zur Beseitigung von Bodenbelastungen, zum baulichen Schallschutz und zum Artenschutz aufgenommen (näher dazu: Kap. II 3.9).

Weitere Planänderungen wurden im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung erforderlich, insbesondere wurden die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten exakt an die geplanten Baukörper angepasst. Die hinteren Baugrenzen wurden so an die benachbarte Wohnbebauung angepasst, dass die erforderlichen Abstandsflächen bis auf eine Ausnahmesituation auf dem eigenen Baugrundstück liegen werden. Die Kita wurde aus der Zweckbestimmung und der Planzeichnung herausgenommen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschließlich 21.03.2016. In dieser Zeit lagen die Bebauungsplanunterlagen im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Rathaus Schöneberg, John-F. Kennedy-Platz, Zimmer 3047 öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamtes eingesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amts-

blatt Nr. 6 vom 12.02.2016, durch eine Hauswurfsendung am 10. und 12.02.2016 und auf der Website des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg bekanntgegeben.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 3 Stellungnahmen ein. 2 Stellungnahmen wurden verspätet eingereicht. Letztere wurden ebenfalls berücksichtigt, so dass insgesamt 5 Stellungnahmen zur Abwägung vorliegen. Von diesen waren 4 Stellungnahmen in Teilen identischen Inhaltes.

Zusammenfassung der Inhalte und Abwägung der Stellungnahmen

Zusammengefasst wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht, die dem aktuellen Kenntnisstand entsprechend, wie folgt abgewogen wurden:

1. Kritik an der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB hinsichtlich einer Verkennung der Verfahrensvoraussetzungen, da die Bebauungspläne 7-73 VE, 7-74 und 7-75 zusammen zu betrachten seien, verbunden mit dem Vorwurf mangelnder Öffentlichkeitsbeteiligung und unzureichender Unterrichtung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über die Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplans 7-73 VE in Verbindung mit den Bebauungsplänen 7-74 und 7-75.

Abwägung: Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm insbesondere eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dabei sind die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bei der Berechnung der Grundfläche mit zu berücksichtigen. Ein solcher Zusammenhang ist nach gängiger Rechtsauffassung nur zwischen Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden, zu berücksichtigen, nicht aber bei Kumulation eines Bebauungsplans der Innenentwicklung mit einem sonstigen Bebauungsplan, im Rahmen dessen eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Für den Bebauungsplan 7-75 wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Aus diesem Grund kann die zulässige Grundfläche, die der Bebauungsplan 7-75 festsetzt, unberücksichtigt bleiben.

Berücksichtigt werden muss jedoch die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans 7-74, der im beschleunigten Verfahren und in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird. In diesem soll eine zulässige Grundfläche von ca. 2.500 m² festgesetzt werden, so dass in Verbindung mit der zulässigen Grundfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE (4.467 m²), die durch die überbaubare Grundstücksfläche definiert wird, insgesamt eine Grundfläche von ca. 4.967 m² ermöglicht wird. Der o.g. Schwellenwert von 20.000 m² wird somit nicht erreicht. Darüber hinaus sind ein inhaltlicher und zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben, weil die Bebauungsplanverfahren 7-73 VE und 7-74 deutlich weiter fortgeschritten und damit inhaltlich konkreter sind als die Überlegungen zum Bebauungsplan 7-75.

Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB). Wird hiervon Gebrauch gemacht, ist die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB darüber zu informieren, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Im Rahmen der Verfahren 7-73 VE und 7-74 wurde anstelle einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Bebauungsplanunterlagen konnten für die Dauer eines Monats im Rathaus Schöneberg sowie auf der Website des Bezirks eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. Darüber hinaus wurde im Verfahren 7-73 VE die Auslegung der Bebauungsplanunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, in deren Rahmen sich die Öffentlichkeit erneut über die Planung informieren und Stellung nehmen konnte. Eine angemessene Beteiligung der Öffentlichkeit ist somit im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gewährleistet. Weitere Öffentlichkeitsbeteiligungen sieht das Baugesetzbuch nicht vor.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht zum Bebauungsplan 7-74 wurde auf die Bebauungsplanverfahren in der Umgebung des Plangebietes hingewiesen. Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 7-74 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

BauGB wurden nicht geäußert. Gleiches gilt folglich auch für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 7-73 VE.

2. Es wird bemängelt, dass die Planung zu einer unzulässigen Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO führe, da die Überschreitung nicht durch Umstände ausgeglichen sei oder nicht durch Maßnahmen ausgeglichen würde, durch die sichergestellt werden könne, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der zu erwarteten unzureichenden Besonnung der unteren Geschosse der östlich angrenzenden Wohnbebauung nicht beeinträchtigt würde.

