

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Begründung

Bebauungsplan 7-75

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen

Tempelhofer Weg, Hedwig-Dohm-Straße, Sachsendamm und Gotenstraße
mit Ausnahme von Teilflächen der Grundstücke Sachsendamm 64, Gotenstraße 44-49,
Gotenstraße 50-51, Tempelhofer Weg 27 und Tempelhofer Weg 28
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

INHALTSVERZEICHNIS

A.	BEGRÜNDUNG	9
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	9
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	9
2.	Beschreibung des Plangebiets	9
2.1	Stadräumliche Einbindung.....	9
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	11
2.4	Geltendes Planungsrecht	12
2.5	Verkehrerschließung.....	13
2.6	Technische Infrastruktur	13
2.7	Soziale Infrastruktur/Nahversorgung	13
2.8	Denkmalschutz	14
2.9	Bodenbelastungen.....	14
3.	Planerische Ausgangssituation	14
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	14
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	15
3.3	Stadtentwicklungsplanungen.....	16
3.4	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	18
3.5	Bereichsentwicklungsplanung	20
3.6	Stadtumbau	20
3.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg.....	20
3.8	Wohnungsmarktbericht für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg	21
3.9	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	21
3.10	Sonstige Planungsvorgaben.....	23
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	23
II.	UMWELTBERICHT	25
1.	Einleitung	25
1.1	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung.....	25
1.1.1	Inhalte der Umweltprüfung	25
1.1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	25
1.1.3	Methodik der Umweltprüfung.....	26
1.1.4	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung).....	26
1.1.5	Europäischer Artenschutz	27
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	28
1.3	Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen und deren Berücksichtigung	28

1.3.1	Fachgesetze	28
1.3.2	Fachpläne	29
1.3.3	Schutzgebiete	34
1.4	Bestandserfassung und -bewertung.....	34
1.5	Schutzgut Boden	35
1.5.1	Bestand und Bewertung	35
1.5.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme.....	37
1.5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	37
1.6	Schutzgut Wasser	38
1.6.1	Bestand und Bewertung	38
1.6.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme.....	38
1.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	39
1.7	Schutzgut Klima / Luft.....	39
1.7.1	Bestand und Bewertung	39
1.7.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung.....	40
1.7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	43
1.8	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	44
1.8.1	Bestand und Bewertung	44
1.8.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung.....	48
1.8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	52
1.9	Schutzgut Mensch	52
1.9.1	Bestand und Bewertung	52
1.9.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung.....	53
1.9.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	59
1.10	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	60
1.10.1	Bestand und Bewertung	60
1.10.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung.....	60
1.10.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	61
1.11	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
1.11.1	Bestand und Bewertung	61
1.11.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung.....	61
1.11.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme	61
1.12	Wechselwirkungen	61
2.	Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung.....	62
2.1	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	62
2.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung	63
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen ...	63
2.3.2	Maßnahmen für europarechtlich geschützten Arten	64
2.3.3	Maßnahmen nach Baumschutzverordnung	69
3.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	69

4.	Zusätzliche Angaben	69
4.1	Angewandte Untersuchungsmethoden	69
4.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	70
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	71
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	74
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	74
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	75
3.	Begründung der Festsetzungen	75
3.1	Art der baulichen Nutzung	75
3.2	Maß der baulichen Nutzung	81
3.2.1	Grundfläche / Grundflächenzahl	81
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen	83
3.2.3	Geschossfläche / Geschossflächenzahl	84
3.2.4	Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO	85
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	87
3.4	Weitere Arten der Nutzung	89
3.5	Verkehrsflächen	91
3.6	Immissionsschutz	93
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	108
3.8	Sonstige Festsetzungen	111
3.9	Vertragliche Regelungen	113
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	114
IV.	AUSWIRKUNGEN DES PLANES	117
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	117
1.1	Städtebauliche Auswirkungen	117
1.2	Belange des Allgemeinwohls	117
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	117
2.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	117
3.	Weitere Auswirkungen	118
3.1	Verkehr	118
3.2	Infrastruktur	118
3.3	Gender Mainstreaming	120
4.	Flächenbilanz	121
V.	VERFAHREN	122
1.	Planungsanzeige	122
2.	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung	122
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	122
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	123

5.	Weiteres Planverfahren	124
6.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	126
7.	Weiteres Planverfahren	127
8.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	130
9.	Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	131
10.	Weiteres Planverfahren	131
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	133
C.	ANLAGE.....	134
	Anlage I - Liste der textlichen Festsetzungen	135
	Anlage II – Plan Biotope im Bestand	140
	Anlage III – Plan Bäume im Bestand	141
	Anlage IV – Baumliste	142
	Anlage V – Artenschutzfachbeitrag	143
	Anlage VI – Maßnahmenkonzept zur Stabilisierung der lokalen Population der Brutvogelart Girlitz .	143

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 ist die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets mit dem Ziel der Entwicklung von überwiegend brachgefallenen und nur noch teilweise gewerblich genutzten Flächen zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit hohem Wohnanteil in attraktiver Innenstadtlage.

Der in einem Planungswerkstattverfahren entwickelte Konsensplan aus dem Jahr 2010 bildet einen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Rahmen für die weitere Entwicklung des Bereiches Südkreuz. Auf dieser Grundlage wurde für den Geltungsbereich ein Nutzungskonzept entwickelt, das die zwischenzeitlich neue landes- und bezirkspolitische Zielsetzung – die Schaffung von Wohnraum aufgrund eines erheblichen Einwohnerzuwachses und damit einer deutlichen Nachfragezunahme – berücksichtigt. Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) und eines gegliederten Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO kann die Grundlage für eine diesem zentralen und sehr gut erschlossenen innerstädtischen Standort entsprechenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe vorbereitet werden und gleichzeitig dem Bedarf an Wohnraum, auch im sozial geförderten Wohnungsbau gerecht werden

Das planungsrechtliche Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus der derzeit geltenden Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan von 1960, wodurch das neue Planungskonzept, das einen hohen Wohnanteil vorsieht, nicht umsetzbar ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bezirks ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf 7-75 soll im Geltungsbereich die Ausweisungen des Baunutzungsplans vollständig ersetzen und die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung schaffen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Ebenso ist im Rahmen des Bebauungsplans abzuklären, in welchem Umfang mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, die zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen führen und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen können, ermöglicht werden. Im Bebauungsplan soll eine vorsorgende Bewältigung der Konflikte erfolgen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Schöneberg, ca. 300 m westlich der Grenze zum Ortsteil Tempelhof. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der sog. ‚Schöneberger Linse‘, dem Bereich zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg sowie zwischen der Ringbahntrasse und dem Sachsendamm. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich in östlicher Richtung (ca. 130 m Luftlinie) der Fern-, Regional- und S-Bahnhof Südkreuz, südlich des Plangebiets verlaufen die Bundesautobahn BAB A 100 und die Auffahrt vom Sachsendamm.

Das direkte Umfeld des Plangebiets weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Auf den Flächen nördlich des Tempelhofer Weges befinden sich gewerbliche Nutzungen (Gewerbehof nordwestlich des Kreuzungsbereichs Tempelhofer Weg / Gotenstraße, Büronutzungen im denkmalgeschützten Gebäude Tempelhofer Weg / Gotenstraße, östlich anschließend ein Recyclinghof der Berliner Stadtreinigung). Nordöstlich des Plangebiets liegt der Vorplatz des Fern-, Regional- und S-Bahnhofs Südkreuz mit Bushaltestellen und Taxihalteplatz. Die Fläche östlich des Plangebiets ist gegenwärtig noch ungenutzt. Südlich des Sachsendamms schließt eine Jugendverkehrsschule und die Stadtautobahn A 100 an. Westlich des Plangebiets befinden sich in der Gotenstraße Wohngebäude. Die Bauhöhen im Umfeld schwanken zwischen ein und fünf Geschossen.

Unmittelbar südwestlich des Plangebiets wurde 2006 der ehemalige Standort der Radrennbahn am Sachsendamm / Vorarlberger Damm zu einem Fachmarktstandort umgebaut. In einer Entfernung von rd. 1 km nördlich des Plangebiets liegt das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße. In einer Entfernung von rd. 1,8 km Luftlinie in südöstlicher Richtung beginnt im Ortsteil Tempelhof das besondere Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm, dessen Mittelpunkt sich an der Kreuzung Tempelhofer Damm / Kaiserin-Augusta-Straße in etwa 2,3 km Entfernung befindet.

Das Plangebiet verfügt zum einen durch die Anbindung an den Sachsendamm (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) und die Hedwig-Dohm-Straße (örtliche Straßenverbindung der Stufe III) sowie den angrenzenden Autobahnanschluss über eine ausgezeichnete verkehrliche Erschließung mit dem Kfz. Zum anderen besteht eine sehr gute Erschließung mit dem öffentlichen Personenverkehr durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Südkreuz mit Fern-, Regional- und S-Bahn- und Busanbindung.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 umfasst das Gelände zwischen Tempelhofer Weg, Hedwig-Dohm-Straße, Sachsendamm und Gotenstraße mit Ausnahme von Teilflächen der Grundstücke Sachsendamm 64/Gotenstraße 44 49, Gotenstraße 50 51/Tempelhofer Weg 27 und Tempelhofer Weg 28 sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Sachsendamms und anteilig der Gotenstraße bis zu deren Straßenmitte. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke (Flurstücke 188 bis 191 sowie 197) und die Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 183 und 194, Teile der Flurstücke 36/2, 111 sowie 130) im Plangebiet befinden sich derzeit teilweise noch im Eigentum des Landes Berlin. Die Flurstücke 186 und 196 sowie ein Miteigentumsanteil der Flurstücke 187 und 198 sind hingegen mittlerweile der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin übertragen worden. Ferner sind die Grundstücke an der Hedwig-Dohm-Straße (Flurstücke 184, 185, 195) von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) an einem privaten Investor veräußert worden.

Im Zuge der Planungsabsichten im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 werden die bestehenden Flurstücke zum Zwecke der besseren Vermarktung neu strukturiert. Die Aufteilung der Baugebiete im Bebauungsplan nimmt Bezug auf die Grundstücksneuordnung.

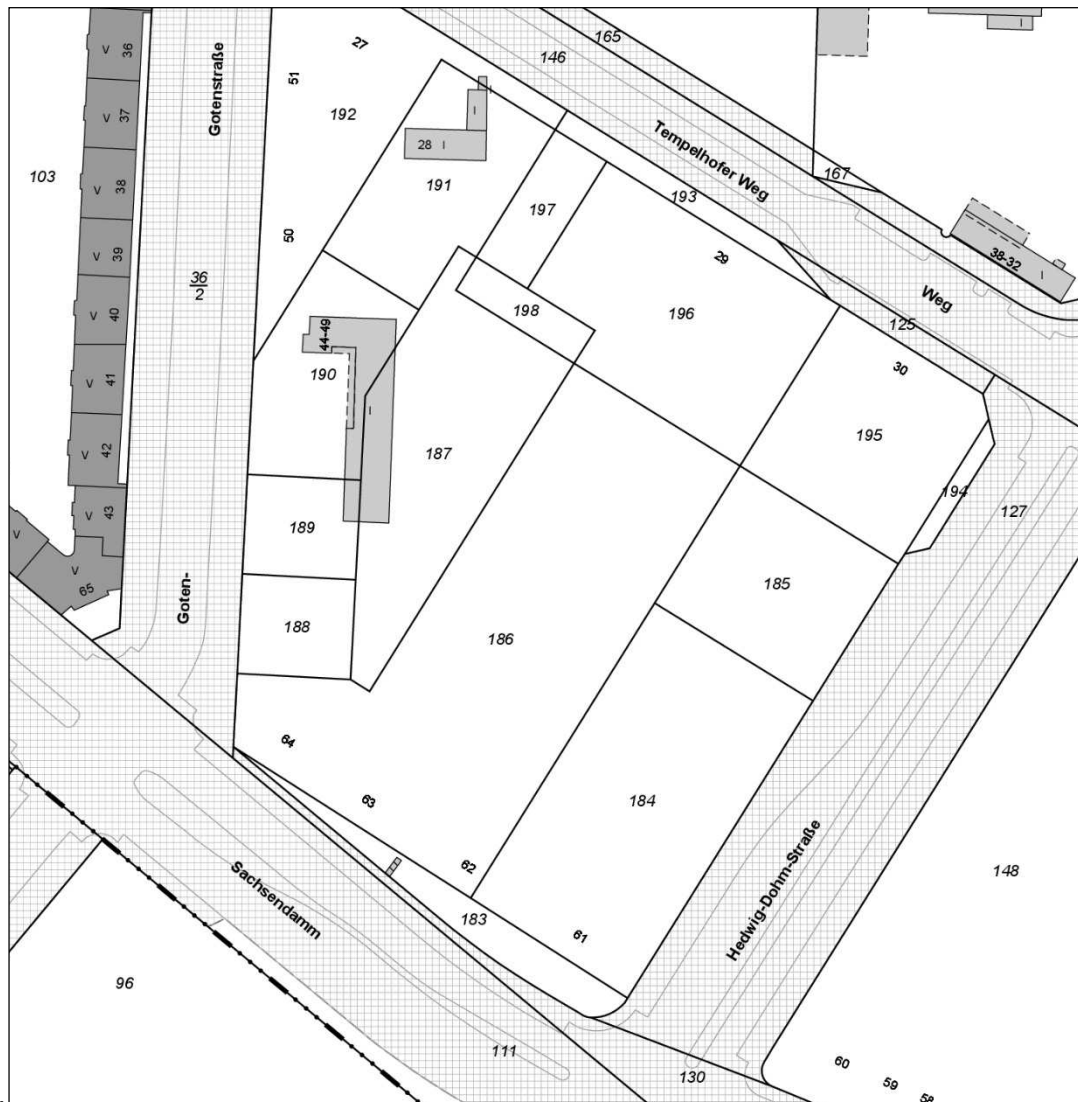


Abbildung 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Flächen des Plangebietes liegen derzeit überwiegend brach.

Der westliche Teil des Plangebiets (Grundstücke entlang der Gotenstraße, Grundstück Sachsendamm 64, Grundstücke Tempelhofer Weg 27 bis 30) wurde vormals gewerblich genutzt. Von der ehemaligen gewerblichen Nutzung ist nur noch eine Schnee- und Abfallbeseitigungsfirma in einem eingeschossigen Flachbau (Grundstück Gotenstraße 44-49) ansässig. Die unbebauten und überwiegend versiegelten Flächen werden für Erschließungszwecke, zum Abstellen der Kfz sowie als Lagerflächen (z. B. Kies) genutzt. Nördlich angrenzend befindet sich ein ehemaliger Werkplatz des Straßen- und Grünflächenamtes Tempelhof-Schöneberg (Grundstück Gotenstraße 50-51/ Tempelhofer Weg 27), die Nutzung ist jedoch bereits aufgegeben worden. Das Grundstück ist unbebaut, aber vollständig versiegelt. Es gehört nur anteilig zum Plangebiet. Es wird ausschließlich als Lagerfläche genutzt (z.B. Grünschnitt, Rindenmulch).

Die übrigen Flächen des Plangebiets wurden ehemals kleingärtnerisch genutzt. Diese Nutzung wurde im Zusammenhang mit dem Bau der Hedwig-Dohm-Straße aufgegeben und die Parzellen abgeräumt.

Der mittlere Teil des Plangebiets ist geprägt von z.T. dichtem Gehölzaufwuchs und einem versiegelten, etwa 125 m langen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stich vom Tempelhofer Weg ins Plange-

biet. Auf dem Grundstück Tempelhofer Weg 28 befindet sich ein eingeschossiger leerstehender Flachbau.

Der östliche Teil des Plangebiets ist eine mit Ruderalvegetation bestandene Freifläche, die nur temporär genutzt wird (Zirkus, Weihnachtsbaumverkauf o.ä.).

Die Geländehöhen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen steigen von Süden nach Norden von 40,9 m ü. NHN (Kreuzungsbereich Gotenstraße / Sachsendamm) auf 43,5 m ü. NHN (Kreuzungsbereich Gotenstraße / Tempelhofer Weg) sowie von 39,2 m ü. NHN (Kreuzungsbereich Hedwig-Dohm-Straße / Sachsendamm) auf 42,3 m ü. NHN (Kreuzungsbereich Hedwig-Dohm-Straße / Tempelhofer Weg) an. Innerhalb des Baugebietes steigt das Gelände von 40,9 m ü. NHN (südwestlicher Bereich des Grundstücks der Schneebeseitigungsfirma) nach Osten auf 43,3 m ü. NHN (Böschungsbereich am Kreuzungsbereich Sachsendamm / Hedwig-Dohm-Straße) sowie nach Norden auf 43,7 m ü. NHN (Böschungsbereich am Kreuzungsbereich Tempelhofer Weg / Hedwig-Dohm-Straße) an. Damit liegt das Baugebiet im Süden bis zu ca. 4 m über dem Niveau des Sachsendamms und der Hedwig-Dohm-Straße, der nordwestliche Teil grenzt dagegen ebenerdig an den Tempelhofer Weg und die Gotenstraße an.

Zur schutzgutbezogenen Bestandsbewertung von Natur und Landschaft, siehe Kap II. Umweltbericht.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 weist als übergeleiteter Bebauungsplan (i.V.m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-75 ‚beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3‘ aus. Danach sind fünf Geschosse zulässig in Verbindung mit einer bebaubaren Fläche von 0,3, einer GFZ von 1,5 und einer BMZ von 6,0.

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

Durch den am 09.07.1971 festgesetzten Text-Bebauungsplan XI-A (GVBl. S. 1233) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fortgilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Für die Ermittlung der zulässigen Baumasse gilt somit § 21 der BauNVO von 1968. Nebenanlagen bleiben nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt; da für das Plangebiet bislang keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge im Plangebiet bislang ohne Begrenzung zulässig. Die im Bereich des Tempelhofer Wegs und der Gotenstraße förmlich festgestellten Fluchtlinien werden durch den Bebauungsplan XI-A als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO 1968 übergeleitet.

Die Grenze der Planfeststellung für die Bundesautobahn A 100 (Beschluss V B – 1/92 -) wurde durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VII E, mit Schreiben vom 19. Februar 2010 zurückgenommen. Die zu überplanenden Teilflächen liegen im Bereich der Böschung zwischen der Straßenverkehrsfläche des Sachsendamms und dem höher gelegenen Gelände, sowie im Bereich der nordöstlich abzweigenden Hedwig-Dohm-Straße. Die Straßenverkehrsfläche des Sach-

sensendamm wird nicht verändert und der schmale streifenförmige Eingriff in den Böschungsbereich hat keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und den Bestand des Sachsensendamm. Die Planfeststellung vom 07. Oktober 1992 für Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs im Bebauungsplan 7-75 wurde damit aufgehoben. Der Sachsensendamm ist weiterhin Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses, wird jedoch durch den Bebauungsplan baulich nicht verändert.