Abwägung: Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter insbesondere die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, gewährleistet sind. Grundsätzlich ist davon ausgehen, dass die Helligkeit in allen Wohnungen und auf den Freiflächen der Nachbargrundstücke ausreichend ist, wenn die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung eingehalten werden (vgl. auch Hessischer Verwaltungsgerichtshof 4. Senat, vom 20.11.2006). Gleichlautend auch das OVG NRW, Urteil vom 14.1.1994- 7 A 2002/92: Es ist gesetzlich verankert, dass das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn erst dann mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehranspruchs rechtlich relevant werden, wenn die gesetzlichen festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden.

Das OVG Berlin-Brandenburg geht auch nach der gesetzlichen Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H davon aus, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse darauf abzielen, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen, wenn auch mit vermindertem Anforderungsniveau. Sie konkretisieren damit den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Umkehrschluss kann ihre Unterschreitung eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bedeuten.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die getroffene Baukörperausweisung im Blockinnenbereich weder innerhalb des Plangebietes noch nach außen Abstandsflächenunterschreitungen, so dass von der Wahrung der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter und damit der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann. Eine Sondersituation, die nahe legt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz Einhaltung von Abstandsflächen nicht gewahrt sein könnten, ist nicht erkennbar.

Die Verschattungs- und Besonnungsstudie wurde zur Ermittlung aller relevanten Belange, die in die Abwägung einzustellen sind, erarbeitet. Die Orientierungswerte der DIN 5034-1 (2011), die die Grundlage für diese Studie bilden, sind erst dann zur Beurteilung einer Planung maßgeblich, wenn die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung nicht eingehalten werden können. Dies ist hier nicht der Fall.

3. In 4 Stellungnahmen wird der Umfang der geplanten Neubebauung im Blockinnenbereich (Höhenentwicklung, Bebauungsdichte) hinsichtlich der Verschattung von Wohnungen kritisiert, auch verbunden mit der Forderung auf das westliche Gebäude zu verzichten oder in seiner Höhe zu reduzieren

Abwägung: Für das geplante Bauvorhaben 7-73 VE wurde im Rahmen der Ermittlung aller abwägungsrelevanten Belange eine Besonnungsstudie erstellt, in der insbesondere die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Wohnbebauung östlich des Plangebietes untersucht wurde. Rechtsverbindliche Orientierungs- oder Grenzwerte zur Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen städtebaulicher Planungen gibt es nicht. Anhaltspunkte geben die Orientierungswerte der DIN 5034-1 und einschlägige Urteile in der Rechtsprechung des BVerwG und des OVG Berlin-Brandenburg. Nach DIN 5034-1 ist eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt, wenn die Besonnungsdauer in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am 17. Januar mindestens 1 Stunde

bzw. am 21. März 4 Stunden beträgt. Gemäß der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg können die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen auch noch als gewahrt angesehen werden, wenn am 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) eine Besonnung von 2 Stunden gegeben ist. Zudem besagt die DIN 5034-1, dass die empfohlene Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung erzielt werden sollte.

In der Studie wurden die Besonnungszeiten von 23 Wohnungen je Geschoss, die mit ihrer westlichen bzw. südwestlichen Fassade zum Hof orientiert sind, einem Vorher-Nachher-Vergleich unterzogen. Diese Wohnungen verfügen weitgehend über identische Grundrisse: 2 großzügige Aufenthaltsräume sind jeweils zu den Straßen und 1 kleiner, untergeordneter Aufenthaltsraum ist zum Hof hin orientiert.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung des Vorhabens überwiegend eine Besonnung der Westfassaden von mehr als einer Stunde am 17. Januar und mehr als drei Stunden am 21. März gewährleistet werden kann:

Am 17. Januar kann der oben genannte Orientierungswert von 1 Stunde bei 10 Wohnungen im Erdgeschoss und bei 9 Wohnungen im 1. OG an der Westfassade nicht erreicht werden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass bei 7 von den betroffenen Wohnungen im EG bzw. bei 6 von den betroffenen Wohnungen im OG der Orientierungswert bereits ohne das Vorhaben unterschritten und teilweise auf Null reduziert ist. Dies ist auf bauliche Gegebenheiten (Gebäuderücksprung und Blockrandecksituation) zurückzuführen. Im Umkehrschluss wird nur bei jeweils 3 Wohnungen erstmalig der Orientierungswert der DIN 5034-1 unterschritten, d.h. die Aufenthaltsräume zum Blockinnenbereich werden vorhabenbedingt weniger als 1 Stunde besonnt. Wird aber berücksichtigt, dass die Bestandswohnungen der Gotenstraße und insbesondere die überwiegende Zahl der besonders schutzwürdigen Aufenthaltsräume der Wohnungen auch über die Ostfassade besonnt werden, werden in allen Wohnungen die Orientierungswerte der DIN 5034-1 eingehalten.

Im 2. und 3. Obergeschoss stellt sich die Situation ähnlich dar, insgesamt wird bei 6 Wohnungen im 2. OG bzw. bei 5 Wohnungen im 3. OG der Orientierungswert von 1 Stunde Besonnungsdauer nicht erreicht. Dies ist überwiegend aber auch bereits ohne das geplante Bauvorhaben aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Fall.

Für den 21. März kommt die Studie zu folgendem Ergebnis: 16 Wohnungen im EG und 18 Wohnungen im 1. OG werden nach Realisierung der Planung alleine über die Westseite mehr als 3 Stunden besonnt. 5 Wohnungen im EG bzw. 3 Wohnungen im 1. OG werden über die Westfassade weniger als 2 Stunden besonnt. Diese Situation tritt allerdings vorhabenbedingt erstmalig nur bei 2 Wohnungen im EG auf, d.h. bei den übrigen 6 Wohnungen wird der durch die Rechtsprechung definierte Orientierungswert bereits ohne das Vorhaben unterschritten. Wird überdies die Besonnung über die Ostfassade mitbetrachtet, werden mit Ausnahme einer Erdgeschosswohnung alle Wohnungen insgesamt mehr als 4 Stunden besonnt, so dass der Orientierungswert der DIN 5034-1 nahezu eingehalten und in den überwiegenden Fällen deutlich überschritten wird. Etwas günstiger stellt sich die Besonnungssituation im 2. und 3. OG dar.

Zwar verringert sich durch die geplante Bebauung die Dauer der Besonnung, die verbleibenden Besonnungszeiten sind jedoch für innerstädtische Wohnlagen städtebaulich immer noch ausreichend, üblich und zumutbar.

Neben der Besonnung von Wohnungen ist auch die ausreichende Wohnruhe ein wesentlicher Aspekt gesunder Wohnverhältnisse. Dieser Belang wird durch die Planung berücksichtigt, da die Blockrandschließung für die östlich und westlich angrenzende vorhandene Wohnnutzung im Blockinnenbereich zu einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation führt. Vor den straßenabgewandten Fassaden können Pegelminderungen von bis zu 6,3 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts erreicht werden. Die Beurteilungspegel liegen dann tags zwischen 49 und 55 dB(A) und nachts zwischen 44 und 51 dB(A). Damit können am Tag an allen Immissionsorten im Blockinneren die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) eingehalten werden und die Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) in der Nacht deutlich reduziert werden.

Die Gebäudehöhe der innenliegenden Bebauung wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens um 1 Vollgeschoss reduziert. Von einer weitergehenden Gebäudehöhenreduzierung oder von einem Verzicht auf das westliche Gebäude wird aus folgenden Gründen Abstand genommen: Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu an-

gemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 ZwVbVO). Wesentliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 liegt die Schöneberger Linse bzw. das Plangebiet innerhalb des Neubaubereichs Südkreuz und ist als Einzelstandort mit einer Wohnungsmenge von mehr als 500 Wohneinheiten gekennzeichnet.

Zur Umsetzung dieses gesamtstädtischen Planungsziels trägt der Bebauungsplan bei, indem diesem öffentlichen Belang durch die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen wird: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit 279 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem landesplanerischen Grundsatz des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ wird durch die Planung ebenfalls entsprochen.

Ein Verzicht auf das westliche Gebäude hätte zur Folge, dass die dort geplanten Wohnungen entfallen müssten: Eine Umverteilung auf die verbleibenden 3 Gebäude wäre nur durch zusätzliche Geschosse möglich. Höhere Gebäudehöhen würden jedoch dazu führen, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Umgebung nicht mehr einfügt und das Stadtbild beeinträchtigen würde. Zudem werden die erforderlichen Abstandsflächen des westlichen Gebäudes zum Nachbargrundstück eingehalten, so dass ein Verzicht auf die geplanten Wohnungen städtebaulich nicht gerechtfertigt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das aktuell geltende Baurecht eine weitaus höhere Bebauung in diesem Bereich zulässt. Es gab einen Bauvorbescheid zu einem Gewerbebauvorhaben demnach eine Bebauung mit 8 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,57 möglich war. Der Bauvorbescheid wurde am 07.01.2010 erteilt und war bis zum 07.01.2014 gültig. Anschließend wurde dieses Bauvorhaben nicht weiterverfolgt, da das Grundstück veräußert wurde. Der neue Eigentümer plant die Umsetzung des vorliegenden Vorhabens.