2.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet verfügt mit dem Sachsensendamm, der eine wichtige Straßenverbindung zwischen den Ortsteilen Schöneberg und Tempelhof darstellt und über die südlich verlaufende Bundesautobahn mit der Auffahrt vom Sachsensendamm sowie dem nahe gelegenen Autobahnkreuz Schöneberg über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Für die an die Baugebiete WA 1 und WA 2 angrenzenden Flurstücke 192 und 193 ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bewertung derzeit noch der Baunutzungsplan heranzuziehen, der hier beschränktes Arbeitsgebiet festsetzt. Um eine gesicherte Verkehrserschließung der beiden Baugebiete zu erreichen, wurde beim Straßen- und Grünflächenamt ein Antrag zur Eintragung einer Baulast für das angrenzende Flurstück 196 gestellt. Die Baulast wird durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XI-231aba abgelöst werden, der voraussichtlich bis zum Jahresende 2019 festgesetzt wird.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort mit Fern-, Regional- und S-Bahnzügen sowie mit dem Bus zu erreichen. Die Entfernungen zum Bahnhof Südkreuz und zum S-Bahnhof Schöneberg betragen ca. 130 m und ca. 700 m. Bushaltestellen befinden sich am Bahnhof Südkreuz und an der Kreuzung Gotenstraße / Sachsensendamm.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen der vorhandenen Leistungsfähigkeit genutzt werden können.

2.7 Soziale Infrastruktur/Nahversorgung

Kindertagesstätten

Im Nahbereich (350 m) sind keine Kindertagesstätten (Kitas) vorhanden.

Schulen

Im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes am Tempelhofer Weg 62 (ca. 200 m Entfernung) befindet sich das Gebäude der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule (Realschule). Eine Schulnutzung besteht seit Ende 2012 nicht mehr.

Spielplätze

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich am Tempelhofer Weg 5-7 (rd. 300 m entfernt) sowie nördlich der Grünverbindung entlang der Torgauer Straße zwischen Leberstraße und Gustav-Müller-Straße (rd. 400 m entfernt) und innerhalb der öffentlichen Parkanlage Cheruskerpark an der Torgauer Straße / Cheruskerstraße (rd. 400 m entfernt).

Sport

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich westlich der Sportpark Schöneberg am Sachsensendamm 11/12. Die Anlage verfügt über Sporthallen, Sportplätze und eine Schwimmhalle. Im rück-

wärtigen Teil des ehemaligen Schulstandortes Luise-und-Wilhelm-Teske-Oberschule (Tempelhofer Weg 62) befindet sich ferner ein Sportplatz.

Nahversorgung

In einer Entfernung von rd. 1 km in nördlicher Richtung befindet sich das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße sowie etwa 1,8 km südöstlich des Plangebiets das Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten und ergänzenden Dienstleistungen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Bahnhof Südkreuz.

2.8 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Denkmalliste des Landes Berlin keine Eintragungen enthalten. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich am Tempelhofer Weg 39-47 das Baudenkmal „BEWAG- Verwaltungs- und Fertigungsgebäude“ (OBJ-Dok-Nr. 09066705).

2.9 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Altlastenverdacht. Die nachgewiesenen Belastungen resultieren aus der gewerblichen Vornutzung der Grundstücke, insbesondere aber aus den flächendeckend vorhandenen Aufschüttungen anthropogener Substrate.

Vertiefende Ausführungen: siehe II. Umweltbericht.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg

Für den Bebauungsplan-Entwurf 7-75 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG aus dem **Landesentwicklungsprogramm** (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 182).

Das **Landesentwicklungsprogramm** (LEPro 2007) benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen in § 5 Siedlungsentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für den Bebauungsplan-Entwurf von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. „Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. [...] Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot. [...] Die Innenentwicklung trägt auch in ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, aber auch zum Erhalt des kulturellen Erbes bei. Durch die gezielte Ausschöpfung innerörtlicher Entwicklungspotenziale können zudem städtebauliche Missstände beseitigt und Funktionsschwächen überwunden werden. Im Gegensatz zur Entwicklung in den Außenbereichen bietet die Innenentwicklung alle Möglichkeiten eines kleinteiligen, den lokalen Erfordernissen angepassten Vorgehens. Innenentwicklung ist damit flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.“

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. „Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind im Rahmen der Siedlungsplanung durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Einkaufen oder Gesundheitsversorgung anzustreben, so dass sich die Zielorte im Idealfall fußläu-

fig miteinander verknüpfen lassen. [...]“ In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

In der Festlegungskarte 1 des **Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 und Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Kerngebieten ist sowohl innerhalb des Gestaltraums Siedlung als auch in Städtischen Kernbereichen (Lage des Plangebiets innerhalb des symbolhaft dargestellten Städtischen Kernbereichs „Gebiet / Umfeld Bahnhof Südkreuz“ gemäß Festlegungskarte 2) grundsätzlich zulässig. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll.

Der Bebauungsplan-Entwurf 7-75 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Mit Schreiben vom 28.03.2014 wurde dies durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt.

Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan / Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmensetzungen der gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion eines Regionalplanes und bildet den Rahmen für weitere strategische Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraße und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild – Räumliche Entwicklung – sind der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs und seine Umgebung als Siedlungsflächen unterschiedlicher Dichte dargestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf 7-75 hat keine Auswirkungen auf regionalplanerische Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S.8), sind die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs als gemischte Baufläche M1 (Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Kerngebietscharakter) und M2 (Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte, überwiegend Mischgebietscharakter) dargestellt. Die Abgrenzung zwischen gemischter Baufläche M1 (östlicher Teil des Geltungsbereiches) und M2 (westlicher Teil des Geltungsbereiches) entspricht der verlängerten östlichen Begrenzung der geplanten Zufahrt / Stichstraße vom Tempelhofer Weg ins Plangebiet.

Der im Süden des Geltungsbereiches gelegene Sachsendamm sowie die weiter südlich verlaufende Stadtautobahn A 100 sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen, für die gemäß Ziel 1.2 der Erhalt und der Ausbau der Netzstruktur vorgesehen sind. Das Ziel 1.2 ist bei der weiteren Konkretisierung der Planung zu beachten.

Die nördlich gelegene Bahnstrecke ist entsprechend dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

Gemäß Grundsatz 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen sind aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung zu entwickeln. Gemäß AV-FNP vom 18.7.2017 können aus gemischten Bauflächen in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Da das geplante allgemeine Wohngebiet unter der Schwelle von 3 ha bleibt, ist der Bebauungsplan-Entwurf aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

3.3 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen (§ 4 Abs. 1). In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder, z. B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr, erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplan 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.

Für den Zeithorizont bis 2025 wird für Berlin ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt 239.000 Personen erwartet. Die Herausforderung für Berlin und den Bezirk 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, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und der zeitlichen Umsetzung 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.

Für Schöneberg Süd wird eine Veränderung der Gesamtbevölkerung im Prognosezeitraum 2011 bis 2030 von 0 bis unter 5 % prognostiziert.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Flächenkulisse künftiger größerer Wohnungsneubaubereiche mit großem Neubaupotenzial im stadträumlichen Zusammenhang. Zielsetzung für den Bereich Schöneberger Linse/Mitte im Neubaubereich ‚Südkreuz‘ sind 800 Wohneinheiten mit einer mittelfristigen Realisierungseinschätzung (bis 2020) (Karte: große Wohnungsneustandorte – Realisierungseinschätzung).

Zu den Inhalten des Wohnungsmarktberichts des Bezirks Tempelhof-Schöneberg siehe Kap. I. 3.8.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. April 2011 den „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ (StEP Zentren 3) beschlossen. Der vorliegende StEP Zentren 3 schreibt den StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 fort.

Der StEP Zentren 3 ist vorrangig auf die Profilierung und Entwicklung der städtischen Zentren ausgerichtet und dient der Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren. Zur Nahversorgung enthält er nur grundlegende programmatische, aber keine räumlich konkreten Aussagen. So soll eine engmaschige Nahversorgung in allen Bezirken gesichert und gestärkt werden, sodass eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet sichergestellt wird (Leitlinie 5). Hier sind weiterführende bezirkliche Konzepte zu ergänzen.

Ein besonderes Steuerungserfordernis wird weiterhin für den großflächigen Einzelhandel gesehen. Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zur Stabilisierung und Aufwertung der städtischen Zentren zu nutzen. Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ebenfalls vorrangig in die Zentren oder auf Fachmarkttagglomerationen zu lenken (Leitlinie 4). Hierbei ist eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums bei der Steuerung des nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels unabdingbar. Dazu gehören insbesondere auch die Prüfung des Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren und die konsequente Begrenzung der zentren-

relevanten Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb der Zentren (Leitlinie 8).

Der Sachsendamm, als Standort zweier großflächiger Möbelmärkte, ist in der Karte ‚Zentrenkonzept – Fachmarkttagglomerationen‘ gekennzeichnet als Fachmarkttagglomeration, die als Komplementärstandort zu den Zentren eine ergänzende Funktion übernimmt.

Der Tempelhofer Damm liegt ca. 1,8 km südöstlich des Geltungsbereiches und ist in der Karte ‚Stadtteilzentren – Stadtteilhierarchie‘ als ‚Stadtteilzentrum‘ dargestellt. Der Einzugsbereich reicht über den Bezirk hinaus (s. Abb. 7 ‚Orte des Einkaufstourismus in Berlin‘, StEP Zentren 3). Es besteht mittlerer Handlungsbedarf sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch bezogen auf die Einzelhandelsstruktur (Karte ‚Handlungsbedarf in den Zentren‘). Für das etwa 1,0 km nördlich des Geltungsbereiches gelegene Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße besteht in städtebaulicher Hinsicht geringer Handlungsbedarf, bezogen auf die Einzelhandelsstruktur ist der Handlungsbedarf mittel.

Der StEP Zentren 3 verzichtet darauf, den im LEP B-B festgelegten städtischen Kernbereich Südkreuz zu konkretisieren, da dortige über die vorhandenen Baurechte hinausgehende Einzelhandelsentwicklungen als nicht verträglich für das gesamtstädtische Zentrensystem angesehen werden. Vor dem Hintergrund der einzelhandelsbezogenen Handlungsbedarfe in den umliegenden Zentren Tempelhofer Damm und Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße sind in diesen Bereichen stabile Entwicklungsperspektiven zu sichern, bevor im Umfeld weiter gehende quantitative Entwicklungsoptionen eröffnet werden können.

Mit Schreiben vom 31.03.2014 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass bei einer Einschränkung der Einzelhandelsnutzung (Einzelhandel nur entlang des Tempelhofer Wegs im Erdgeschoss, im Bereich Hildegard-Knef-Platz auch ausnahmsweise im zweiten Obergeschoss) eine Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 3 gegeben ist. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 wird dies berücksichtigt.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand März 2011 (letzter Fortschrittsbericht November 2016), enthält für den übergeordneten Straßenverkehr einen Bestandsplan 2017 und einen Plan für den Prognosehorizont 2025. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird derzeit unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) erarbeitet und war für eine Vorlage im Senat in 2018 vorgesehen (bisher nicht erfolgt).

Der Sachsendamm, der die Anschlussstelle Alboinstraße der BAB A 100 und den Anschluss Sachsendamm der BAB A 103 enthält, ist im Bestandsplan 2017 als auch in der Planung 2025 als übergeordnete Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins. Die südlich des Plangebiets verlaufende BAB A 100 ist sowohl im Bestand 2017 als auch in der Planung 2025 als großräumige Straßenverbindung der Stufe 1 dargestellt.

Die Hedwig-Dohm-Straße ist im Bestand 2017 und in der Planung 2025 als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III dargestellt. Der in südlicher Verlängerung der Gotenstraße verlaufende Vorarlberger Damm, ist als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) im Bestandsplan 2017 und in der Planung 2025 im StEP Verkehr enthalten.

Der Bahnhof Südkreuz ist als Fern-, Regional- und S-Bahnhof dargestellt.

Die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs stehen dem Stadtentwicklungskonzept Verkehr nicht entgegen.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Senat am 31. Mai 2011 beschlossen. Er liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtischen Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. Der StEP Klima KONKRET aus dem Jahre 2016 vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klimas insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an

die Folgen des Klimawandels. Ausführungen zu den Inhalten des StEP Klima und des StEP Klima KONKRET sind im Umweltbericht, Kap. II. 1.3.2 enthalten.

Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

3.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärminderungsplanung

Siehe dazu Umweltbericht, Kapitel II.1.3.2.

Lärmaktionsplanung

Siehe dazu Umweltbericht, Kapitel II.1.3.2.

Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Siehe dazu Umweltbericht, Kapitel II.1.3.2.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes WA 2 im Plangebiet wird vollumfänglich nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag wurde vor dem 31.07.2018 abgeschlossen. Insofern ist die Übergangsregelung mit der Vereinbarung von 25 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohneinheiten einschlägig.

Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Ergänzend zu den vertraglichen Vereinbarungen werden im Bebauungsplan bestimmte Wohnbauflächen als Flächen festgesetzt, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen. Die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (textliche Festsetzung Nr. 14).

Maßgeblich für die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist die Entwicklung von Angebot und Nachfrage. In den Jahren 2012 bis 2014 hat sich die Zahl der Einwohner in Berlin um ca. 135.000 Personen erhöht. Ein Ende dieses Bevölkerungswachstums ist nicht abzusehen. Aktuell wird lt. Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis 2030 ein Einwohnerzuwachs von ca. 266.000 Menschen (mittlere Variante) prognostiziert. Analog nimmt auch die Zahl der Haushalte zu und wird im Zeitraum zwischen 2011 und 2025 um 7 Prozent auf ca. 2,14 Millionen ansteigen. Allein um den akuten Bedarf zu decken sind nach der Prognose in den nächsten Jahren jeweils 20.000 neue Wohnungen notwendig.

Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren auf breiter Front zu steigenden Mietpreisen geführt. Die aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts hohen Angebotsmieten hatten innerhalb weniger Jahre einen spürbaren Anstieg des gesamten Mietniveaus zur Folge. Diese Entwicklung gefährdet die Möglichkeiten einkommensschwacher Haushalte, sich adäquat mit Wohnraum zu versorgen.

Ein wichtiger Faktor ist dabei auch das Auslaufen bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen: Gab es im Jahr 2015 noch 122.000 Sozialwohnungen, so wird ihre Zahl bis 2025 um rund 40 Prozent

auf rund 80.000 sinken. Demgegenüber liegt der Anteil der Berliner Haushalte, die aufgrund ihres Einkommens zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären, weiterhin bei mehr als 50 Prozent. Daraus wird ersichtlich, dass die Zahl der entsprechend gebundenen Wohnungen bei weitem nicht ausreicht, den aktuell bestehenden Bedarf zu decken. Tatsächlich lag die Versorgungsquote für WBS-Inhaber im Jahr 2014 bei lediglich 8,0 Prozent (WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf: 9,9 Prozent).

Dass sich die Versorgungssituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt generell verschlechtert hat, zeigt u.a. die Mietversorgungsquote, die das Verhältnis von marktrelevanten Mietwohnungen je 100 marktrelevanten Mieterhaushalten ausdrückt: Lag die Mietversorgungsquote im Jahr 2012 noch bei 98,7 Prozent, ist diese Kennziffer im Jahr 2015 auf einen Wert von 95,5 Prozent gefallen. Nach allgemein anerkannten Grundsätzen ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 Prozent notwendig, woraus sich im Idealfall eine Mietversorgungsquote von 103 Prozent ergibt. Aufgrund der viel geringeren Quote ist der Berliner Wohnungsmarkt daher als nur eingeschränkt funktionsfähig zu betrachten. Auch das Landgericht Berlin hat in einem Urteil über die Kappungsgrenzen-Verordnung eine „nicht unerhebliche Unterversorgung mit Mietwohnungen“ bestätigt.

Um die Versorgungslage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu verbessern, hat der Senat die Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze für Mietsteigerungen bei bestehenden Mietverhältnissen (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 07. Mai 2013, GVBl., S. 128) und über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung vom 4. März 2014, GVBl., S. 73) erlassen. Zusätzlich hat der Senat am 28. April 2015 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gem. § 556d Abs. 2 BGB erlassen. Mit der Verordnung wird die Stadt Berlin zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die sog. Mietpreisbremse im Zeitraum vom 01. Juni 2015 bis einschließlich 31. Mai 2020 in ganz Berlin zur Anwendung kommt. Damit darf die Miete in allen ab dem 01. Juli 2015 abgeschlossenen Mietverträgen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 Prozent übersteigen, sofern keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Neben diesen im Bestand wirksamen Maßnahmen besteht in Berlin insgesamt Anlass, auch im Neubau dafür Sorge zu tragen, dass Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung steht. Das gilt umso mehr, als die Angebotsmieten für neue Wohnungen besonders hoch sind. Aus diesem Grund ist die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten zu erhalten und nach Möglichkeit zu erhöhen. Es stellt sich die dringende städtebauliche Herausforderung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Diesen gesamtstädtischen Erfordernissen ist berlinweit Rechnung zu tragen.

Bei den weiteren allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Inhalte des Berliner Modells analog im Zuge der im März 2016 ausgeschriebenen Konzeptverfahren zur Veräußerung der Grundstücke durch das Land Berlin abgesichert (Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum). Die Eingangsfrist der finalen Angebote aller vier Konzeptverfahren lag vor dem 31.07.2018, so dass analog zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Übergangsregelung einschlägig ist.

Bei den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 5 wurde bei der Ausschreibung für die Konzeptverfahren 25 % mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten als Teilnahmebedingung abgesichert.

Bei den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 wurden bei der Ausschreibung der Konzeptverfahren gesonderte Regelungen bezogen auf die Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart. Bei diesen Grundstücken wurde der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum nicht als Teilnahmebedingung, sondern als Wertungskriterium beschrieben, so dass ein von den Bietern angebotener Anteil positiv in die Wertung eingeflossen ist.

Im Vergabeverfahren sind nachträgliche Änderungen von Vertragsbedingungen nicht zulässig. Die Angebote können aufgrund des Wettbewerbs- und Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Abgabe der finalen Angebote nicht mehr verändert und ein höherer Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten vereinbart werden. Im Ergebnis wird über die städtebaulichen Verträge und die im Rahmen der Konzeptverfahren verhandelten Kaufverträge ein Anteil von ca. 23 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten vereinbart. Die geringe Abweichung gegenüber den gemäß Ber-

liner Modell zu vereinbarenden 25 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten können gerechtfertigt werden, um einen verbindlichen Abschluss der Konzeptverfahren und damit die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sowie der Konzeptverfahren zu gewährleisten. Diese liegen insbesondere in der Schaffung einer hohen und soziale gemischten Wohnnutzung, welche einerseits über die Vereinbarung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum und andererseits durch die Grundstücksvergabe per Konzeptverfahren an unterschiedliche Nutzergruppen (Genossenschaft, Baugruppen und soziale Träger) sowie die Integration einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ermöglicht wird.

3.5 Bereichsentwicklungsplanung

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Schöneberg-Ost vom 11.03.1997 sieht für den südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs als Art der baulichen Nutzung zwei Kerngebiete vor, an deren jeweiligen nördlichen Abgrenzungen parallel zum Tempelhofer Weg Einzelhandelskonzentrationen dargestellt sind. Das Maß der baulichen Nutzung für die Kerngebiete wird auf eine GFZ von maximal 3,0 begrenzt. Für die angrenzenden Straßen enthält der Bereichsentwicklungsplan die Aussagen, dass die Gotenstraße sowie der Tempelhofer Weg sonstige Straßen und der Sachsendamm eine sonstige überörtliche Straße darstellen.