4. Bemängelt wurde die Fehlerhaftigkeit der Verschattungsstudie hinsichtlich fehlender Berücksichtigung der geplanten Bebauung östlich der Gotenstraße und des vorhandenen Baumbestands sowie der baulichen Gegebenheiten vorhandener Wohnungen. Zudem müssten auch Balkone und Loggien berücksichtigt werden.

Abwägung: Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE wird das ursprüngliche Planungsziel, den Blockrand zu schließen und an die Brandwände der vorhandenen Wohnbebauung anzubauen, umgesetzt. Dabei werden die Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung durch die geplante Bebauung eingehalten. Ist dies der Fall, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet sind. Dies wird durch die Besonnungsstudie bestätigt.

Da die Wohn- und Aufenthaltsräume überwiegend nach Osten ausgerichtet sind, hängt die Wohnqualität hinsichtlich der Besonnung auch maßgeblich von der Besonnung der Ostfassaden ab, auf die der Bebauungsplan 7-73 VE keinen Einfluss hat. Hier ist es Aufgabe des Planverfahrens 7-75, ausreichende Besonnungen der Bestandsbebauung sicherzustellen. Das bisher vorliegende städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet 7-75 aufgrund der vorhandenen Geländeneigung eine gestaffelte Gebäudehöhe mit Traufhöhen von 21 m über Gehweg im Bereich Gotenstraße/Tempelhofer Weg und mit Traufhöhen bis 24 m über Gehweg am Sachsendamm vor. Damit orientieren sich die geplanten Traufhöhen an der traditionellen Berliner Traufhöhe (etwa 22 m über der Höhenlage des Gehweges).

Die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur Wohnbebauung in der Gotenstraße werden eingehalten bzw. nicht ausgeschöpft. Damit ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung der gegenüberliegenden Bestandsgebäude gewährleistet wird. Zudem ist anzumerken, dass die geplante Blockrandbebauung nur gegenüber der Grundstücke Gotenstraße 41 bis 43 parallel verlaufen soll. Etwa in Höhe der Gotenstraße 41 soll die Gebäudekante nach Nordosten abknicken, wodurch der Raum gegenüber den Grundstücken Gotenstraße 34 bis 40 eine deutliche Aufweitung erfährt.

Im weiteren Verfahren 7-75 werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich der planermöglichten Nutzungsmaße geprüft und in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt. Darüber hinaus wird im Rahmen des Bebauungs-

planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, die mögliche Auswirkungen auch auf den Menschen und seine Gesundheit untersucht. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

Aus folgenden Gründen wird in Besonnungsstudien nicht der vorhandene Baumbestand berücksichtigt:

- *eine realistische Simulation der sehr unterschiedlichen Baumkronen ist nicht möglich,*
- *die Belaubungsdichte und damit die Transparenz der Bäume wechseln im Laufe des Jahres,*
- *im Winter, wenn aufgrund der Lichtarmut eine Besonnung der Wohnungen besonders wichtig ist, sind Laubbaumbestände aufgrund des fehlenden Laubs bei Verschattungssimulationen vernachlässigbar,*
- *im Sommer, wenn aufgrund der Aufheizungen eher ein Sonnenschutz an Bedeutung gewinnt, können dichte Bäume eine Vollverschattung verursachen. Ein Vorher-Nachher-Vergleich mit Bäumen zur Planfolgenabschätzung wäre dann nicht zielführend, weil die Fassaden in beiden Fällen durch die Bäume verschattet werden.*
- *im Frühjahr und im Herbst sind Laubbäume teilweise lichtdurchlässig. In den Simulationen ergäbe sich dann ein diffuses Streulicht, so dass eine Planfolgenabschätzung nicht möglich wäre.*
- *Bäume können auch gefällt werden oder absterben. Auch aus diesem Grund werden die Simulationen ohne Bäume durchgeführt.*

Balkone und Loggien werden durch die der Besonnungs- und Verschattungsstudie zugrunde liegenden DIN-Norm 5034-1 nicht erfasst, da sie nicht als Wohn- bzw. Aufenthaltsräume gelten. Da aber zumindest pro Wohnung ein kleiner Wohnraum und eine Loggia, die ein wichtiger Außenwohnbereich ist, zum Innenhof ausgerichtet sind, wurden die Westfassaden der Bebauung entlang der Gotenstraße bei der Verschattungsstudie berücksichtigt. Die gewählten Beobachtungspunkte geben dabei auch Rückschlüsse für die Besonnung der Loggien. Zu berücksichtigen ist, dass die Ermittlung der Besonnungszeiten für die Monate Januar und März erfolgte. Außenwohnbereiche werden jedoch vor allem in den Sommermonaten genutzt. In diesen werden die Besonnungszeiten aufgrund des höheren Sonnenstands deutlich oberhalb der aus der Studie resultierenden Werte liegen.