Die Darstellung der Bereichsentwicklungsplanung von 1997 für den Geltungsbereich entspricht nicht mehr den bestehenden und zukünftigen Nutzungsabsichten.

3.6 Stadtumbau

Das Plangebiet ist Bestandteil des 2005 vom Senat festgelegten Stadtumbau West-Fördergebiets ‚Schöneberg-Südkreuz‘. Im näheren Umfeld ist die Umgestaltung des Tempelhofer Weges als Stadtstraße geplant.

3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt. Das fortgeschriebene Konzept wurde am 21. Februar 2017 vom Tempelhof-Schöneberg Bezirksamt beschlossen, der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung erfolgte am 13.12.2017. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB maßgeblich herangezogen werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept legte der Bezirk in Abstimmung mit den betroffenen Senatsverwaltungen und auf Basis des STEP Zentren 3 seine Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Basierend auf den ermittelten Ausgangsdaten werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Berücksichtigung der zukünftigen Veränderungen entwicklungsbestimmender Faktoren (u.a. Kaufkraftverhalten und -volumen, Bevölkerungsentwicklung, Umsatzentwicklung) die zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen für den bezirklichen Einzelhandel dargestellt.

In aufzustellenden Bebauungsplänen sind die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Zentren und eine Verbesserung der Nahversorgung zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Zielsetzung sollte mit den Instrumenten der Bauleitplanung an nicht integrierten Standorten künftig kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mehr zugelassen werden, um die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in den Zentren zu ermöglichen.

Zur bezirklichen Einzelhandelsentwicklung werden u.a. folgende Leitlinien formuliert:

- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der bezirklichen Versorgungsstruktur.
- Erhaltung und Stärkung der Zentren.
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im gesamten Bezirk.

- Fachmärkte und Sonderstandorte als sinnvolle und notwendige Ergänzungsstandorte entwickeln.
- Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen grundsätzlich nach den gleichen Regeln beurteilen wie Neuansiedlungen.
- Neue Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen in das städtebauliche Umfeld einbinden.
- Investitions- und Planungssicherheit gewährleisten.

Primär muss es darum gehen, die gewachsenen Zentren (Zentrumsbereich, Haupt-, Stadtteil-, Orts- und Nahversorgungszentren) in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer gesamtstädtischen, bezirklichen oder lokalen Bedeutung auch zukünftig uneingeschränkt gerecht werden können. Die zentralen Versorgungsbereiche sind insbesondere vor konkurrierenden Nutzungsangeboten aus anderen Baugebieten zu schützen. Sie sind dementsprechend als Gebiete im Sinne der §§ 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

Neben den bestehenden Stadtteilzentren Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße sowie Tempelhofer Damm befindet sich in Nähe des Plangebietes am Sachsendamm der Fachmarktstandort Möbel Kraft.

In Abstimmung mit der Senatsverwaltung ist der Bereich um das Südkreuz als Entwicklungsbereich in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen worden. Einzelhandelsrelevante Entwicklungen sollen in diesem Bereich im Wesentlichen der wohnungsnahen Grundversorgung dienen. Vor diesem Hintergrund nimmt der Standort einen Sonderstatus ein, welcher keinem bestehenden Zentren- oder Standorttyp zugeordnet wird, so dass die Zuordnung als Entwicklungsbereich Südkreuz erfolgt.

3.8 Wohnungsmarktbericht für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Der Wohnungsmarktbericht für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg vom Juni 2018, in dessen Rahmen der Wohnungsmarkt des Bezirks analysiert und bewertet wurde, soll den aktuellen Stand und die Dynamik des Wohnungsmarktes darstellen und als Grundlage für zukünftige Entscheidungen der bezirklichen Entwicklungsplanung herangezogen werden.

Schöneberg-Süd konnte zwischen 2010 und 2016 ein Bevölkerungswachstum von ca. 4 % verzeichnen. Die Prognose bis 2030 sieht jedoch eine gegensätzliche Entwicklung voraus, für diese Bezirksregion wird ein Rückgang der Bevölkerung um -1,8 % prognostiziert.

Die Wohnungsbaupotenziale werden für Schöneberg-Süd bis 2029 auf rund 2.400 Wohneinheiten von insgesamt rund 9.400 Wohneinheiten im Bezirk geschätzt. Damit hat es die meisten Flächenpotenziale in Tempelhof-Schöneberg. Nach dem Wohnungsmarktbericht fallen mehr als 3/4 der Flächenpotenziale auf die Schöneberger Linse. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geht davon aus, dass von den errechneten Flächen nur ca. 2/3 tatsächlich aktiviert werden. Nach dieser Annahme könnten für 1,5 WE/1.000 im Bezirk lebenden Personen p.a. bzw. rd. 6.200 Wohneinheiten geschaffen werden.

3.9 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Festgesetzte Bebauungspläne

Der Bebauungsplan XI-137 für das Schnellstraßennetz Berlin – Stadtring Süd – zwischen der nordöstlichen Verlängerung des Vorarlberger Dammes und dem Bahnhof Papestraße, festgesetzt 09.05.1972, überschneidet den Geltungsbereich in dessen südlichem Bereich (Sachsendamm und nördlich angrenzende Böschung, Kreuzungsbereich Gotenstraße / Sachsendamm). Der Bebauungsplan XI-137 setzt überwiegend Straßenverkehrsflächen fest. Die Aufstellung des Bebauungsplans diente der planerischen Vorbereitung des Ausbaus der Bundesautobahn BAB A 100 sowie des Sachsendamms.

Südwestlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan 7-16 für das Gelände zwischen Sachsendamm, Vorarlberger Damm, Bundesautobahn (A100) und Priesterweg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, festgesetzt 20.12.2005, an den Geltungsbereich. Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen im Geltungsbereich als Sondergebiet ‚Einrichtungshaus‘ fest. Innerhalb des Sondergebietes ist ein Baufeld ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) in Verbindung mit einer Maximalhöhe und der Baumassenzahl (BMZ) geregelt. Darüber hinaus werden Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sowie zu deren Anrechnung auf die GRZ getroffen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-73 VE, festgesetzt 11. April 2017, wird die Zulässigkeit von 279 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten (wohnverträglich) und einer Kindertagesstätte mit 40 Plätzen ermöglicht. In einer Tiefgarage sollen 100 Stellplätze Platz finden.

Östlich an den Geltungsbereich grenzt der am 06.03.2018. festgesetzte Bebauungsplan 7-47 für eine Fläche zwischen der Planfeststellungsgrenze für den Bahnhof Südkreuz, dem Sachsendamm und der Hedwig-Dohm-Straße sowie für den Abschnitt der Wilhelm-Kabus-Straße zwischen Tempelhofer Weg und der Planfeststellungsgrenze für den Bahnhof Südkreuz und für die Hedwig-Dohm-Straße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Entwicklung des Grundstücks Sachsendamm 55-60 / Hedwig-Dohm-Straße zu einem Standort für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und eingeschränkt auch für Handel (Kerngebiet). Durch eine gezielte Baukörperausweisung soll im Norden die Möglichkeit einer räumlichen Erweiterung des Hildegard-Knef-Platzes im Bebauungsplangebiet eröffnet werden. Unter Berücksichtigung der Topographie ist in diesem Plangebiet eine sieben- bis achtgeschossige Bebauung möglich. Im Süden der Hedwig-Dohm-Straße und am Sachsendamm soll der Straßenraum ca. siebengeschossig gefasst werden. Darüber hinaus soll der ausgebaute Straßenzug Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße planungsrechtlich gesichert werden.

Durch den im Westen an den Geltungsbereich grenzenden, am 21.06.2018 festgesetzten Bebauungsplan 7-74 für das Grundstück Tempelhofer Weg 25-26, Gotenstraße 34-43, Sachsendamm 65-66 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg wird die bestandsrechtlich verfestigte Wohnbebauung an der Gotenstraße planungsrechtlich gesichert. Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Derzeit befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches drei Bebauungspläne in Aufstellung.

Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan XI-231abc. Da das diesem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Konzept teilweise nicht mehr weiter verfolgt wird, sollen die betreffenden Flächen durch Teilbebauungspläne qualifiziert werden.

Für das EUREF-Gelände am Schöneberger Gasometer befindet sich der Bebauungsplan 7-29 in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss 22.01.2008). Ein umfangreiches Kerngebiet (hauptsächlich Büro-, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen) soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Durch die Festsetzungen ist auch vorgesehen, das Gelände, welches aktuell nur über die Torgauer Straße erschlossen wird, mit der Abfahrt Sachsendamm der A103 und dem Tempelhofer Weg zu verbinden.

Für das Grundstück Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47 zwischen Tempelhofer Weg, Gotenstraße, Ringbahn und dem BSR-Recyclinghof befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss 01.09.2015). Der Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Wohnstandortes mit wohnverträglichem Gewerbe, Einzelhandel und einer Kita ermöglichen.

Die Umgestaltung des Tempelhofer Weges als urbane Stadtstraße mit durchgehendem Zweirichtungsverkehr und Tempo 30 sowie die Sicherung eines Stadtplatzes an der Ecke zur Gotenstraße

sind Planungsgegenstand des Bebauungsplan XI-231aba (Aufstellungsbeschluss 10.05.2016). Die Planungen zum östlichen Bereich des Tempelhofer Weges umfassen die beidseitige Einrichtung von Längsparkständen im Abschnitt zwischen dem BSR-Gelände und der Zufahrt zum denkmalgeschützten Gebäude Tempelhofer Weg/Gotenstraße. Im Bereich des Tempelhofer Weges westlich der Gotenstraße bis zur Planstraße A werden entlang der südlichen und teilweise auch der nördlichen Straßenseite Längsparkstände eingerichtet. Die Knotenpunkte mit der Planstraße A, der Gotenstraße sowie mit der Hedwig-Dohm-Straße/Wilhelm-Kabus-Straße werden im Rahmen der Umgestaltung überarbeitet. Der Bebauungsplan XI-231aba wird voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2019 festgesetzt.

Für das Grundstück Tempelhofer Weg 32-38, Wilhelm-Kabus-Straße 88/92 (BSR-Recyclinghof) befindet sich der Bebauungsplan XI-231 abb mit dem wesentlichen Ziel Kerngebiet in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss 10.05.2016).

3.10 Sonstige Planungsvorgaben

Fernstraßengesetz

Gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen des Abs. 2 gleich.

Die Zustimmung darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist (§ 9 Abs. 3 FStrG).

Die Beschränkung gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 9 Baugesetzbuch) entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (§ 9 Abs. 7 FStrG).

Auf Anfrage wurde dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg mitgeteilt, dass in diesem Bebauungsplanverfahren die Mitwirkung i.S.d. § 9 Abs. 7 FStrG durch ein gesondertes Schreiben im Rahmen der Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nicht erforderlich ist.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für das Gesamtgebiet der Schöneberger Linse wurde 1993/94 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kooperation mit den damaligen Bezirken Tempelhof und Schöneberg ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf war in modifizierter Form Grundlage für die städtebaulichen Neuplanungen in diesem Bereich und fand seinen Niederschlag in den Bebauungsplanentwürfen XI-231 und XI-213. Inzwischen sind die damaligen Planungsziele zum Teil obsolet. Der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231, der für das Gesamtgebiet der Schöneberger Linse aufgestellt wurde, erwies sich für die städtebauliche Steuerung als zu groß, zumal sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geändert haben. Es ist deshalb beabsichtigt, das Planungsrecht für das Gebiet zwischen den Bahnhöfen Schöneberg und Südkreuz blockweise durch vorhabenbezogene Bebauungspläne bzw. Angebotsbebauungspläne zu ändern.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-75 gab es 2003 eine Investitionsabsicht, die letztlich nicht realisiert wurde. Sie sah vor, ein Fachmarktcenter mit den Schwerpunkten Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeit zu errichten. Hierzu wurde im Sommer 2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-7 VE beschlossen. Aufgrund der mangelnden Berücksichtigung von landesplanerischen Bedenken und der gesamtstädtischen Vorgaben zur Zentrenverträglichkeit im Vorhabenplan, konnte das Verfahren allerdings über den Aufstellungsbeschluss hinaus nicht fortge-

führt werden. In den Folgejahren gab es einen langjährigen Rechtsstreit zwischen dem Vorhabenträger, der die betreffende Fläche vom Liegenschaftsfonds (heutige Berliner Immobilienmanagement GmbH) erworben hatte, und dem Liegenschaftsfonds. Nachdem 2012 das Urteil erging, erfolgte die Rückabwicklung des Kaufvertrags und die Einstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-7 VE.

Die Schöneberger Linse wurde 2005 durch Senatsbeschluss als Bestandteil des Stadtumbaugebiets ‚Schöneberg-Südkreuz‘ in die Förderkulisse des Programms Stadtumbau West aufgenommen. In diesem Zusammenhang wurden für die Schöneberger Linse und das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz diverse Entwicklungsideen erarbeitet. Doch auch nach der Inbetriebnahme des Bahnhofs Südkreuz im Jahr 2006 ergaben sich für das Gebiet der Schöneberger Linse trotz seiner verbesserten Lagegunst kaum nachhaltige Investitionen.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau West wurde 2009/2010 unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirks ein städtebauliches Werkstattverfahren für den Bereich Südkreuz durchgeführt. Zur Konkretisierung der städtebaulichen Ziele für die Schöneberger Linse wurden in einem ‚Konsensplan‘ für die Teilgebiete der Schöneberger Linse jeweils Leitnutzungen und städtebauliche Essentials formuliert. Für das Plangebiet empfiehlt der Konsensplan als Leitnutzungen Hotels, Büros und Dienstleistungen. Als städtebauliche Essentials werden eine Untergliederung der Baumasse, die Schaffung eines blockinternen öffentlich nutzbaren Raumes sowie die Bildung eines Dreiecksplatzes durch den Rücksprung der Bebauung an der Gotenstraße genannt.

Vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt wurden u. a. die bisher für Dienstleistungen und Gewerbe vorgesehenen Baufelder der Schöneberger Linse als Wohnbaufläche in Erwägung gezogen. Der im Auftrag des Bezirksamtes erarbeitete Wohnungsmarktbericht (Juni 2012) prognostiziert vor dem Hintergrund des demographischen Wandels für den Bezirk eine deutliche Zunahme der Wohnraumnachfrage. Der Bedarf liegt hiernach bei Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Wohnbedürfnisse (Kleinstwohnungen, barrierefreie, altengerechte, preisgünstige Wohnungen u. a.). Die rd. 3.300 Wohneinheiten, die bereits als Wohnungsbaupotenziale für den Bezirk ermittelt wurden, können den erforderlichen Bedarf an Wohnungen nicht vollständig abdecken. Somit sind zusätzliche Wohnbaustandorte erforderlich.

Basierend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Werkstattverfahrens 2009/2010, aber unter Berücksichtigung der gestiegenen Wohnraumnachfrage, wurde für das Plangebiet ein neues Nutzungskonzept entwickelt. Danach war an der Gotenstraße Mischgebiet mit hohem Wohnanteil vorgesehen, während der südliche und der östliche Teil dem Dienstleistungsgewerbe dienen sollen. Um diese Planungsziele zu sichern, beschloss das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 13.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans 7-75.

Der westliche Baublock an der Gotenstraße war im Bebauungsplanentwurf 7-75 zunächst als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil vorgesehen. Doch durch die geplante Vergabe von Grundstücken an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft und an einen sozialen Träger, einen genossenschaftlich organisierten Bewerber und zwei Baugruppen würde die Wohnnutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung deutlich überwiegen, so dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets nicht mehr gewahrt wäre. Aus diesem Grund soll der westliche Baublock nunmehr größtenteils als allgemeines Wohngebiet und im Bereich am Sachsenstamm sowie entlang der Hedwig-Dohm-Straße als Kerngebiet festgesetzt werden.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.1.1 Inhalte der Umweltprüfung

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

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

1.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 7-75 als Teilgebiet der 'Schöneberger Linse' und die durch die Planung voraussichtlichen verursachten erheblichen Umweltauswirkungen. Zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach der Intensität und der Reichweite der einzelnen, durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen (Wirkfaktoren), den an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten sowie den örtlichen Gegebenheiten.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter erstrecken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Plangebiet hin-

ausgehenden Auswirkungen zu erwarten sind. Die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch umfassen neben dem Plangebiet selbst die im Westen angrenzende Wohnbebauung sowie die im Nordwesten anschließenden Bürogebäude, da in diesen Bereichen bioklimatische und lokalklimatische Auswirkungen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden können. Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild erstreckt sich neben dem Plangebiet ebenfalls auf die angrenzende Wohnbebauung und berücksichtigt so die veränderte Wahrnehmung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche durch die Anwohner im Westen nach Umsetzung der Planung.

1.1.3 Methodik der Umweltprüfung

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

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

Als Grundlage für die Beschreibung des Bestands und dessen Empfindlichkeit dienen die Angaben des Umweltatlas Berlin zum Plangebiet sowie die im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Jahre 2015 durchgeführten faunistischen Untersuchungen und eine Kartierung des Biotop- und Baumbestandes aus dem Jahre 2014 durch die Büros Ökoplan und Fugmann Janotta bdla. Maßgeblich für die Einschätzung möglicher Umweltauswirkungen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 7-75 sowie seine Begründung.

1.1.4 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung)

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

Wird bereits bestehendes Baurecht überplant, muss ebenfalls geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Hierbei ist ein Ausgleich allerdings nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind oder waren (§ 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB). Bei der Kompensationsermittlung ist in einem solchen Fall daher nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Baurecht ist auszugleichen (§ 1a Absatz 3 BauGB). Der Maßstab für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für den Westteil Berlins i.d.R. aus den Aussagen des Baunutzungsplans (BNP) i.V.m. den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 (BO 58) und dem Bebauungsplan XI-A.

Da im Plangebiet Baufluchtlinien förmlich festgesetzt sind und die Regelungen des BNPs bislang nicht durch überlagernde Bebauungspläne aufgehoben worden sind, gilt der Baunutzungsplan für das Gelände zwischen Sachsendamm, Gotenstraße, Tempelhofer-Weg und Hedwig-Dohm-Straße (mit Ausnahme von Teilflächen der Grundstücke Sachsendamm 64/Gotenstraße 44 49, Gotenstraße 50 51/Tempelhofer Weg 27 und Tempelhofer Weg 28) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB und somit als Beurteilungsmaßstab für Art sowie Maß der baulichen Nutzung.

Der BNP wurde noch vor der bundesweiten Einführung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf Grundlage der Vorschriften der BO 58 aufgestellt. In seiner letzten Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S.742) weist der BNP das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 aus.

Für ein beschränktes Arbeitsgebiet bestimmt sich das Maß der Nutzung laut BO 58 nach der für die Baustufe angegebenen Baumassenzahl (BMZ). Diese ist hier, innerhalb der Baustufe V/3, mit 6,0 angegeben. In der BO 58 heißt es zudem, dass davon abweichend auch eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl zugelassen werden kann. Gemäß § 7 Nr. 15 der BO 58 darf in einem beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 demnach die bebaubare Fläche höchstens 0,5 des Baugrundstücks betragen.

Wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten, liegt der bauliche Ausnutzungsgrad im beschränkten Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 15 der BO 58 sogar noch höher. In der Baustufe V/3 ist dann eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 (Baumassenzahl 7,2) zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann im Sinne der BO 58 unter den gleichen Voraussetzungen sogar eine bauliche Nutzung bis zur Geschossflächenzahl 2,0 (Baumassenzahl 8,0) zugelassen werden.

Für das hier vorliegende beschränkte Arbeitsgebiet gelten somit selbst bei Annahme der derzeit planungsrechtlich möglichen, geringsten Ausnutzung eine BMZ von 6,0 und eine bebaubare Fläche im Faktor 0,5 des Baugrundstücks. Zugleich enthält die BO 58 jedoch keine Vorschriften zur Ermittlung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen. Folglich wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Faktor 0,5 um den Flächenanteil handelt, der mit 'Gebäuden' bebaut werden darf.

Durch den am 09.07.1971 festgesetzten Text-Bebauungsplan XI-A (GVBl. S. 1233) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fort gilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt. Die Bebaubarkeit eines beschränkten Arbeitsgebietes durch Nebenanlagen ist daher auf Grundlage des § 19 Abs. 4 der BauNVO 1968 zu beurteilen. Demnach werden die Grundflächen von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Im Plangebiet ist damit eine zulässige bebaubare Fläche einschließlich Nebenanlagen im Faktor 1,0 des Baugrundstücks anzusetzen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind somit bereits nach bestehenden Planungsrecht und selbst bei Annahme des geringsten Ausnutzungsgrades Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB und § 18 BNatSchG im gesamten Plangebiet vollumfänglich zulässig. Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 7-75 entstehen, besteht daher nicht. Die Betrachtung der Bestandssituation ist in diesem Zusammenhang dennoch notwendig, um den Schritt der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sachgerecht prüfen zu können.

1.1.5 Europäischer Artenschutz

Die Belange des europäischen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wurden gesondert im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) berücksichtigt, deren Ergebnisse in einem Artenschutzfachbeitrag (ASB) dokumentiert worden sind. Für die saP fanden im Plangebiet im Jahre 2015 faunistische Kartierungen durch das Büro Ökoplan statt. Im ASB wurden Maßnahmenvorschläge unterbreitet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu umgehen. Die Ergebnisse der saP und die hieraus resultierenden Maßnahmen zum Schutz europäisch geschützter Arten werden im vorliegenden Umweltbericht im Kapitel II.2.3.2 zusammengefasst dargestellt.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des Bebauungsplans 7-75 und die durch die Planung voraussichtlich verursachten erheblichen Umweltauswirkungen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 ist die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets mit dem Ziel der Entwicklung von überwiegend brachgefallenen und nur noch teilweise gewerblich genutzten Flächen zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit hohem Wohnanteil in attraktiver Innenstadtlage.

Der in einem Planungswerkstattverfahren entwickelte Konsensplan aus dem Jahr 2010 bildet einen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Rahmen für die weitere Entwicklung des Bereiches Südkreuz. Auf dieser Grundlage wurde für den Geltungsbereich ein Nutzungskonzept entwickelt, das die zwischenzeitlich neue landes- und bezirkspolitische Zielsetzung – die Schaffung von Wohnraum auf Grund eines erheblichen Einwohnerzuwachses und damit einer deutlichen Nachfragezunahme – berücksichtigt. Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) und eines gegliederten Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO kann die Grundlage für eine diesem zentralen und sehr gut erschlossenen innerstädtischen Standort entsprechenden Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe vorbereitet werden und gleichzeitig dem Bedarf an Wohnraum, auch im sozial geförderten Wohnungsbau gerecht werden.

Das planungsrechtliche Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch für die Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus der derzeit geltenden Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß Baunutzungsplan von 1960, wodurch das neue Planungskonzept, das einen hohen Wohnanteil und Handels- und Dienstleistungsnutzungen vorsieht, nicht umsetzbar ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele des Bezirks ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf 7-75 soll im Geltungsbereich die Ausweisungen des Baunutzungsplans vollständig ersetzen und die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung schaffen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben geschaffen werden. Gleichzeitig soll durch die Planaufstellung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden.

1.3 Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen und deren Berücksichtigung

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

1.3.1 Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18,19 BNatSchG) und dem Berliner Naturschutzgesetz (§ 14 NatSchG Bln) zu beachten. Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind jedoch bereits im Bestand Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung im gesamten Plangebiet vollumfänglich zulässig (siehe Kapitel 1.1.4). Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 7-75 entstehen, besteht daher nicht. Die Betrachtung der Bestandssituation ist in diesem Zusammenhang dennoch notwendig, um den Schritt der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sachgerecht prüfen zu können. Entsprechende Maßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt und sofern notwendig durch entsprechende Festsetzungen rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wurden mögliche Verbotstatbestände im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu dem Vorhaben abgehandelt und in einem Artenschutz-Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan dokumentiert. Die Ergebnisse der saP werden im Umweltbericht integriert dargestellt.

Die mit der Planung angestrebte Bebauung verursacht auch die Abgrabung und Versiegelung von Boden. Hierbei sind die Inhalte des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) mit dem Ziel zu berücksichtigen, Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden. Diesen Zielen wird in der Planung Rechnung getragen, indem der Bodenverbrauch für die angestrebte Nutzung auf das unbedingt notwendige Maß reduziert wird und Regelungen zur Wahl der Bodenbeläge getroffen werden. Da das Plangebiet einer langjährigen gewerblichen Nutzung unterlag und teilweise noch unterliegt, sind Altlasten und Altlastverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden. Der Umgang mit derartigen Bodenverunreinigungen wird gemäß den Vorschriften der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) abgehandelt.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante und angrenzende Wohngebiet einwirkenden Lärmemissionen ist die DIN 18005 (Deutsche Norm - Schallschutz im Städtebau) maßgeblich. Zur Einhaltung der in dieser Vorschrift definierten Grenzwerte werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da von der Planung direkt und indirekt Bäume betroffen sind, die nach der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) geschützt sind, ist diese Verordnung ebenfalls zu beachten. Zu diesem Zweck wurden im Rahmen einer Biotopkartierung die nach BaumSchVO geschützten Bäume im Plangebiet erfasst, der Bedarf an Baumneupflanzungen durch Fällungen bei Umsetzung der Planung aufgezeigt und Regelungen zur Nachpflanzung von Bäumen im Plangebiet festgesetzt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach § 36a Abs. 1 des Berliner Wassergesetzes (BWG) über die belebte Bodenschicht zu versickern. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 36a Absatz 1 BWG). Eine möglichst naturnahe Behandlung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird mit entsprechenden Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt (Entwässerungskonzept).

1.3.2 Fachpläne

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABI. S. 1362) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M 1 und M2 dargestellt.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961, S.742), der i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 als verbindliches Planungsrecht gilt, weist das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 aus.

Bereichsentwicklungsplan

Das Nutzungskonzept des Bereichsentwicklungsplans Schöneberg-Ost (Stand: 1997) sieht für das Plangebiet Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration vor. Die Darstellung der Bereichsentwicklungsplanung von 1997 für den Geltungsbereich entspricht nicht mehr den bestehenden und zukünftigen Nutzungsabsichten.

Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABI. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 17. Juni 2016 (ABI. Nr.

24), stellt in seinen Programmplänen für den Bereich des Plangebietes die im Folgenden aufgeführten Inhalte mit Relevanz für die Planung dar.

Im Programmplan „Naturhaushalt und Umweltschutz“ wird das Plangebiet in Anlehnung an die bisherige Nutzung als Fläche für „Industrie und Gewerbe“ mit entsprechenden Entwicklungszielen und Maßnahmen dargestellt. Durch die mit dem Bebauungsplan angestrebte Entwicklung des Plangebietes hin zu einem Wohnquartier mit kerngebietstypischen Nutzungen sind zukünftig jedoch die Ziele des Programmplans für „Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ relevant. Für diese Nutzung werden folgende Ziele genannt:

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

Den Zielen des Programmplans Naturhaushalt und Umweltschutz wird durch die Planung entsprochen, indem Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, und die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt wird.

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

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

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

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

Die freiflächenrelevanten Ziele werden in einem Freiflächenkonzept zum Vorhaben aufgegriffen und stellen die Erholung der künftigen Bewohner in den Vordergrund.

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

- Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,

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

Auch wenn die landschaftsraumrelevanten Ziele bei der vorliegenden Planung im betroffenen Gebiet nicht direkt zum Tragen kommen, wird durch diese doch die derzeitige städtebaulich ungeordnete Situation - verursacht durch die bis auf einen Gewerbebetrieb nur temporäre Nutzung der ansonsten brachliegenden Fläche - durch eine geordnete Bebauung behoben. Auf diese Weise wird durch den Bebauungsplan eine Aufwertung des Ortsbildes erzielt.

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die „gesamstädtische Ausgleichskonzeption“ ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen besteht. Das Plangebiet liegt innerhalb der Freiraumachse mit Nord-Süd-Ausrichtung sowie dem inneren Ring des Parkraumsystems. Das Plangebiet ist für die gesamstädtische Ausgleichskonzeption jedoch nur von geringer Bedeutung, da dieses bereits über eine erhöhte Naturnähe verfügt. Entsprechend gering ist daher auch sein Aufwertungspotenzial aus naturschutzfachlicher Sicht und damit Eignung für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Stadtentwicklungsplan Klima

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

Gemäß StEP Klima liegt das Plangebiet nicht in einem wärmebelasteten Gebiet, grenzt jedoch direkt an ein solches an. Somit handelt es sich auch beim Plangebiet zumindest ansatzweise ebenfalls um einen Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf. Als Maßnahmen zur Reduzierung der Wärmebelastung werden im StEP Klima der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen, Erhöhung der Albedowerte von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen, die Entsiegelung von Flächen sowie die Begrünung von Fassaden und Dächern aufgeführt.

Des Weiteren ist das Plangebiet in der Analysekarte 'Grün- und Freiflächen' als Kaltluftaustauschgebiet sowie als potenziell empfindliches Gebiet gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer verzeichnet. Der Plan stuft das Gebiet zugleich jedoch nicht als prioritären Handlungsraum ein.

Hinsichtlich des Handlungsfeldes Gewässerqualität und Starkregen ist das Plangebiet dem Bereich Mischkanalisation mit hohem Versiegelungsgrad zugewiesen. Als Maßnahme für Mischkanalisationen sieht der StEP Klima eine Erweiterung des Stauraumes und eine optimale Bewirtschaftung mit dem Ziel vor, Überläufe der Mischkanalisation in die Berliner Gewässer zu verhindern oder zumindest zu verringern.

In der Analysekarte 'Klimaschutz – Ergänzende Informationen zu Grün- und Freiflächen' ist das Plangebiet als FNP-Potenzialfläche mit Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher dargestellt. Im 'Aktionsplan-Handlungskulisse' ist für das Plangebiet kein prioritärer Handlungsbedarf verzeichnet.

Den Ausführungen folgend, besitzt das Plangebiet hinsichtlich der Umsetzung der Ziele des StEP Klima eine untergeordnete Rolle. Maßnahmen des StEP Klimas können jedoch vor allem im Hinblick auf Synergieeffekte mit anderen Umweltbelangen von Relevanz für die vorliegende Planung sein.

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

- Klimaangepasste Dachausprägungen (blaugrüne Dächer, Dachbegrünung),
- Planung schattiger Freiflächen,

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

Den Zielen des StEP Klima und dem StEP Klima KONKRET wird durch die Planung entsprochen, indem Dach und Fassadenbegrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, und die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan festgesetzt wird. Auf diese Weise wird die Reduzierung klimaverbessernder Strukturen im Planungsraum vermindert.

Lärminderungsplanung

Lärminderungsplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess, um die Lärmbelastung eines Gebiets zu erfassen und vermindern zu können. Die Lärminderungsplanung wirkt sich im Sinne eines Strategiekonzepts auf andere Planungen aus.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Ringbahntrasse sowie südlich des Plangebietes die Bundesautobahn BAB A 100. Darüber hinaus wird das Plangebiet vom Sachsendamm, der Gotenstraße, dem Tempelhofer Weg und der Hedwig-Dohm-Straße umschlossen.

Die Strategischen Lärmkarten Berlins (Umweltatlas, Karten 07.05.14 „Rasterkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Gesamtlärm Summe Verkehr“ (Summe Flug-, Kfz- und Schienenverkehrslärm) und 07.05.15 „Rasterkarte L_N (Nacht-Lärmindex) Gesamtlärm Summe Verkehr“, Ausgabe 2013) ermöglichen die Beurteilung der Lärmbelastung im Plangebiet. Für das Plangebiet ist ein Tag-Abend-Nachtwert von L_{DEN} ab 60 bis > 70 dB(A) und ein Nachtwert von L_N ab 55 bis > 70 dB(A) angegeben.

Damit liegen die Werte zum Teil über den Orientierungswerten der DIN 18005 mit 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 65 dB(A) für Kerngebiete tags sowie 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 55 dB(A) für Kerngebiete nachts. Zur Ermittlung der Lärmbelastung im Geltungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt werden. Zur Bewältigung der Lärmkonflikte im Plangebiet formuliert die Schalltechnische Untersuchung konkrete Festsetzungsmöglichkeiten für die Sicherung im Bebauungsplan. Die schalltechnische Untersuchung ist nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben worden (ALB Akustik-Labor Berlin GbR, Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung vom 09.08.2016, Stand: 29.11.2017), vgl. Kapitel III.3.6.

Lärmaktionsplanung

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG („Lärmaktionspläne“ – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2013-2018 beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 bildet die Fortschreibung des Lärmaktionsplans aus dem Jahr 2008, mit dem erstmalig Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt wurden. Derzeit wird der Lärmaktionsplan 2018-2023 von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erarbeitet. Ein Senatsbeschluss soll Mitte des Jahres 2019 gefasst werden.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 – als Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2008 – zieht Bilanz und schreibt die Maßnahmenstrategien für die nächsten Jahre fort, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte hierbei sind die Verbesserung der Infrastruktur, die weitere Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen, die stärkere Integration der Lärmschutzbelange in alle städtischen Planungsebenen und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 zeigt aber auch die Grenzen der kommunalen Möglichkeiten auf.

Die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 sollen weiterhin Gültigkeit behalten:

- Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen vorrangig und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts – diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die Strategische Lärmkarte 2017 der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Umwelt weist in 4 m über Grund für den Lärmindex L_{night} am südlichen Rand des Plangebiets Werte zwischen 65 und 70 dB(A), am nördlichen Rand und im südlichen Drittel zwischen 60 und 65 dB(A) und im verbleibenden Bereich des Plangebiets zwischen 55 und 60 dB(A) aus. Die Datengrundlage der Lärmkarte 2017, einschließlich der strategischen Lärmkarten für Straßenverkehr und Straßenbahn- / U-Bahnverkehr, bildet eine Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie Ballungsraum Berlin 2017 erstellt durch Wölfel Beratende Ingenieure GmbH+Co. KG Berlin.

In den Berechnungen wurden nicht alle Straßen berücksichtigt, da nicht für alle Straßen Verkehrswerte vorlagen oder bestimmte Straßen gemäß 34. BImSchV wegen zu geringer Verkehrsstärken nicht berücksichtigt zu werden brauchten. Dies betrifft vorliegend die Hedwig-Dohm-Straße und die Wilhelm-Kabus-Straße. Zudem ist zu beachten, dass in den Berechnungen gemäß 34. BImSchV der sog. Lichtsignalanlagenzuschlag nicht zu berücksichtigen ist, gemäß denjenigen Berechnungsvorschriften, die schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung zugrunde zu legen sind, dagegen schon. Dieser Zuschlag bewirkt im Abstand von bis zu 100 m von den jeweiligen Lichtsignalanlagen Pegelerhöhungen um 1 bis 3 dB(A). Für die Schienenverkehrsberechnungen stammen die Ausgangswerte aus dem Jahre 2011. Die zukünftig verstärkte Nutzung des Berliner Innenrings durch Güterzugverkehr ist in den Berechnungen noch nicht in dem bis 2025 geplanten Umfang enthalten. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Schienenverkehrsberechnungen gemäß 34. BImSchV nach der in der Bauleitplanung nicht mehr anzuwendenden Berechnungsvorschrift Schall 03 (1990) durchgeführt wurden. Das Eisenbahnbundesamt (EBA) hat die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes von Juni 2017 online veröffentlicht. Für das Plangebiet ergeben sich überwiegend L_{night} -Werte von 45 bis 55 dB(A). Zu berücksichtigen ist auch, dass die Strategischen Lärmkarten ausschließlich für eine Berechnungshöhe von 4 m über Grund durchgeführt wurden. Insbesondere für den südlichen Rand des Plangebiets führt dies jedoch zu einer Fehleinschätzung der Schallimmissionssituation, da für größere Höhen über Grund die schalltechnisch günstige Lage der BAB A 100 im Einschnitt nicht mehr zum Tragen kommt. (vgl. ALB Akustik-Labor Berlin GbR, Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung vom 09.08.2016, Stand: 29.11.2017, S. 49f.)

Sowohl der Lärmaktionsplan 2017 als auch die Fortschreibung 2013-2018 enthalten allerdings keine Aussagen für die Flächen im und angrenzend an das Plangebiet (kein Konzeptgebiet, keine Konzeptstrecken). Im näheren Umfeld des Plangebiets ist die Lärmsanierungsmaßnahme A 100 / A 103 (von Anschlussstelle (AS) Kaiserdamm bis AS Tempelhofer Damm) vorgesehen. Die Umsetzung des Programms erfolgt durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, die vom Bund mit den Aufgaben des Straßenbaulastträgers beauftragt ist.

Zur Bewältigung der Lärmkonflikte im Plangebiet formuliert die Schalltechnische Untersuchung konkrete Festsetzungsmöglichkeiten für die Sicherung im Bebauungsplan (ALB Akustik-Labor Berlin GbR, Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung vom 09.08.2016, Stand: 29.11.2017), vgl. Kapitel III.3.6.

Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017

Der Senat hat den Luftreinhalteplan 2011-2017 am 18. Juni 2013 beschlossen.

Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid und des Zielwertes für Benzo(a)pyren weiterhin auftreten, musste der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben werden. Aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen der hohen Luftbelastungen enthält der Luftreinhalteplan 2011-2017 zusätzliche Maßnah-

men, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone Berlin. Verkehrsbedingte Überschreitungen der Grenzwerte für die Luftqualität wurden sowohl im Bestand als auch prognostisch (Jahresmittelwert) für die Jahre 2015 und 2020 ermittelt für den Sachsendamm (sehr hohe Belastung), die Hedwig-Dohm-Straße (erhöhte Belastung) sowie für die Gotenstraße, den Tempelhofer Weg und die BAB 100 (mäßige Belastung).