Am 21. März stellt sich die Besonnungssituation wie folgt dar: Die Loggien und Balkone von 16 der 23 Wohnungen im Erdgeschoss, deren Loggien/Balkone nach Südwesten bzw. Westen orientiert sind, werden auch nach Realisierung des Vorhabens mehr als 3 Stunden besonnt. 2 Wohnungen bzw. deren Außenwohnbereiche werden mehr als 2 Stunden und die übrigen 5 Wohnungen mit ihren Balkonen weniger als 2 Stunden besonnt. Letzteres ist auf die baulichen Gegebenheiten (Gebäuderücksprung und Blockrandecke) zurückzuführen. Diese Besonnungszeiten verbessern sich geschossweise, so dass im 3. OG die überwiegende Anzahl der Wohnungen (18) und deren Außenwohnbereiche bereits mehr als 4 Stunden besonnt werden.

Diese Besonnungszeiten der Balkone und Loggien sind auch vor dem Hintergrund des höheren Sonnenstands in den Sommermonaten und der daraus resultierenden besseren Besonnungssituation für innerstädtisches Wohnen durchaus noch angemessen und vertretbar.

5. Es wurde Widerspruch eingelegt gegen eine Verbreiterung des Tempelhofer Weges zu Lasten der Privatgrundstücke und kritisiert, dass Informationen über die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen fehlten verbunden mit der Kritik, dass durch die geplante Verbreiterung des Tempelhofer Weges eine Verkehrszunahme ermöglicht würde

Abwägung: Durch die Bebauungspläne 7-73 VE und 7-74 sollen die erforderlichen Flächen für eine Querschnittserweiterung des Tempelhofer Weges planungsrechtlich gesichert werden. Geplant sind vor allem Baumpflanzungen und die Verbreiterung der Gehwege. Ein höheres Verkehrsaufkommen aufgrund des Umbaus ist nicht zu erwarten. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans sondern obliegt der für die Planung von Verkehrsanlagen zuständigen Behörde. Informationen zur Ausbauplanung sind beim Fachbereich Straßen des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg zu erfragen.

6. In einer Stellungnahme wird die künftige Bewohnerstruktur aufgrund des geplanten Wohnungsschlüssels kritisiert, da nahezu ausschließlich Wohnungen für kinderlose 1-2 Personenhaushalte geplant seien und in Verbindung mit der Bewohnerstruktur der östlich angrenzenden Wohnbebauung ein „Single“-Ghetto entstünde

Abwägung: Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE wird die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau ermöglicht. Folgender Wohnungsschlüssel ist geplant:

1-Raum-Wohnungen	87 WE
2-Raum-Wohnungen	140 WE
3-Raum-Wohnungen	39 WE
4-Raum-Wohnungen und größer	13 WE

Vor dem Hintergrund, dass nahezu 50 % aller Haushalte in Berlin 1-Personen-Haushalte sind und die Nachfrage in diesem Marktsegment besonders hoch ist, ist der hohe Anteil an kleineren Wohnungen gerechtfertigt. Für größere Haushalte (z.B. Familien) stehen immer noch 52 Wohneinheiten zur Verfügung.

7. Es wird Kritik hinsichtlich der künftigen Freifächensituation im Plangebiet geübt, da zu wenig Freifläche für die erwartete Bewohnerzahl zur Verfügung stünde

Abwägung: Zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Frei- und Grünflächen gibt das Landschaftsprogramm Berlin einen Richtwert von 11 m²/Einwohner für private Grünflächen auf den Wohngrundstücken vor. Private Grünflächen sind überwiegend Vegetationsflächen, wobei Dachbegrünungen, Freizeit- und Bewegungsflächen sowie Ruhe- und Spielmöglichkeiten eingerechnet werden. Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 560 Einwohnern ergibt sich ein Bedarf an privater Grünfläche von 6.160 m².

Im Plangebiet können maximal 65 % des Baugrundstücks durch Gebäude, Tiefgaragen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden. Folglich sind 35 % des Baugrundstücks bzw. 3.603 m² von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen. Durch die Verpflichtung, die geplanten Tiefgaragendächer (1.163 m²) intensiv zu begrünen, wird zudem gewährleistet, dass auch diese zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen und für die Bewohnerschaft als Freifläche genutzt werden können. Darüber hinaus sind ca. 1.660 m² Dachflächen extensiv zu begrünen. Insgesamt ergeben sich 6.626 m² zu begrünende Freifläche, so dass der oben genannte Richtwert erfüllt wird. Das bisher stark versiegelte und gewerblich genutzte Grundstück trägt mit der Neuplanung durch die Entsiegelung und die geplante Wohnnutzung zu ruhigen Wohnverhältnissen bei.