Der Luftreinhalteplan sieht für das Plangebiet keine konkreten Maßnahmen vor, formuliert aber u. a. folgende Maßnahmen, die bei der Stadtplanung zu berücksichtigen sind: Konzentration der Siedlungsentwicklung entlang von Schienenkorridoren, Stärkung der Nahversorgung und Sicherung der kleinteiligen Versorgung, Reduzierung der Schadstoffemissionen durch die Beschränkung der Brennstoffe.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Maßgaben des Luftreinhalteplans. Durch die textliche Festsetzung Nr. 18 wird die Verwendung von Brennstoffen beschränkt. Weitere Festsetzungen zur Luftreinhaltung sind nicht erforderlich. Zu diesem Ergebnis kommt eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 durchgeführte Luftschadstoffuntersuchung (ALB Akustik-Labor Berlin, Stand: 09. August 2016). Aus lufthygienischer Sicht gibt es gegen den Bebauungsplan insgesamt keine Bedenken.

1.3.3 Schutzgebiete

Südöstlich vom Plangebiet in etwa 200 Meter Entfernung gelegen, beginnt das Schöneberger Südgelände, getrennt durch den Sachsendamm und die Autobahn A100. Das Südgelände ist ein als Landschaftsschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet ausgewiesenes Areal (NSG-31/LSG-8). Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Erhalt eines vielfältig strukturierten, artenreichen Teils der innerstädtischen Landschaft aufgrund der Schönheit des Landschaftsbildes und dessen besonderen Bedeutung für die Erholung sowie die Abschirmung des angrenzenden Naturschutzgebietes vor störenden Einflüssen. Der Schutzzweck des Naturschutzgebietes besteht im dauerhaften Erhalt von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und der Sicherung eines Rückzugsgebietes, dem Erhalt eines für die Naturentwicklung innerhalb der Stadt einmaligen, vielfältig strukturierten Lebensraums und der Gewährleistung einer andauernden Entwicklung ungestörter Ökosysteme auf städtischen Standorten, auch um deren umweltbedingte Veränderungen erforschen zu können.

Aufgrund der zahlreichen Barrieren zwischen dem Plangebiet und dem Südgelände stehen diese nicht unmittelbar beispielsweise durch den Austausch von Arten in Verbindung zueinander. In Kombination mit dem räumlichen Abstand und dem relativ geringen Wirkradius der Planung kann eine direkte oder indirekte Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Vorhaben daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete oder – objekte nach § 18 ff Naturschutzgesetz Berlin befinden sich nicht im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld.

Gleiches gilt für Trinkwasserschutzgebiete nach dem Berliner Wassergesetz (BWG). Auch werden in der Denkmalliste Berlin keine Bodendenkmäler aufgeführt, die sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

1.4 Bestandserfassung und -bewertung

Im Folgenden werden die Bestandssituation der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands dargestellt und Umweltmerkmale im Planungsgebiet herausgestellt, die durch das Vorhaben voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Bestandserfassung und Bewertung basiert auf den Angaben des Umweltatlas Berlin mit dem Stand vom April 2015 sowie ergänzenden Erhebungen vor Ort. Dabei wurde in den Jahren 2014/15 eine Kartierung des Baum- und Biotopbestandes im Plange-

biet durch das Planungsbüro Fugmann Janotta bdla durchgeführt und 2015 faunistische Erfassungen vom Büro Ökoplan vorgenommen. Hinzu kamen Untersuchungen im Jahr 2016 und 2017 zu den Aspekten Luftschadstoffe und Lärm durch das Akustik-Labor Berlin sowie Verkehr durch die Verkehrs-Consult Dresden-Berlin GmbH.

1.5 Schutzgut Boden

1.5.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Puffer- und Filterfunktion
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation
- Archivfunktion für die Naturgeschichte
- Vorbelastungen / Altlasten.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ein bis fünf Meter mächtigen Aufschüttungsfläche aus Lockersyrosem und Rostbraunerde (Umweltatlas Karte 01.01), die hohe Anteile an Schlacke und Bauschutt aufweist und von einer geringmächtigen Geschiebelehm-/mergelschicht unterlagert wird. Gemäß den Ergebnissen der Bodenuntersuchung, die im Zuge des Bebauungsplanentwurfs XI-231, 2001/2002 durchgeführt wurden, fehlen unterhalb von 4 m unter Geländeoberkante bindige Schichten, so dass bis zum Grundwasser nur noch Sande anstehen. Der Bodentyp Rostbraunerde nimmt hierbei den ganz überwiegenden Teil des Plangebietes ein, Lockersyrosem findet sich lediglich in einem schmalen Band im westlichen Teil auf Höhe der im Bestand gewerblich genutzten Flächen. Die Eigenschaften des Bodens im Plangebiet werden somit maßgeblich durch die Rostbraunerde geprägt. Diese Bodeneigenschaften können jedoch aufgrund der ehemalige Nutzung der Flächen zu Gewerbe- und Kleingartenzwecken und den damit einhergegangenen auch kleinflächigen Bodenveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen kleinräumig stark von diesem Bodentyp abweichen.

Das sandige Ausgangssubstrat bedingt in Verbindung mit dem hohen Grundwasserflurabstand und dem Geschiebemergel im Untergrund insgesamt eine hohen Puffer- und Filterkapazität der Rostbraunerde im Plangebiet. Die Puffer- und Filterkapazität ist im westlichen Teil des Plangebiets im Bereich des Lockersyrosems dagegen nur mittelmäßig ausgeprägt, da hier die Störung des natürlichen Bodengefüges durch siedlungsbedingte Aufschüttungen besonders stark zutage tritt. (Umweltatlas Karte 01.12.3).

Die Wasserspeicherfähigkeit der Rostbraunerde im Plangebiet ist aufgrund des grundwasserfernen Standorts und der geringen Durchlässigkeit des Geschiebelehms/Geschiebemergels im Unterboden als hoch einzustufen. Je höher die zurückgehaltene Wassermenge im Boden desto mehr Wasser steht dem Landschaftswasserhaushalt potenziell durch Transpiration und Evaporation zur Verfügung. Damit ist auch die Regelungsfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt im überwiegenden Teil des Plangebietes als hoch zu bewerten. Nur im Bereich des durch sandige Aufschüttungen entstanden Lockersyrosems ist die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt gering ausgeprägt, da das Niederschlagswasser hier rasch versickert (Umweltatlas Karte 01.12.4).

Rostbraunerden bedingen in Verbindung mit der Bodenart Sand zwar eine tiefe Durchwurzelbarkeit und gute Durchlüftung des Standorts, besitzen jedoch nur eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität und ein mittleres Nährstoffspeichervermögen. Hieraus resultieren sehr trockene bis trockene und sehr nährstoffarme Standorte. Die ökologischen Eigenschaften von Lockersyrosem auf Aufschüttungsflächen werden durch das Aufschüttungsmaterial bestimmt. Im Plangebiet wird dieser Bodentyp aus Sanden und technogenen Substraten gebildet, wodurch sich ebenfalls sehr trockene bis trockene Standorte ausbilden, die ansonsten über vergleichbare ökologische Eigenschaften wie Rostbraunerden verfügen. Die Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation ist damit im gesamten Plangebiet

als gering einzustufen, und wird durch die bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens zusätzlich verringert (Umweltatlas Karte 01.12.1).

Aus den Ergebnissen der Biotopkartierung geht hervor, dass etwa 28 % der Gesamtfläche des Plangebietes bzw. 6.667 m² eine Versiegelung durch Gebäude-, Verkehrs- und Lagerflächen aufweist. Mit 2.586 m² entfallen hierbei etwa 39 % der befestigten Flächen auf die im Geltungsbereich befindlichen Straßenabschnitte des Sachendamms und der Gotenstraße. Der verbleibende Anteil an versiegelten Flächen konzentriert sich überwiegend auf den westlichen Teil des Geltungsbereichs, welcher zurzeit gewerblich genutzt wird. Der östliche Bereich des Plangebietes weist dagegen einen hohen Anteil an unbefestigten aber infolge der temporären Nutzungen verdichteter Flächen über 8.418 m² auf.

Die Archivfunktion des Bodens für die Naturgeschichte ist auf für den größten Teil des Plangebiets als durchschnittlich zu bewerten, da sich anhand der Rostbraunerde in diesem Teil Berlins die eiszeitlichen Entstehungsbedingungen des Bodentyps auf Moränen nachvollziehen lassen. Zugleich ist eine auf diese Weise entstandene Rostbraunerde im Berliner Stadtraum jedoch relativ häufig. Im Bereich des Lockersyrosem wiederum ist der Boden stark durch die neuzeitliche anthropogene Nutzung geprägt worden und verfügt damit nur über eine geringe Archivfunktion (Umweltatlas Karte 01.12.5).

Im Plangebiet wurden flächendeckend orientierende Bodenuntersuchungen durch die Gutachterbüros BGI am 25.06.1991, Terranorm 11/1996, Fresenius am 01.11.2000, Gefa am 20.07.2001 und URS Deutschland GmbH im Jahr 2016 durchgeführt. Insgesamt wurden an 112 Messpunkten 288 Bodenproben auf ihren Gehalt an Schwermetallen, PAK sowie weiteren organischen Schadstoffparameter untersucht. Dabei wurden punktuell Belastungen des Oberbodens durch Schwermetalle und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt. Die nachgewiesenen Belastungen resultieren aus der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks, insbesondere aber aus den flächendeckend vorhandenen Aufschüttungen anthropogener Substrate.

Die Grundstücke im Plangebiet werden daher flächendeckend im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführt (Nr. 411 Tempelhofer Weg 29, Nr. 11208 Tempelhofer Weg 28, Nr. 14214 Tempelhofer Weg 30, Nr. 14216 Tempelhofer Weg 30, Nr. 14210 Tempelhofer Weg 27, Nr. 14215 Tempelhofer Weg 31).

Die Böden des Oberbodens sind der Zuordnungsstufe > Z 2 zugeordnet und im Falle einer Bodenentnahme als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen sowie fachgerecht zu beseitigen. Werden die Bodenbelastungen nicht saniert, bestehen Einschränkungen der Nutzung in Abhängigkeit von der Art der Verunreinigung. Nach Maßgabe der Prüfwerte der BBodSchV werden bei unversiegelten Flächen in der östlichen Hälfte des Plangebiets demnach nahezu flächendeckend die Werte für eine Spielplatznutzung überschritten. Kleinräumig werden über das Plangebiet verteilt zudem die Prüfwerte für Wohnen, Park- und Freizeitflächen sowie Gewerbe- und Industrie nicht eingehalten. Ursächlich sind jeweils hohe Konzentrationen an Blei bzw. Benzoapyren.

Empfindlichkeit

Der im Plangebiet überwiegend vorkommende Bodentyp Rostbraunerde verfügt insgesamt über durchschnittlich ausgeprägte Bodenfunktionen. Der im Westen existierende Lockersyrosem besitzt dagegen aufgrund seiner Entstehung aus Aufschüttungsmaterial aus technogenen Substraten nur über eine geringe Leistungsfähigkeit. Durch die seit langem anhaltende Nutzung ist der Bodens im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bestand bereits stark gestört. Der Grad der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen ist im Plangebiet insbesondere vom Versiegelungsgrad, der Verdichtung des Bodens und dessen Verunreinigung abhängig.

Dementsprechend besteht eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Plangebiet bei nicht befestigten Flächen oder verdichteten sowie alllastenfreien Standorten des Bodentyps Rostbraunerde.

Ungeachtet ihrer Empfindlichkeit sind Böden jedoch generell aufgrund ihrer übergeordneten Funktionen für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und den Menschen für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt zu schützen und zu erhalten. Die allgemeinen Belange des Bodenschutzes sind daher zu berücksichtigen und es gelten die gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

1.5.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung mehrerer Gebäude für eine Wohnnutzung sowie Handel und Dienstleistungen mit einer entsprechenden Erschließung vor. Insbesondere auf den im Bestand unversiegelten Flächen verursacht die Bebauung dabei eine Beeinträchtigung des Bodens durch Neuversiegelung.

Da fast das gesamte Plangebiet baulich erschlossen wird, fällt die Neuversiegelung hoch aus. Der versiegelten Fläche im Bestand von 6.667 m² steht rechnerisch eine durch den Bebauungsplan versiegelbare Fläche durch Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen von maximal 21.215 m² gegenüber. Die Planung verursacht damit in der Bilanz einen deutlichen Anstieg der versiegelbaren Fläche um 14.113 m². Dies entspricht einem maximalen Anstieg von 28 % auf 86 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Zudem wird unter der Pflanzfläche ‚b‘ eine Tiefgarage errichtet, wodurch der Boden in diesem Bereich zwar nach oben hin offen sein wird, nach unten jedoch eine Begrenzung erfährt, wodurch dieser hier seine Funktionen für den Naturhaushalt nicht bestmöglich erfüllen können wird.

Die Unterkellerung der Gebäude sowie die Errichtung der geplanten, zweigeschossigen Tiefgarage mit einer Bauhöhe von ca. 6,0 m unterhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 und des Kerngebietes MK 3 sowie einer weiteren Tiefgarage unter den Kerngebieten MK 1 und MK 2 werden auch mit einem großvolumigen Bodenaushub und damit einer Zerstörung des Bodenkörpers verbunden sein. Durch die intensive und bereits über lange Zeit anhaltende Nutzung des Bodens durch den Menschen ist dieser jedoch in seiner Wirksamkeit für den Naturhaushalt eingeschränkt. Die mit dem Bodenverlust entstehende Beeinträchtigung fällt daher geringer aus als bei einem natürlich gewachsenen Boden. Zugleich wird durch den Bodenaushub auch ein Teil der im Plangebiet vorhandenen Altlasten saniert und damit der Boden entlastet.

Im Innenhof des westlichen Gebäudeblocks und hier vor allem im Bereich der Gemeinschaftsanlage (Fläche d), welche für Freizeit- und Erholungsnutzung und für Kinderspielplätze vorgesehen ist, kann jedoch in Hinblick auf die Bodenbelastungssituation eine gesundheitliche Gefährdung zukünftiger Nutzer nicht ausgeschlossen werden. Die angestrebte Nutzung ist in diesem Bereich nur möglich, wenn zuvor ein flächendeckender Bodenabtrag von mindestens 30 cm oder alternativ der Auftrag von unbelastetem Bodenmaterial erfolgt. Die Verfahrensweise ist vor Inanspruchnahme der Fläche durch die entsprechende Nutzung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen. Grundsätzlich gilt, dass im Zuge von Baumaßnahmen die sachgerechte Behandlung, Lagerung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs vorzusehen ist. Die Umsetzung wird über ergänzende vertragliche Regelungen gesichert.

Insgesamt bewirkt die Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die großflächige Neuversiegelung sowie der Abgrabung des Bodenkörpers infolge der Unterkellerung der neuen Wohngebäude und der Errichtung zweier Tiefgaragen unterhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 und des Kerngebietes MK 3 sowie den Kerngebieten MK 1 und MK 2. Zugleich bietet diese auch die Chance, das Schutzgut durch Altlastensanierungen zu entlasten.

1.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne Durchführung der Planung bestünde bis auf weiteres zwar keine Chance auf eine Sanierung der Bodenbelastungen im Plangebiet, zugleich würde jedoch auch die Versiegelung nicht im erheblichen Maße ansteigen und ein Eingriff in den Bodenkörper durch Abgrabungen fände nicht statt. Insgesamt würden somit die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt bei Nichtdurchführung der Planung weniger belastet.

1.6 Schutzgut Wasser

1.6.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- Grundwasserneubildungsrate
- Grundwasserqualität.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt zwischen 7 und 15 m. In Verbindung mit einer, wenn auch geringmächtigen, Geschiebelehm-/mergelschicht im Unterboden ist die Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone trotz der vorherrschenden Bodenart Sand mit 10 -15 Jahren als lang zu bewerten. Hieraus resultiert eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet, da eine langanhaltende Wechselwirkung des Schadstoffes mit den Medien in der ungesättigten Zone stattfindet und in der Folge die Wahrscheinlichkeit ihrer Neutralisation steigt (Umweltatlas 02.16).

Die Grundwasserneubildung liegt im Plangebiet im Mittel bei etwa 151 - 200 mm im Jahr und damit im mittleren Bereich für den Berliner Stadtraum (Umweltatlas 02.17). Aktuell fällt diese Menge jedoch etwas geringer aus, da die tatsächliche Versiegelung im Bestand etwas höher ausfällt als die im Umweltatlas zur Berechnung der Grundwasserneubildung angenommene Versiegelung.

Infolge der teilweise kleinflächig auftretenden Bodenverunreinigungen durch Altlasten wird die Beschaffenheit des im Plangebiet gebildeten Grundwassers beeinträchtigt. Da die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers jedoch gering ist, und zugleich aktuell keine Nutzungen im Plangebiet stattfinden, die mit einer potenziell erhöhten Gefahr eines flächigen Eintrags von Schadstoffen einhergehen, ist insgesamt dennoch von einer relativ guten Qualität der Grundwasserspende durch die unversiegelten Flächen im Plangebiet auszugehen.

Empfindlichkeit

Aufgrund der langen Verweilzeit des Sickerwassers in der ungesättigten Zone weist das Plangebiet insgesamt hinsichtlich der Aspekte Grundwasserneubildung, -beschaffenheit und -verschmutzungsgefahr nur eine relativ geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf.

1.6.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Die mit dem Bebauungsplan angestrebten Nutzungen sind nicht mit einer erhöhten Grundwassergefährdung verbunden. Bei der gemäß Bebauungsplan zulässigen zweigeschossigen Tiefgarage unterhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 und des Kerngebietes MK 3 ist von einer Bauhöhe von ca. 6,0 m unter Gelände auszugehen. Bei orientierenden Bodenuntersuchungen im Plangebiet wurden in den Bohrlöchern Wasserstände zwischen 10,40 m und 10,60 m unter Gelände festgestellt. Somit liegt der Grundwasserspiegel im Plangebiet deutlich unter den geplanten Tiefgaragen. Die Tiefgaragen führen somit zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels.

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist von einer Teilsanierung der vorhandenen Altlasten im Plangebiet auszugehen. Auch wenn das Eindringen von Schadstoffen in den Grundwasserkörper nie ganz ausgeschlossen werden kann, fällt die mit dieser Teilsanierung verbundene Verbesserung der Qualität des im Plangebiet gebildeten Grundwassers jedoch, wenn überhaupt, nur sehr gering aus, da dieses ohnehin eine nur sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit aufweist.

Der Anteil versiegelter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans steigt durch die Planung von 28 % auf 86 % der Gesamtfläche an. Da die Grundwasserneubildung im Plangebiet jedoch bereits im Bestand für den Berliner Stadtraum nur gering bis mittel ausfällt, und die Gesamtfläche des Bauvorhabens zudem relativ klein ist, ergibt sich aus dem hohen Anstieg der versiegelten Fläche keine erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildung im Einzugsbereich des Grundwasserleiters.

Insgesamt entfaltet die Planung im Falle einer Altlastensanierung somit eine entlastende Wirkung auf das Grundwasser, dessen Neubildung wird parallel jedoch durch die Planung reduziert. Aus diesen Entwicklungen lassen sich insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ableiten.

1.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht erhöht. In der Folge würde auch die Grundwasserneubildung im Vergleich zur Umsetzung der Planung auf einem etwas höheren Niveau verbleiben. Die potenzielle Verschmutzungsgefahr des Grundwassers durch die vorhandenen Altlasten bliebe parallel jedoch ebenfalls auf einem höheren Niveau bestehen.

1.7 Schutzgut Klima / Luft

1.7.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Luftqualität
- Luftaustausch
- Kaltluftentstehung
- Bioklimatisches Be- und Entlastungspotenziale.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Straßen, die relativ hohe Verkehrsstärken aufweisen. Gemäß einer Straßenverkehrszählung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin aus dem Jahre 2014 ergaben sich hierbei folgende „Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärken werktags“ (DTVwt) für die Abschnitte der Straßen, die das Plangebiet unmittelbar umgeben:

- 188.900 Kfz/24 h für die Stadtautobahn BAB A 100 (westlich/östlich der Verlängerung der Hedwig-Dohm-Straße in Richtung BAB A 100)
- 23.400/41.000 Kfz/24 h für den Sachsendamm (westlich des Knotens mit der Gotenstraße/zwischen Gotenstraße und Hedwig-Dohm-Straße/östlich des Knotens mit der Hedwig-Dohm-Straße)
- 15.500 Kfz/24 h für die Hedwig-Dohm-Straße bzw. Wilhelm-Kabus-Straße
- 7.000 Kfz/24 h für den Tempelhofer Weg (westlich/östlich des Knotens mit der Gotenstraße)
- 3.600 Kfz/24 h für die Gotenstraße (südlich/nördlich des Knotens mit dem Tempelhofer Weg)

Zusätzlich befindet sich östlich des Plangebiets der Bahnhof Südkreuz mit einem Schienenverkehrsaufkommen.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen im Umfeld und der Lage im innerstädtischen Bereich liegt somit insgesamt eine hohe Luftverschmutzung und damit stark belastete Lufthygiene im Plangebiet vor.

An das Plangebiet schließt nur im Westen und Nordwesten eine kompakte Bebauung an. Das Plangebiet selbst sowie alle weiteren Flächen im direkten Umfeld sind dagegen weitestgehend unbebaut. Durch den hohen Anteil an Freiflächen werden tags und nachts erhöhte bodennahe Windgeschwindigkeiten im Untersuchungsraum erreicht (Umweltatlas 04.03.1 und 04.03.2). Damit sind die bodennahen Luftaustauschprozesse als relativ günstig einzustufen, wodurch die lufthygienischen Belastungen im Plangebiet reduziert werden.

Durch die günstigen Luftaustauschbedingungen ist in Verbindung mit dem hohen Vegetationsanteil auch die bioklimatische Situation im Plangebiet hinsichtlich Hitzebelastungen an strahlungsintensiven windarmen Sommertagen relativ günstig (Umweltatlas 04.12.1). Das Plangebiet profitiert darüber hinaus von einem mäßigen Kaltluftvolumenstrom aus südlicher Richtung. Dieser entsteht durch die in der Kleingartenkolonie im Süden in den Nachtstunden gebildete Kaltluft, die angetrieben durch den Tem-

peraturunterschied zwischen Kolonie und den wärmeren Siedlungsarealen nördlich und westlich des Plangebietes durch das Plangebiet fließt (Umweltatlas 04.10.01).

Der hohe Anteil an unversiegelten Freiflächen bewirkt auch eine erhöhte Kaltluftentstehung im Plangebiet selbst gegenüber dem Umfeld. Hierdurch besitzt das Plangebiet ein gewisses bioklimatisches Entlastungspotenzial für das unmittelbar angrenzende und dichter bebaute Wohnumfeld im Westen und Nordwesten. Eine bioklimatische Entlastung der dichten Wohnbebauung im Bereich der nördlich in einiger Entfernung gelegenen 'Schöneberger Insel' wird durch die Flächen jedoch nicht erreicht, da der dazwischenliegende Bahndamm einen Luftaustausch effektiv unterbindet.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet verfügt über eine mittlere stadtklimatische Funktion und damit mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Dieses trägt zwar zur Kaltluftentstehung und damit bioklimatischen Entlastung seines Umfeldes bei. Zugleich existieren im Plangebiet selbst keine sensiblen Nutzungen und im direkten Umfeld lediglich die Wohnbebauung an der Gotenstraße, welche eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen aufweist.

Eine potenziell erhöhte Empfindlichkeit verfügt das Plangebiet jedoch gegenüber einer zukünftigen Bebauung, die eine Barrierewirkung gegenüber der aus Richtung Süden zufließenden Kaltluft entfaltet, welche in der Kleingartenkolonie gebildet wird.

1.7.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Durch die angestrebte Blockbebauung und die damit verbundene Barrierewirkung bewirkt der Bebauungsplan eine Reduzierung des Luftaustausches zwischen den Flächen im Umfeld. Darüber hinaus sollen auch die umgebenen Flächen im Norden und Osten im Rahmen der baulichen Entwicklung der Schöneberger Linse bebaut werden, wodurch dieser Effekt zukünftig noch stärker zum Tragen kommt. Zugleich wird mit der Intensivierung der Nutzung des Plangebiets auch das Verkehrsaufkommen erhöht.

Die verkehrlichen Auswirkungen die sich aus der geplanten Gebietsentwicklung ergeben zu quantifizieren und in ihren Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz zu bewerten, war Gegenstand eines Gutachtens der Verkehrs-Consult Dresden-Berlin GmbH aus dem Jahr 2016, welches nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2017 fortgeschrieben wurde. Die Bearbeitung erfolgt unter Bezugnahme zum Bestand - also der heutigen Verkehrssituation als Grundlage der Analyse - und zum Prognosehorizont 2030. Die Untersuchungen fanden unter Berücksichtigung des Rad- und Fußgängerverkehrs, dem Öffentlichen Verkehr sowie dem motorisierten Individualverkehr durch Vor-Ort-Analyse sowie der Auswertung maßgeblicher Unterlagen und Informationen z. B. zu verfügbaren Verkehrszählungen für das Untersuchungsgebiet statt.

Das Kernuntersuchungsgebiet umfasste dabei den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7-75. Das erweiterte Untersuchungsgebiet beinhaltet darüber hinaus die Gebiete, die zukünftig verkehrliche Wechselwirkungen mit dem Kernuntersuchungsgebiet aufweisen werden und hierbei insbesondere die Entwicklung des EUREF-Geländes nördlich der Ringbahntrasse.

Zur Bewertung der Verkehrsströme und als Grundlage für die verkehrstechnischen Berechnungen erfolgte der Aufbau eines VISUM-Verkehrsmodells des Untersuchungsgebietes. Die räumliche Ausdehnung umfasste das komplette Gebiet der Schöneberger Linse.

Für den Prognose-Nullfall wurde die Entwicklung des erweiterten Untersuchungsgebietes ohne eine Realisierung der Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 untersucht. Der Prognose-Nullfall diente als Vergleichsfall für die Abgrenzung der Ergebnisse und der Bewertung der verkehrlichen Wirkungen des Prognose-Planfalls. Dabei wurden auch städtebaulicher Maßnahmen, wie Nutzungsänderungen und Verdichtungen sowie Änderungen an der Infrastruktur einbezogen.

Für den Prognose-Nullfall-1 wurden als umgesetzt betrachtet:

- B-Plan 7-29 (EUREF-Gelände)

- Anbindung des EUREF-Geländes mit Planstraße A an den Tempelhofer Weg und weiterführend an den Sachsendamm
- B-Plan XI-231aba (Umgestaltung des Tempelhofer Weges für Zweirichtungsverkehr und Tempo 30)
- B-Plan 7-81 VE
- B-Plan 7-47
- B-Plan 7-73 VE
- B-Plan XI-231abb (heutiger BSR-Recyclinghof)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung des Bebauungsplangebiets zu einer Zunahme der MIV-Verkehrsmengen führt. Die größten Zuwächse sind auf dem östlichen Abschnitt des Tempelhofer Wegs, entlang der Gotenstraße und der Hedwig-Dohm-Straße sowie auf dem Sachsendamm zwischen der Anschlussstelle der BAB 103 und der Zufahrt aus dem B-Plan-Gebiet zu verzeichnen. Hieraus ergeben sich für die relevanten Knotenströme im Umfeld des Plangebietes im Prognose-Planfall die in der folgenden Abbildung dargestellten Belastungsbilder.

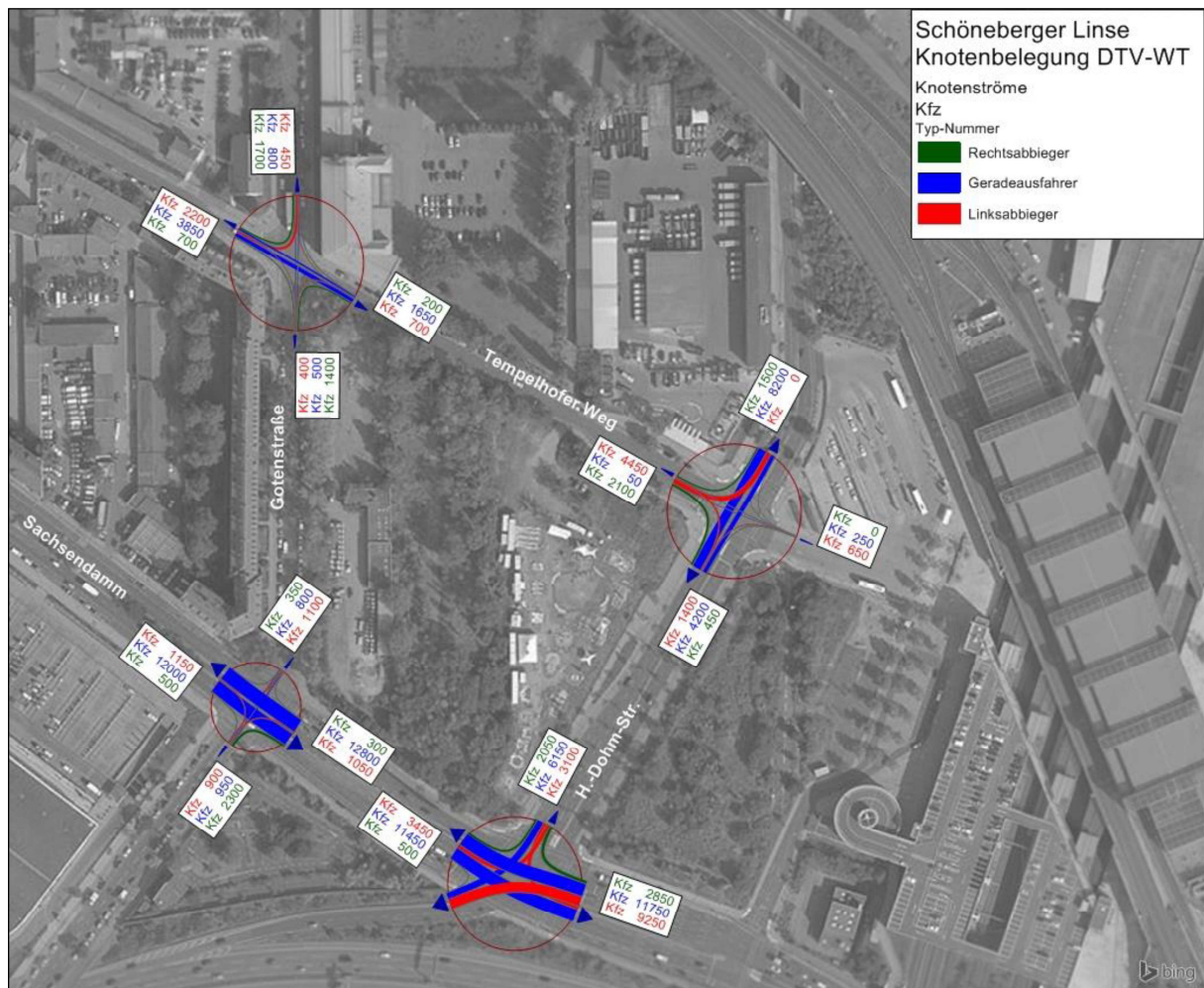


Abbildung 1: Knotenströme im Prognose-Planfall (Verkehrs-Consult Dresden-Berlin GmbH 2017)

Gemäß dem Gutachten entsteht durch den Bebauungsplan 7-75 im Geltungsbereich ein Aufkommen von 4.490 Kfz-Fahrten pro Tag. Bezüglich der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte bzw. der Qualität des Verkehrsablaufs sind und unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes keine spezifischen problematischen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz identifizierbar.

Das ermittelte zusätzliche Verkehrsaufkommen nach Umsetzung der Planung kann in Verbindung mit den geplanten baulichen Entwicklungen im Umfeld zu erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen und damit einer Beeinträchtigung der Lufthygiene führen. Daher wurde das Akustik-Labor Berlin im Jahr 2016 beauftragt, die Belange der Lufthygiene im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Zur allgemeinen Aufgabenstellung hierbei gehörte insbesondere die

- Berechnung der aus Kfz auf öffentlichen Straßen stammenden Luftschadstoffen auf der Grundlage vorliegender Verkehrsstärken für den Prognose Nullfall und Prognoseplanfall
- Berechnung der Luftschadstoffimmissionen flächendeckend für die Höhe von 1 bis 2 m über Grund, die als Aufenthaltsort des Menschen im Freien verstanden werden kann, mit dem baulichen Bestand (Prognose Nullfall) und mit dem Bestand und der Architektenplanung innerhalb des Plangebiets (Prognoseplanfall)
- Beurteilung der Ergebnisse, Vorschläge für Begründung und Festsetzungen

Die Luftschadstoffuntersuchung erfolgt für den Prognoseplanfall unter der Maßgabe, dass die Inhalte des Bebauungsplans und der Architektenplanung vollständig umgesetzt werden. Im Prognose Nullfall wurde hingegen nur die in der Nachbarschaft geplante und derzeit im Plangebiet vorhandene Bebauung berücksichtigt. Dabei wurde jeweils vom Vollausbauzustand in den Bebauungsplänen 7-81 VE und 7-47 ausgegangen. Dies entspricht dem Prognose-Nullfall-2 des Verkehrsgutachtens des Verkehrs-Consult Dresden-Berlin GmbH.

Als Berechnungsgrundlage für die Verkehrszahlen dienen die Verkehrsuntersuchungen der Verkehrs-Consult Dresden-Berlin GmbH. Für die Berechnung des Prognose Nullfalls wurden folgende Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes als vollständig umgesetzt angenommen:

- B-Plan 7-29 (EUREF-Gelände)
- B-Plan 7-47
- B-Plan 7-73 VE
- Baufeld 4
- Baufeld 5 (B-Plan 7-81 VE)
- Baufeld 6.

Der Prognose Nullfall diene der Abgrenzung der Ergebnisse und für die Bewertung der verkehrlichen Wirkungen des Prognoseplanfalls. Als Prognoseplanfall wurde der Fall mit Realisierung der Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7-75 bezeichnet.

Für die Berechnungen wurden zudem meteorologische Daten sowie Informationen zur Luftschadstoff-Immissionssituation im städtischen Hintergrund und im Plangebiet selbst hinzugezogen.

Im Ergebnis der Berechnungen zeigt sich gemäß dem Gutachten, „...dass im Prognose Nullfall die höchsten Luftschadstoffkonzentrationen entlang der Bundesautobahn A 100 auftreten, deren Ausbreitung sich noch bis zum Sachsendamm zieht. Vor allem ist bei Stickstoffdioxid eine Luftschadstofffahne entlang des Sachsendamms zu erkennen. Die Immissionsgrenzwerte werden für alle betrachteten Luftschadstoffe (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) im Plangebiet und in seiner Umgebung im Aufenthaltsbereich von Menschen sicher eingehalten.“

Im Prognoseplanfall entsteht aufgrund der durch das Bauvorhaben entstandenen geschlossenen Blockrandbebauung vor allem am Sachsendamm eine Veränderung des Windfeldes. Auf dem Gehweg vor dem Bebauungsplan 7-75 am Sachsendamm ergeben sich dann geringfügig höhere Werte für die Luftschadstoffkonzentrationen der Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5}. Am Tempelhofer Weg kommt es nur zu einer geringen Änderung der Luftschadstoffkonzentration. In der Hedwig-Dohm-Straße hingegen verursacht die Verengung der Straßenschlucht eine leichte Konzentrationserhöhung vor allem vor der Lichtsignalanlage zum Sachsendamm“.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Prognoseplanfall für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} im Aufenthaltsbereich der Menschen (Gehweg, in der Nähe schutzwürdiger Bau-

ung) sicher unterschritten werden. Auch der Tagesgrenzwert für PM10 wird in keinem schutzbedürftigen Bereich überschritten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Lufthygiene nach Umsetzung des Bebauungsplans 7-75 infolge der Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Verbindung mit einer Veränderung der Luftaustauschverhältnisse kann somit insgesamt für das Plangebiet und dessen Umfeld ausgeschlossen werden.

Zudem werden Beeinträchtigungen der Lufthygiene im Plangebiet reduziert, indem der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen Nr. 25 bis 29 die extensive und intensive Begrünung von Dächern, die Begrünung einer Fassade sowie die Schaffung einer Pflanzfläche und die Pflanzung von 12 Bäumen im Innenbereich des geplanten Gebäudeblocks vorsieht. Die Vegetation auf diesen Flächen verbessert die Qualität der Luft, indem diese Stäube aus der Luft filtert sowie die Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff anreichert.

Die angestrebte Bebauung bewirkt auch, dass die im Bestand entlastende Funktion der Ruderalflächen im Plangebiet für das Klima entfällt und diese durch die Verbauung zugleich verstärkt zur Hitzebelastung im Sommer beiträgt. Zugleich besitzt das Plangebiet für die bioklimatische Entlastung im unmittelbaren Umfeld schon aufgrund seiner Größe eine potenziell erhöhte Bedeutung. Aus diesen Entwicklungen ergibt sich nach Umsetzung der Planung eine Beeinträchtigung des Bioklimas.

Die Beeinträchtigung wird in ihrer Wirkung jedoch dadurch gemindert, dass der Anteil der Wohnbebauung und sonstigen gegenüber bioklimatischen Belastungen sensiblen Nutzungen im direkten Umfeld relativ gering ist. Zudem wird über die textlichen Festsetzungen Nr. 25 bis 29 sichergestellt, dass ein Großteil der Dachflächen der geplanten Bebauung extensiv und intensiv begrünt werden, eine Fassade begrünt und eine Pflanzfläche ‚b‘ neu geschaffen wird, sowie die Pflanzung 12 neuer Bäume im Plangebiet vorgenommen wird. Durch diese Begrünungen und der damit verbundenen Erhöhung der Evapotranspiration und Staubbindungskapazität wird auch eine Verbesserung der bioklimatischen Situation im Plangebiet erreicht. Auch bleiben die Luftaustauschbedingungen im Umfeld weiterhin relativ günstig, da im Süden auch zukünftig keine kompakte Bebauung an das Plangebiet angrenzen wird, und im Nordosten eine neue Freifläche in Form eines Quartierplatzes entsteht.