Darüber hinaus bietet der kürzlich fertiggestellte Grünzug Torgauer Straße als Teil der Schöneberger Schleife gut erreichbare und attraktive Ruhe- und Freibereiche.

8. Fehlende Berücksichtigung der durch die Planungen 7-73 VE und 7-75 ausgelösten Mehrbedarfe an öffentlichen Grünflächen

Abwägung: Im Plangebiet 7-73 VE stehen keine Flächen für die Ausweisung öffentlicher Grünfläche zur Verfügung. Die Schwerpunkte der Grünflächenentwicklung liegen in unmittelbarer Umgebung (Stadtumbau West-Gebiet) und sind teilweise schon vorhanden bzw. werden gerade realisiert. Das sind in Nord-Süd-Richtung: im Süden der Naturpark Schöneberger Südgelände, die Schöneberger Schleife (z.T. erstellt) mit dem Flaschenhalspark in südlicher Fortsetzung des Gleisdreieckparks sowie der Park an der Bautzener Straße und die an der Wannseebahn entlang geführten Wegeverbindungen mit dem Cheruskerpark und der Gasag-Nordspitze sowie entlang der Ringbahn die neu erstellte Grünverbindung entlang der Torgauer Straße (Ost-West-Verbindung).

9. Es wird bezweifelt, dass durch die Planung die klimatische Funktion der Fläche insgesamt verbessert würde.

Abwägung: In Kap. III.1.2 der Begründung werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft beschrieben und bewertet.

Demnach werden nach Realisierung des planermöglichten Vorhabens nur noch 65 % des Plangebietes durch Bebauung (Wohngebäude, Tiefgaragen und Nebenanlagen) in An-

spruch genommen. Im Bestand ist das Plangebiet zu 99 % versiegelt, so dass die Planung insgesamt zu einer deutlichen Abnahme des Versiegelungsgrades führen wird.

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sind zudem die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Dies gilt auch für die Dächer der geplanten Tiefgaragen. Überdies besteht im Plangebiet die Verpflichtung zum Anpflanzen von mindestens 11 Laubbäumen und zur extensiven Begrünung von mindestens 1.660 m² Dachfläche.

Die klimatischen Wirkungen von Begrünungsmaßnahmen sind in der einschlägigen Fachliteratur und in verschiedenen Leitfäden für die städtebauliche Planung umfassend beschrieben (z.B. Klimafibel des Landes Baden-Württemberg). Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die klimarelevanten Effekte der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ergänzt.

Der Bebauungsplan 7-74 sichert den Bestand, so dass dort keine Veränderungen an den Flächen vorgesehen sind. Der Bebauungsplan 7-75 wird einer Umweltprüfung unterzogen, sämtliche umweltrelevante Belange sind zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Umweltbelange werden in einem Umweltbericht dargelegt und im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit unterbreitet, so dass Gelegenheit zur Einsicht- und Stellungnahme besteht. Es wird frühzeitig über den Beginn der Auslegung informiert.

10. Es wird befürchtet, dass sich die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum auch in Verbindung mit dem Bebauungsplan 7-75 für die vorhandenen Bewohner verschlechtert.

Abwägung: Im Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE wird festgestellt, dass der Einfluss des Vorhabens auf den ruhenden Verkehr im umliegenden öffentlichen Straßenraum angesichts der geringen Verkehrsmengen im Neuverkehr zu vernachlässigen ist. Die Summe der Fahrzeuge, die nicht die Tiefgaragen benutzen, beträgt 75 Fahrzeuge/Tag, darin enthalten sind 21 Fahrzeuge des Lieferverkehrs, die nur kurz halten. Die Belastung durch die verbleibenden 54 Fahrzeuge verteilt sich über den Tag und kann je Stunde nach EAR 91 mit 10 % bis 15 % am Gesamtaufkommen angenommen werden. Dies sind 5 bis 8 Fahrzeuge in der Stunde.

Darüber hinaus sollen ungeachtet der geplanten Tiefgaragen im Plangebiet 7-75 ausreichend Stellplätze für die Neubebauung geschaffen werden. Die entsprechende Auseinandersetzung mit dem ruhenden Verkehr und der Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personenverkehr wird im weiteren Verfahren 7-75 geführt und in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Diese können im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.

11. Es wird ein Eingriff in das Eigentumsrecht geltend gemacht, da durch die geplante Bebauung die weitere Vermietbarkeit der angrenzenden Brandwand für Werbezwecke unmöglich gemacht würde.