Zwischen den Mischgebieten MK 1 und MK 2 auf der einen Seite und dem Mischgebiet MK 3 sowie dem Wohngebiet WA 2 auf der anderen Seite wird eine Achse von Bebauung freigehalten. Im Bereich des Mischgebietes MK 3 bleibt durch die Geschossbebauung jedoch lediglich das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Bereich der Durchwegung als Luftgeschoss frei. Das Luftgeschoss wird zudem eine Schallschleuse beinhalten. Durch diese Baulichkeiten wird die mit der Achse verbundene Durchlüftung aus südlicher Richtung zwar reduziert, dennoch leistet die von Bebauung freigehaltene Achse auch aus dieser Richtung einen Beitrag zum Temperatenausgleich im Plangebiet, da der aus südlicher Richtung kommende Kaltluftvolumenstrom dicht am Boden fließt, und so auch durch die Schallschleuse in das Plangebiet eindringen kann.

Die beschriebenen Maßnahmen verhindern in Kombination miteinander auch, dass das Plangebiet nach Umsetzung der Planung als Wärmeinsel für das Umfeld auftritt.

Im Ergebnis lassen sich aus der geplanten baulichen Entwicklung im Plangebiet selbst und dessen Umfeld insgesamt keine signifikanten klimatischen Veränderungen oder eine Verschlechterung des Bioklimas ableiten, die eine erhöhte Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit erwarten lassen würde.

1.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Luftaustausch im Umfeld des Plangebietes effektiver funktionieren. Daneben würde das Plangebiet selbst auch weiterhin eine klimatisch entlastende Funktion besitzen. Eine stark erhöhte Belastung der Lufthygiene oder des Bioklimas bei Durchführung der Planung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes verursachen könnte, lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

1.8 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

1.8.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit / Gefährdung
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen und Tieren
- Wiederherstellungsdauer der Biotoptypen
- Biotopverbund.

Biotope

Als Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Biotope dienen die Ergebnisse einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung, die im Oktober 2014 im Plangebiet durchgeführt wurde. Im Rahmen der Kartierung wurden auch die nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume über 80 cm Stammumfang, nach Art, Stammumfang und Vitalität erfasst (vgl. Plan 'Biotope und Bäume im Bestand', welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist). Es wurden die in der folgenden Tabelle 1 dargestellten Biotoptypen kartiert.

Biotopcode	Biotopname	Schutzstatus	Bewertung	Fläche in m ²
0321012	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	---	+	731
032212	Quecken-Pionierfluren, mit Gehölzbewuchs	---	+	2.656
0323012	Ruderalfluren	---	+	5.762
051422	ruderales Staudenfluren	---	+	47
051432	Staudenfluren, ruderalisierte Ausprägung	---	+	32
071031	Laubgebüsch, überwiegend heimische Arten	---	++	659
0710322	Laubgebüsch, überwiegend nichtheimische Arten	---	+	312
07142511	Baumreihe, überwiegend heimische Arten	---	++	320
082815	Pappel-Vorwald	---	+	5.171
082816	Birken-Vorwald	---	++	1.801
126112	Pflasterstraßen	---	o	1.327
12740	Lagerfläche	---	o	226
12750	Sonstige versiegelte Flächen	---	o	2.528
012612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	---	o	2.586

Erläuterungen:

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

Tabelle 1 *Übersicht zu den erfassten Biotopen (FUGMANN JANOTTA und PARTNER)*

Der Geltungsbereich lässt sich in drei Teilbereiche gliedern. Der westliche Teil auf dem Gelände des Gewerbebetriebs wird von einer Zierstrauchhecke aus Liguster, Heckenkirsche, Weißdorn, Feldahorn, Pfeifenstrauch und Mahonie zur Straße hin abgegrenzt (071031). Der dahinter gelegene zentrale Bereich dieser Teilfläche wird neben Offenbodenflächen (0323012) maßgeblich von Beton- und Großsteinpflaster geprägt (12750). Darüber hinaus sind Zierstrauchpflanzungen aus Säuleneichen (07142511), ruderale Hochstaudenfluren (051422) und Lagerflächen (12740) zu finden. Letztere dienen unter anderem der Lagerung von Kies. Insgesamt sind die Biotope als eher geringwertig einzustufen. Lediglich die Säuleneichen sind naturschutzfachlich von mittlerer Bedeutung. Alle anderen Biotope sind entweder naturfern ausgeprägt, unterliegen einer starken anthropogenen Nutzung oder weisen einen hohen Anteil an nicht heimischen Arten auf.

Der mittlere Teilbereich ist von einem mehr oder weniger dichten Gehölzaufwuchs von Robinien, Pappeln, Eschenahorn und Hängebirken bestanden (082815 und 082816), die Vorwaldstadien ausbilden. Die lichtereren Bereiche in den Beständen werden durch Arten der ruderalen Wiesen dominiert (0321012). Daneben sind auch mit Fugenvegetation bewachsene Beton- und Pflasterflächen vertreten (126112 und 12750). Aufgrund des geringeren Nutzungsdrucks in diesem Bereich des Plangebiets und dem erhöhten Gehölzanteil sind die hier vorhandenen Biotope durchschnittlich von etwas höherem Wert. Durch den hohen Anteil an nicht heimischen Baumarten erreicht der naturschutzfachliche Wert der Vorwälder jedoch nur bei dem Birkenbestand eine mittlere Bedeutung.

Für den östlichen Bereich ist verdichteter Offenboden mit Anuellenfluren charakteristisch (0323012). Daneben sind vereinzelte Gehölzgruppen aus Hängebirke und Götterbaum (082816) sowie Solitär-bäume (Birne, Pflaume, Walnuss, Hängebirke) eingestreut. Der Abhang zur Hedwig-Dohm-Straße ist mit Arten der ruderalen Wiesen bewachsen und lose mit jungen Gehölzen bestanden (032212). Durch die temporäre Nutzung dieses Bereichs des Plangebiets dominiert hier spärlich bewachsener und stark verdichteter Rohboden mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Lediglich der kleinflächig ausgeprägte Birken-Vorwald am Tempelhofer-Weg verfügt im Komplex mit dem westlich angrenzenden Birken-Vorwald im mittleren Bereich des Plangebietes über einen geringen bis mittleren Biotopwert.

Entlang der Grenzen des Geltungsbereichs wird das Plangebiet von der Hedwig-Dohm-Straße (tlw.), dem Sachsendamm sowie der Gotenstraße (tlw.) eingefasst. Hierbei handelt es sich um Verkehrsflächen (012612) ohne naturschutzfachliche Bedeutung.

Empfindlichkeit

Auf Grundlage der durchgeführten Biotopkartierung ist der Biotopwert im Plangebiet mit Ausnahme der Gehölzbestände als überwiegend gering einzustufen. Dies wird auch durch die Ausweisungen in der Karte „Biotoptypen“ im Umweltatlas von Berlin (Karte 05.08) bestätigt, welche die Biotope im Plangebiet den Gewerbe- und Dienstleistungsflächen (Biotop-Codes 12322, 12500 und 12740) zuordnet.

Über eine erhöhte Empfindlichkeit verfügen somit die Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten im Plangebiet in Form der Birken-Vorwälder. Alle weiteren Biotope sind dagegen stark anthropogen beeinflusst, verfügen über hohe Versiegelungsgrade, eine geringe Naturnähe oder einen hohen Anteil an nicht heimischen Arten. Entsprechend gering ist die Empfindlichkeit dieser Biotope gegenüber Nutzungsänderungen.

Baumbestand

Parallel zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Oktober 2014 auch eine Kartierung des Baumbestandes im Plangebiet. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.*	Kataster- nummer**	Art	Stamm- zahl	Stammum- fang (cm)	Höhe (m)	Baum nach BaumSchVO geschützt (ja/nein)
1		Acer platanoides	1	50	15	n
2		Populus hybrida	1	120	25	j
3		Quercus robur	1	60	14	n
4		Quercus robur	1	50	14	n
5		Betula pendula	1	60	15	n
6		Platanus hybrida	1	>120	22	j
7		Platanus hybrida	1	100	18	j
8		Betula pendula	1	60	25	n
9		Betula pendula	1	60	25	n
10		Quercus robur	1	90	10	j
11		Quercus robur	1	130	18	j
12		Robinia pseudoacacia	1	30		n
13		Robinia pseudoacacia	1	60		n
14		Quercus robur	1	120+(10x10)	18	j
15		Acer platanoides rubrum	1	80	16	j
16		Betula pendula	1	70	18	n
17		Acer platanoides	1	70	14	n
18		Betula pendula	1	60	12	n
19		Betula pendula	1	60	14	n
20		Betula pendula	1	50	14	n
21		Acer platanoides	1	100	14	j
22		Robinia pseudoacacia	2	60/60	16	j
23		Robinia pseudoacacia	1	60	14	n
24		Betula pendula	1	220	24	j
25		Betula pendula	1	200	24	j
26		Ailanthus altissima	3	40/40/40	12	n
27		Betula pendula	1	140	22	j
28		Betula pendula	1	130	24	j
29		Betula pendula	1	140	24	j
30		Betula pendula	1	170	26	j
31		Betula pendula	1	115	14	j
32		Juglans regia	1	145	12	j
33		Juglans regia	1	150	12	j
34		Pyrus	1	110		n
35		Betula pendula	1	120	16	j
36	1150 115	Populus hybrida	1	160	20	j

Nr.*	Kataster- nummer**	Art	Stamm- zahl	Stammum- fang (cm)	Höhe (m)	Baum nach BaumSchVO geschützt (ja/nein)
37	1140 114	Populus hybrida	1	160	20	j
38	1130 113	Populus hybrida	1	130	20	j
39	1120 112	Aesculus hippocastanum	1	140	14	j
40	1110 111	Acer pseudoplatanus	1	120	16	j
41	1100 110	Populus hybrida	1	130	22	j
42	1090 109	Populus hybrida	1	110	20	j
43	1080 108	Populus hybrida	1	145	22	j
44	1070 107	Populus hybrida	1	85	16	j
45	1060 106	Populus hybrida	1	110	19	j
46	1050 105	Populus hybrida	1	160	24	j
47		Prunus domestica	2	40/40	8	n
48		Fraxinus excelsior	4	20/15/10/10	7	n

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

** gemäß Baumkataster des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin - Straßen- und Grünflächenamt

Tabelle 2 Übersicht über die erfassten Bäume (FUGMANN JANOTTA und PARTNER)

Der Baumbestand im Plangebiet verfügt über ein breites Artenspektrum und weist im Schnitt ein mittleres bis erhöhtes Alter auf. Etwa 40% des Bestandes setzt sich aus neophytischen Arten zusammen. Am häufigsten vertreten ist die Sandbirken (*Betula pendula*), gefolgt von Hybrid-Pappeln (*Populus x hybridus*). Daneben findet sich eine Vielzahl weiterer Laubbaumarten im Plangebiet, von denen insbesondere die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und die Echte Walnuss (*Juglans regia*) naturschutzfachlich von erhöhtem Wert sind.

Empfindlichkeit

Im Plangebiet existieren 30 Bäume, die aufgrund ihrer Stammumfänge gemäß § 2 BaumSchVO geschützt sind. Von diesen besitzen die einheimischen Arten eine erhöhte Schutzwürdigkeit und damit hohe Empfindlichkeit.

Fauna

Im Plangebiet wurden im Jahr 2015 faunistischen Untersuchungen durch das Büro Ökoplan vorgenommen. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Untersuchungen sowie Darstellungen des Umweltatlas und die Biotopkartierung für das Plangebiet herangezogen, um eine allgemeine Einschätzung der Flächen als Lebensraum für die Fauna abzugeben.

Faunistische Untersuchungen erfolgten im Plangebiet für Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse. Darüber hinaus ist eine Präsenz-Absenz-Untersuchung zum Nachtkerzenschwärmer durchgeführt worden. Im Rahmen einer Strukturkartierung wurden zudem alle Bäume und die Gebäude innerhalb des Plangebiets auf ihre Habitateignung für Fledermäuse, Brutvögel (insbesondere Höhlenbrüter) und Altholzkäfer hin untersucht.

Die Brutvogelkartierung erbrachte mit dem Nachweis über 17 planungsrelevante Arten im Plangebiet ein geringes bis mittleres Artenspektrum. Entsprechend der teils bereits weiter fortgeschrittenen Gehölzsukzession im zentralen Bereich des Plangebiets dominieren die gehölzbewohnenden Arten. Die festgestellten Vogelarten kommen flächendeckend im Berliner Stadtraum vor und weisen stabile Bestände auf. Eine Ausnahme hiervon stellt der Girlitz dar, für den ein Brutverdacht im Plangebiet festgestellt wurde und dessen kurzfristiger Bestandstrend in Berlin stark rückläufig ist.

Bei allen Vogelarten handelt sich um häufige und verbreitete Arten, die verschiedenste von Gehölzbeständen geprägte Lebensräume, wie Gärten, Parks, Friedhöfe, verschiedene Wälder sowie Siedlungsgebiete besiedeln. Besonders zahlreich ist der Haussperling im Plangebiet vertreten, der in dem Gehölzstreifen entlang der Gotenstraße brütet.

Im Verlauf der faunistischen Erfassungen konnten auch 2 Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen werden, die dieses als Nahrungsgebiet nutzten oder überflogen und nach der Roten Liste Berlins als gefährdet gelten. Hierbei dominiert die Zwergfledermaus hinsichtlich der Nachweise und der Aktivität im Gebiet. Die Breitflügelfledermaus wurde während der Begehungen nur wenige Male für kurze Zeit im Untersuchungsgebiet festgestellt. Trotz geeigneter Gehölzstrukturen war die Aktivität der Fledermäuse gering. Quartiere wurden nicht festgestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäuderuinen sowie zwei Bäume bieten jedoch geeignetes Potenzial für Sommer-, Balz- und Zwischenquartiere. Zudem existiert im Plangebiet ein Schacht im Boden, der nach oben hin offen ist und zu einer der Ruinen gehört. Bei diesem kann eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden, aktuell findet jedoch keine Nutzung statt. Da auch keine bedeutenden Flugstraßen festgestellt wurden, verfügt das Plangebiet somit insgesamt nur über eine geringe Bedeutung für die Fledermausfauna.

Nachtkerzenschwärmer, Reptilien oder Altholzkäfer konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Die faunistischen Untersuchungen haben gezeigt, dass das Plangebiet nicht über eine herausragende Habitatfunktion für bestimmte Tierarten oder –gruppen verfügt. Allgemein sind innerstädtische Brachflächen jedoch insbesondere hinsichtlich ihrer Biotopverbundfunktion von erhöhtem Wert für Tiere in einer stark anthropogen geprägten und naturfernen Umgebung.

Empfindlichkeit

Die im Plangebiet nachgewiesenen Arten sind häufig und im Berliner Stadtraum weit verbreitet. Die Habitateignung ergibt sich aus der vorhandenen und für Brachflächen in Berlin typischen Ruderalvegetation, die überwiegend Vorwaldcharakter besitzt. Insgesamt ist die Empfindlichkeit der Fauna im Plangebiet gegenüber Veränderungen mangels herausragender Ausstattungsmerkmale somit relativ gering. Eine Ausnahme stellt hierbei jedoch der Girlitz dar, dessen Empfindlichkeit gegenüber Habitatverlusten aufgrund seines kurzfristig stark rückläufigen Bestandstrends in Berlin hoch ist.

1.8.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Biotope

Durch die angestrebte bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet eine vollständige Überprägung und Umwandlung aller vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet statt. Hierbei stellt die Zerstörung der Biotope, die aus naturschutzfachlicher Sicht von mittlerer Bedeutung sind, eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar (vgl. Tabelle 1). Bei diesen Biotopen handelt es sich um die gehölzgeprägten Vegetation die sich aus überwiegend heimischen Arten zusammensetzen. Der Biotopverlust beläuft sich hierbei auf insgesamt 2.780 m².

Die Überprägung der Bestandsbiotope mit einer geringeren Wertigkeit ist dagegen nur mit einem geringfügigen Vegetationsverlust verbunden. Die Überprägung dieser Biotope wird jedoch in der Beurteilung der Planauswirkungen auf andere Schutzgüter wie Boden und Wasser mitberücksichtigt. Zudem kann der Verlust dieser Biotope durch die im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen Nr. 25, 26, 28 und 29 zur extensiven und intensiven Begrünung von Dachflächen, der Begrünung einer Fassade sowie der Darstellung einer Gemeinschaftsanlage (Fläche d), und der Pflanzfläche ‚b‘ reduziert werden, indem durch diese Maßnahmen ein Mindestmaß an vegetationsbestandener Fläche im Plangebiet gesichert wird. Aufgrund der isolierten Lage der Vegetationsflächen im Innenbereich des geplanten Gebäudeblocks und dem erwartungsgemäß hohen Nutzungsdruck verfügen diese jedoch auch nur über einen relativ geringen Biotopwert, und besitzen daher keine Kompensationsfunktion für den Verlust der Biotope im Plangebiet mit mittlerer Bedeutung.

Baumbestand

Durch den Bebauungsplan werden alle im Plangebiet befindlichen Einzelbäume außerhalb des öffentlichen Straßenraums gefällt. Die Bäume müssen dabei entweder gefällt werden, weil sie sich direkt auf den Flächen befinden, die überbaut werden sollen, oder so nah an den Baufeldern stehen, dass deren Erhalt sehr unwahrscheinlich ist. Im Rahmen der Altlastensanierung erfolgt zudem ein flächendeckender Abtrag der obersten 30 cm Bodenschicht im Bereich der neuen Freiflächen. Hierdurch lassen sich auch solche Bäume nicht erhalten, die im Bestand auf den zukünftigen Freiflächen wachsen.

Die folgende Abbildung zeigt die geplanten Flächennutzungen und den hieraus resultierenden planungsbedingten Baumverlust.