Abwägung: Die Brandwandbemalung für Werbezwecke an der Fassade des Nachbargrundstücks wurde im September 2014 auf der Grundlage von § 64a BauO Bln genehmigt. Die Baugenehmigung wurde lediglich bis zum 08.09.2016 befristet erteilt, da das betroffene Gebäude im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 7-74 liegt, durch den die vorhandene Wohnbebauung durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden soll. Im allgemeinen Wohngebiet sind Fremdwerbungen in der beantragten Größe planungsrechtlich unzulässig.

Im Übrigen ergibt sich aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit kein Anspruch auf Erteilung einer erneuten Baugenehmigung.

Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Abwägung wurden redaktionelle Ergänzungen in der Begründung vorgenommen. Änderungen der Planung oder weitere Bearbeitungen resultierten nicht aus der Abwägung.

6. Beschluss der Planreife

Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg hat am 15.06.2016 die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für das Vorhaben Tempelhofer Weg 13-24 und Sachsendamm 67-71 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-73 VE beschlossen.

7. Anzeigeverfahren

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE am 19. Juli 2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt. Mit Schreiben vom 14. September 2016 erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, dass der Bebauungsplanentwurf 7-73 VE nach § 6 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB beanstandet wird. Er kann daher noch nicht als Rechtsverordnung festgesetzt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann festgesetzt werden, sobald die Beanstandungen ausgeräumt sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach Überarbeitung und Abschluss eines ergänzenden/geänderten Durchführungsvertrag SenStadtUm II C erneut anzuzeigen.

Folgende Beanstandung wurde vorgebracht:

Die Projektplanung ist nicht eindeutig bestimmt und nicht hinreichend gesichert.

Die Bauverpflichtung im § 9 des Durchführungsvertrages nimmt keinen Bezug auf ein konkretisiertes Vorhaben im Sinne der Textlichen Festsetzung (TF) Nr. 1. Im Übrigen sind die Projektunterlagen hinsichtlich der Art der Nutzung nicht bestimmt genug.

Die in der Anlage 2 dargestellten Grundrisse mit unterschiedlicher Einfärbung der Nutzungseinheiten geben keinen Aufschluss über die Art der Nutzung. Dies könnte durch die Ergänzung einer Legende geheilt werden.

§ 9 des Durchführungsvertrags wurde geändert, in dem Bezug genommen wurde auf das konkrete Bauvorhaben. Die Projektunterlagen wurden hinsichtlich der Stellplatzzahl sowie der Art der Nutzung konkretisiert, in dem die Farbigkeit angepasst und eine Legende ergänzt wurde. Unabhängig von den Beanstandungen der Rechtsprüfung wurden die Grundrisse in den Projektunterlagen den Festsetzungen der TF Nr. 11 angepasst, sowie der Vorhabenträgerin durch Ergänzung des § 18 des Durchführungsvertrages die Möglichkeit eingeräumt, anstelle einer Bürgschaft auch eine vorfällige Zahlung zu leisten.

Fazit: Die Beanstandung ist ausgeräumt.

Darüber hinaus wurden Hinweise zur Rechtsverordnung, zur Planzeichnung und zur Begründung gegeben. Diese führten zu folgenden redaktionellen Änderungen:

1. Entwurf der Rechtsverordnung

- Aktualisierung der Zitierweise des BauGB

2. Planzeichnung

- Korrektur im Verfahrensvermerk zur Festsetzung
- Streichung des Hinweises auf ein Grundstücksverzeichnis
- Streichung des Hinweises zum Verfahrensstand
- Kommasetzung nach der Klammer bei der textlichen Festsetzung 12, Satz 1.

3. Begründung

- Anpassung des Titels an den Plantitel
- Klarstellungen zur Anzahl der geplanten Kinderbetreuungsplätze und Tiefgaragenstellplätze.
- Ergänzung des Gutachtenverzeichnisses um die Gutachten von gefta umweltlabor zur orientierenden Bodenuntersuchung

Die überarbeiteten Unterlagen wurden gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB erneut bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt. Mit Schreiben vom 16. Januar 2017 erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dass der vorhaben-

bezogene Bebauungsplanentwurf 7-73 VE 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.

8. Festsetzung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 14. Februar 2017 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-73 VE an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Nach Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-73 VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 15. März 2017 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Am 11. April 2017 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-73 VE als Rechtsverordnung beschlossen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 11. Mai 2017, Nr. 12 Seite 298 wurde die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-73 VE vom 19. Februar 2016 veröffentlicht.

Berlin, den 11.05.2017

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

gez. Szalucki

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283).

VI. Gutachten

ALB Akustik-Labor Berlin (2014/2015): Schalttechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. November 2014, fortgeschrieben November 2015.

ALB Akustik-Labor Berlin (2014): Luftschadstoffuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-73 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin. November 2014.

Evers & Küssner (2013/2014/2015): Verschattungs-/Besonnungsstudien, Wohnbebauung zwischen Tempelhofer Weg und Sachsenendamm, Berlin-Schöneberg. Dezember 2013 und ergänzende Stellungnahmen von Juli und August 2014 sowie von August 2015

FPB (2014): Freie Planungsgruppe Berlin: Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung zum Bebauungsplan 7-73 VE, Sachsenendamm 67-71 und Tempelhofer Weg 13-24. Juli 2014.

FPB (2014/2015): Freie Planungsgruppe Berlin: Verkehrsgutachten Sachsenendamm. November 2014, fortgeschrieben Juni und November 2015.

gefta umweltlabor (2001): Gutachten Schöneberger Linse, Baublock III/Teilfläche K Sachsenendamm 67-70 Berlin (Schöneberg). Entnahme und Untersuchung von Bodenproben, März 2001.

gefta umweltlabor (2001): Gutachten Schöneberger Linse, Baublock III/Teilfläche J Sachsenendamm 71 Berlin (Schöneberg). Entnahme und Untersuchung von Bodenproben, März 2001.

Scharon (2014): Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten auf der Fläche des Grundstücks Sachsenendamm 68-70 in Berlin-Schöneberg. Juli 2014.

VII. Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich des Vorhabenplans, der dem Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen entspricht, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.Ausnahmsweise können im 1. Vollgeschoss entlang des Sachsendamms und des Tempelhofer Weges sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Innerhalb der Abgrenzung der zulässigen Abweichungen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar von Treppentürmen, Aufzugsschächten, Erkern, Balkonen und Wintergärten vor die Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, höchstens die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nimmt. Im Einzelfall ist eine Überschreitung dieses Umfangs zulässig, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Breite aller Außenwände des jeweiligen Gebäudes eingehalten wird und bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen nicht unterschritten werden.
5. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten der obersten Geschosse sind technische Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von 25 vom Hundert der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
6. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten der obersten Geschosse 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 des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
8. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem Schlafen dienen, ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens
 - 50 dB zwischen den Punkten A und B bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN,
 - 45 dB zwischen den Punkten B und C bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN, zwischen den Punkten D und E oberhalb von 56,6 m ü. NHN, zwischen den Punkten F und G bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten H und I oberhalb von 58,7 m ü. NHNaufweisen.
9. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die nicht dem Schlafen dienen, sowie von Unterrichtsräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens
 - 45 dB zwischen den Punkten A, B und C bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten D und E oberhalb von 56,6 m ü. NHN,
 - 40 dB zwischen den Punkten F und G bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten H und I oberhalb von 58,7 m ü. NHNaufweisen.

10. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von mindestens
 - 40 dB zwischen den Punkten A, B und C bis zu einer Höhe von 56,6 m ü. NHN sowie zwischen den Punkten D und E oberhalb von 56,6 m ü. NHN aufweisen.
11. Zum Schutz vor Lärm muss in Gebäuden entlang des Sachsendamms und entlang des Tempelhofer Weges – mit Ausnahme der Wohnungen zwischen den Punkten J und K bis zu einer Höhe von 58,7 ü. NHN – mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.
12. Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen zwischen den Punkten J und K bis zu einer Höhe von 58,7 m ü. NHN in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen und/oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, die eine freie Lüftung ermöglichen (gekoppelte Maßnahmen, z.B. baulich geschlossene Loggia mit offenen Bauteilen in der äußeren Schale), erforderlich. Durch diese Maßnahmen müssen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (bei besonderen Fensterkonstruktionen) oder bei Gewährleistung der Möglichkeit einer freien Lüftung (bei gekoppelten Maßnahmen) nicht überschritten wird.
13. Zum Schutz vor Lärm sind in Wohnungen entlang des Sachsendamms sowie in Wohnungen, die ausschließlich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, oberhalb der festgesetzten Oberkanten OK 1 in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen oder technische Lüftungseinrichtungen erforderlich. Durch diese Maßnahmen müssen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen gewählt wurden) nicht überschritten wird.
14. Zum Schutz vor Lärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen (wie Loggien und Terrassen) entlang des Sachsendamms und Tempelhofer Weges nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig.
Ausnahmen sind zulässig, wenn die entsprechende Wohnung über mindestens einen weiteren Außenwohnbereich verfügt, über dem der Beurteilungspegel Tag höchstens 65 dB(A) beträgt.
15. Im Geltungsbereich des 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.
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.
17. Im Baugebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen sind mindestens 11 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
18. Mindestens 60 vom Hundert aller Dachflächen der obersten Geschosse sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
19. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Hinweise

1. Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 17 wird die Verwendung folgender Pflanzliste empfohlen:
 - Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Schwarze Maulbeere (*Morus nigra*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Walnuss (*Juglans regia*)
 - Birke (*Betula pendula*)