Abbildung 2: Geplante Flächennutzung sowie planungsbedingter Baumverlust und voraussichtlicher Baumerhalt – Abschätzung auf Grundlage der Planzeichnung (FUGMANN JANOTTA und PARTNER)

Der Baumverlust beläuft sich damit insgesamt auf 33 Exemplare, von denen 19 gemäß § 2 der BaumSchVO Berlins aufgrund ihrer Stammumfänge geschützt und daher nach Maßgabe der Verordnung durch 32 Neupflanzungen zu ersetzen sind. Die Berechnung der zu leistenden Neupflanzungen kann anhand der detaillierten Baumliste nachvollzogen werden, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Nr.*	Kataster- nummer**	Art	Stamm- zahl	Stammum- fang (cm)	Höhe (m)	Baum nach BaumSchVO geschützt (ja/nein)
1		Acer platanoides	1	50	15	n
2		Populus hybrida	1	120	25	j
3		Quercus robur	1	60	14	n
5		Betula pendula	1	60	15	n
6		Platanus hybrida	1	>120	22	j
7		Platanus hybrida	1	100	18	j
8		Betula pendula	1	60	25	n
9		Betula pendula	1	60	25	n
10		Quercus robur	1	90	10	j
11		Quercus robur	1	130	18	j
12		Robinia pseudoacacia	1	30		n
13		Robinia pseudoacacia	1	60		n
14		Quercus robur	1	120+(10x10)	18	j
15		Acer platanoides rubrum	1	80	16	j
16		Betula pendula	1	70	18	n
18		Betula pendula	1	60	12	n
21		Acer platanoides	1	100	14	j
22		Robinia pseudoacacia	2	60/60	16	j
23		Robinia pseudoacacia	1	60	14	n
24		Betula pendula	1	220	24	j
25		Betula pendula	1	200	24	j
26		Ailanthus altissima	3	40/40/40	12	n
27		Betula pendula	1	140	22	j
28		Betula pendula	1	130	24	j
29		Betula pendula	1	140	24	j
30		Betula pendula	1	170	26	j
31		Betula pendula	1	115	14	j
32		Juglans regia	1	145	12	j
33		Juglans regia	1	150	12	j
34		Pyrus	1	110		n
35		Betula pendula	1	120	16	j
47		Prunus domestica	2	40/40	8	n
48		Fraxinus excelsior	4	20/15/10/10	7	n

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

** gemäß Baumkataster des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin - Straßen- und Grünflächenamt

Tabelle 3 *Übersicht über die planungsbedingt zu fällenden Bäume*
(FUGMANN JANOTTA und PARTNER)

Um auch nach Umsetzung der Planung einen Baumbestand im Plangebiet zu sichern, sieht der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 27 im Bereich des von den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und dem Kerngebiet MK3 gebildeten Innenhofs inklusive der gemeinschaftlichen Freifläche 'd' pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung eines kleinkronigen Baumes vor. Die Anzahl der durch diese Festsetzung im Plangebiet neu zu pflanzenden Bäume beläuft sich auf 12 Exemplare.

Auf diese Weise kann der mit dem planungsbedingten Verlust von 33 Bäumen einhergehende Ausgleichsbedarf von 32 Neupflanzungen anteilig im Plangebiet kompensiert werden. Die verbleibenden 20 Neupflanzungen zur Kompensation des Baumverlustes sind außerhalb des Plangebiets in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vorzunehmen.

Fauna

Durch die mit dem Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung werden die im Plangebiet existierenden Lebensräume vollständig umgewandelt. Die größte Beeinträchtigung für die Fauna entsteht dabei durch die Überprägung der Biotope im mittleren Teil des Geltungsbereichs. Hierbei handelt es sich um für Brachflächen in Berlin typische Gehölzbestände mit Vorwaldcharakter. Zugleich haben die faunistischen Untersuchungen gezeigt, dass die im Plangebiet nachgewiesenen Arten häufig und im Berliner Stadtraum weit verbreitet sind. Eine enge Bindung an die Habitatstrukturen im Plangebiet existiert für diese Arten somit nicht. Der entstehende Lebensraumverlust wird zudem dadurch in seiner Auswirkung verringert, dass im Norden mittelbar angrenzend im Bereich der Bahntrasse sowie im Osten unmittelbar am Plangebiet anschließend u.a. mit dem Naturpark Südgelände weitere Brachflächen existieren, die über vergleichbare Lebensraumbedingungen verfügen. Im Umfeld existieren damit Ersatzhabitats, durch die sichergestellt wird, dass die Populationen dieser Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Die wertgebenden Artengruppen im Plangebiet in Form von Vögeln und Fledermäusen sind als fliegende Tierarten darüber hinaus nur bedingt an eng vernetzte Biotopstrukturen gebunden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Fauna allgemein sind somit insgesamt eher gering. Von dieser Aussage ausgenommen ist jedoch die Brutvogelart Girlitz, da dessen Bestand in Berlin kurzfristig stark rückläufig ist. Aus diesem Grund kann eine Schädigung der lokalen Population der Art durch den planungsbedingten Lebensraumverlust nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.

Für den Girlitz und alle weiteren erfassten Vogelarten sowie Fledermäuse als europäisch geschützte Arten im Plangebiet war eine mögliche Betroffenheit durch die Planung Gegenstand eines Artenschutzfachbeitrages zu dem Vorhaben, dessen Ergebnisse im Kapitel II. 2.3.3 zusammengefasst dargestellt werden.

Sowohl für die im Plangebiet vorhandenen Vögel als auch für Fledermäuse sind im Zuge der Umsetzung der Planung Vermeidungsmaßnahmen (Fledermauskästen, Nistkästen) vorzunehmen. Für den im Plangebiet vorkommenden Girlitz wird bei Umsetzung des Bebauungsplans der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Daher wurde ein Maßnahmenkonzept mit dem Ziel der Herstellung eines Ersatzhabitats (FCS-Maßnahme) erarbeitet, dass von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz als zuständige Fachbehörde mitgetragen wird und eine entsprechende Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Aussicht stellt.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgte jeweils einem städtebaulichen Vertrag mit der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin (Projektträgerin der Grundstücke WA 2 und MK 3) sowie mit der Grundstückseigentümerin der Grundstücke MK 1 und MK 2. Im Rahmen der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke MK 1 und MK 2 wurde mit dem Investor eine vorübergehende Kostenübernahme der für WA 1 sowie WA 3 bis WA 5 ermittelten Kosten vereinbart. Die Rückzahlung dieses Hinterlegungsbetrages durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erfolgt nach dem Erhalt

der Beträge aus dem Erlös der abgeschlossenen Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern der Bebauungsplanflächen WA 1 sowie WA 3 bis WA 5 sowie Sicherheitsleistungen des Betrags durch diese, deren Eingang Berlin dem Projektträger umgehend anzuzeigen hat.

Die Umsetzung der FCS-Maßnahme ist noch durchzuführen.

Durch die im Plangebiet vorgesehene Gemeinschaftsfläche (Fläche d), die Pflanzfläche b sowie der geplanten extensiven und intensiven Begrünung von Dächern, der Begrünung einer Fassade und der Neupflanzung von 12 Bäumen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 25 bis 29 wird zwar der Vegetationsanteil im Plangebiet erhöht, diese Grünstrukturen werden zugleich jedoch aufgrund ihrer isolierten Lage im Innenbereich des geplanten Quartiers und der intensiven Nutzung im Umfeld nur über einen geringen Habitatwert verfügen.

1.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne die vorliegende Planung würde die Gehölzsukzession im mittleren Bereich des Plangebiets weiter voranschreiten und das Artenspektrum sich hier von Tierarten halboffener zu Arten dichter Gehölzbestände verschieben. Aufgrund der hiermit verbundenen Verringerung des Biotopspektrums würde in der Folge auch eine Abnahme der Artenvielfalt im Plangebiet erfolgen. Durch die relativ intensiven Nutzungen bliebe die Biotopkulisse im westlichen und östlichen Teil des Plangebiets dagegen auch längerfristig weitestgehend erhalten. Potenzielle Niststätten und Quartiere für Gebäudebrüter der Avifauna und Fledermäuse in und an der alten Bausubstanz sowie einzelne Bäume blieben ebenfalls erhalten. Nicht zuletzt würde das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung auch weiterhin über eine allgemeine Biotopverbundfunktion im städtischen Raum verfügen.

1.9 Schutzgut Mensch

1.9.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation des Wohnumfeldes
- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen
- Erholungsfunktion, Versorgungsgrad

Den bedeutendsten Emittenten für Luftschadstoffe im Umfeld des Plangebiets stellt der Verkehr dar. Gemäß einer Straßenverkehrszählung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin aus dem Jahre 2014 ergaben sich hierbei folgende „Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärken werktags“ (DTVwt) für die Abschnitte der Straßen, die das Plangebiet unmittelbar umgeben:

- 188.900 Kfz/24 h für die Stadtautobahn BAB A 100 (westlich/östlich der Verlängerung der Hedwig-Dohm-Straße in Richtung BAB A 100)
- 23.400/41.000 Kfz/24 h für den Sachsendamm (westlich des Knotens mit der Gotenstraße/zwischen Gotenstraße und Hedwig-Dohm-Straße/östlich des Knotens mit der Hedwig-Dohm-Straße)
- 15.500 Kfz/24 h für die Hedwig-Dohm-Straße bzw. Wilhelm-Kabus-Straße
- 7.000 Kfz/24 h für den Tempelhofer Weg (westlich/östlich des Knotens mit der Gotenstraße)
- 3.600 Kfz/24 h für die Gotenstraße (südlich/nördlich des Knotens mit dem Tempelhofer Weg)

Zusätzlich befindet sich östlich des Plangebiets der Bahnhof Südkreuz mit einem Schienenverkehrsaufkommen.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen im Umfeld und der Lage im innerstädtischen Bereich liegt somit insgesamt eine hohe Luftverschmutzung und damit stark belastete Lufthygiene im Plangebiet vor. Zugleich ist die Durchlüftungssituation günstig, da nur im Westen und Nordwesten eine kompakte Bebauung an das Plangebiet anschließt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie alle weiteren Flächen im direkten Umfeld sind dagegen weitestgehend im Bestand unbebaut. Durch den hohen Anteil an Freiflächen werden tags und nachts erhöhte bodennahe Windgeschwindigkeiten im Untersuchungsraum erreicht (Umweltatlas 04.03.1 und 04.03.2). Damit sind die bodennahen Luftaustauschprozesse als relativ günstig einzustufen, wodurch die lufthygienischen Belastungen im Plangebiet reduziert werden.

Erhebliche Lärmemissionen entstehen vor allem durch die hohe Verkehrsdichte im Umfeld des Plangebiets. Als weiterer maßgeblicher Lärmemittent tritt der im Norden an das Plangebiet angrenzende Recyclinghof der BSR im Tempelhofer Weg und der dahinter und östlich des Plangebiets verlaufende Schienenverkehr rund um den Bahnhof Südkreuz auf. Hieraus resultieren alleine durch den Straßenverkehr Lärmbelastungen mit Spitzen von bis zu 70 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts am Sachsendamm und dem Tempelhofer Weg (Umweltatlas 07.02.1 und 07.02.2). Da das Plangebiet selbst im Bestand jedoch nicht über lärmsensible Nutzungen verfügt, fällt die tatsächliche Lärmbeeinträchtigung für den Mensch im Plangebiet insgesamt relativ gering aus. Die BSR wird den Betriebsstandort mittelfristig bis spätestens zum 31.12.2020 aufgeben. An dieser Stelle wird mit dem Bebauungsplan XI-231abb ein Kerngebiet geplant.

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

Das Plangebiet ist bis auf den östlichen Teil umzäunt und nicht frei zugänglich. Zugleich fehlen im Plangebiet Flächen, die über eine Eignung für die Erholungsnutzung verfügen. Das Plangebiet leistet somit keinen Beitrag zur Freiflächenversorgung des Umfeldes.

Empfindlichkeit

Das Plangebiet weist im Bestand eine verminderte Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Lärmsituation auf. Grund hierfür ist dessen Zusammensetzung aus überwiegend brachliegenden Flächen und einer gewerblichen Nutzung im Westen. Hierdurch weist das Plangebiet keine gegenüber Lärm sensiblen Nutzungen auf und tritt im eingeschränkten Maß selbst als Lärmemittent auf.

Durch die Nutzungssituation ist das Plangebiet im Bestand auch unempfindlich gegenüber Veränderungen der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation.

Auch verfügt das Plangebiet über keine Erholungs- oder Versorgungsfunktion für das Umfeld mit Grünflächen.

1.9.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Lufthygiene und Lärm

Die Planung verursacht eine Nutzungsintensivierung die zu einem erhöhten Quell- und Zielverkehr im Plangebiet führen wird. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wurde durch die Verkehrs-Consult Dresden-Berlin GmbH prognostiziert und beläuft sich auf 4.490 Kfz-Fahrten pro Tag. Nähere Informationen zu den Inhalten des Gutachtens können dem Kapitel 1.7.2 des Umweltberichtes entnommen werden.

Zugleich wird durch die geplante Bebauung im Plangebiet selbst sowie auf der östlich angrenzende Brachfläche im Rahmen der baulichen Entwicklung der Schöneberger Linse die lokalen Windströmungen beeinflusst. Dies kann in Verbindung mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu steigenden Schadstoffkonzentrationen in der Luft und damit erhöhten Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen. Daher wurde das Akustik-Labor Berlin im Jahr 2016 beauftragt, Luftschadstoffuntersuchung zu Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 durchzuführen.

Im Ergebnis der Untersuchungen kommt es bei Umsetzung der Planung zu geringfügig höheren Werten in der Luft für die betrachteten Schadstoffe am Sachsendamm und am Tempelhofer Weg. In der Hedwig-Dohm-Straße verursacht die Verengung der Straßenschlucht eine leichte Konzentrationserhöhung vor allem vor der Lichtsignalanlage zum Sachsendamm. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden für alle drei Luftschadstoffe im Plangebiet und in seiner Umgebung jedoch sicher eingehalten. Auch der Tagesgrenzwert für PM10 wird in keinem schutzbedürftigen Bereich überschritten. Nähere Informationen zu den Inhalten des Gutachtens können dem Kapitel 1.7.2 des Umweltberichtes entnommen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit nach Umsetzung des Bebauungsplans 7-75 infolge der Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Verbindung mit einer Veränderung der Luftaustauschverhältnisse kann somit insgesamt für das Plangebiet und dessen Umfeld ausgeschlossen werden.

Zudem werden Beeinträchtigungen der Lufthygiene und damit auch der menschlichen Gesundheit im Plangebiet reduziert, indem der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen Nr. 25 bis 29 die extensive und intensive Begrünung von Dächern, die Begrünung einer Fassade sowie die Schaffung einer Pflanzfläche und die Pflanzung von 12 Bäumen im Innenbereich des geplanten Gebäudeblocks vorsieht. Die Vegetation auf diesen Flächen verbessert die Qualität der Luft, indem diese Stäube aus der Luft filtert sowie die Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff anreichert.

Die planungsbedingte Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs ist auch mit erhöhten Lärmbelastungen verbunden. Dies kann zusammen mit den vorhandenen und zukünftigen Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung zu einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen. Das Akustiklabor Berlin führte daher im Jahr 2016 eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 durch, die nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben im Jahr 2017 wurde. Ziel der schalltechnischen Untersuchung war es, die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und des BSR-Recyclinghofes zu ermitteln sowie Aussagen über resultierende Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Grundlage der auf Basis eines 3D-Modells durchgeführten Berechnungen bildeten die außerhalb des Plangebiets derzeit vorhandene und die planungsrechtlich mögliche Bebauung, die gemäß Architektenplanung innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Gebäude sowie die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für die relevanten Straßen mit Prognoseverkehrswerten für das Jahr 2030 und für die Schienenwege mit Prognosewerten für das Jahr 2025.

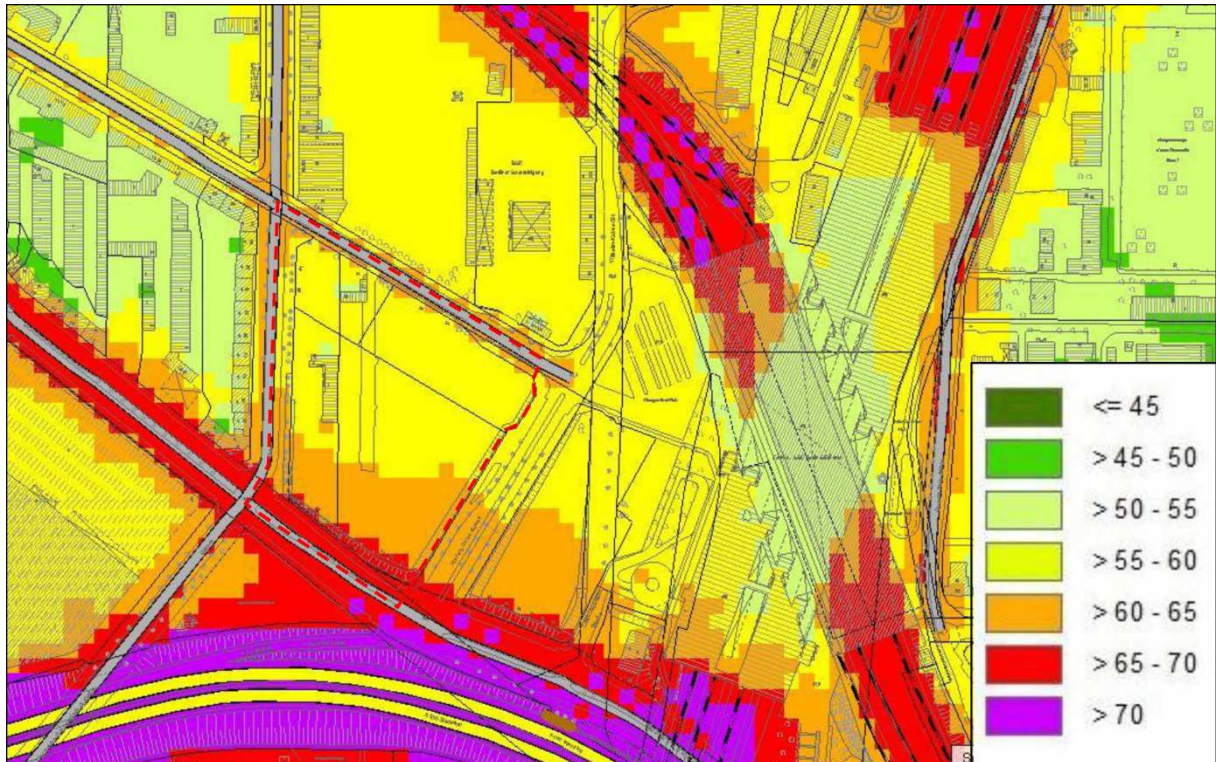


Abbildung 1: Strategische Lärmkarte für Straßen- und Schienenverkehr - Lärmindex L_{night} (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2012)

Es wurden zwei Prognosenullfälle (Bestand; Berücksichtigung von umliegenden, im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne) und zwei entsprechende Prognoseplanfälle untersucht. Durch die zusätzliche Betrachtung der im Umfeld befindlichen Bebauungspläne in Aufstellung erfolgte eine Worst-Case-Betrachtung. Zusätzlich wurden Berechnungen für verschiedene Teilausbaustände im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 durchgeführt.

Maßgeblich für die Bewertung der Ergebnisse für die geplante Wohnnutzung sind:

- die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts,
- die vorliegend mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung.

Für bebaute Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien wird bei der Beurteilung ausschließlich der Tagwert von 65 dB(A) zugrunde gelegt.

Trotz der beabsichtigten Aufgabe des BSR-Recyclinghofs wird zur sicheren Seite hin auch der Gewerbelärm bewertet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet in der baulichen Bestandssituation (Prognosenullfälle) die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts in Bodennähe und in Höhe des 4. OG vollflächig überschritten werden. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung wird tags im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Nachts wird der entsprechende Schwellenwert von 60 dB(A) nahezu vollständig überschritten.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind für das Plangebiet wegen der Art der Sportanlagen, der großen Entfernung zu diesen, der vorhandenen effektiven Abschirmung und der näher gelegenen vorhandenen Wohnnutzung im Eckbereich Sachsendamm/Gotenstraße mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets ausgeschlossen. Explizite Berechnungen zum Sportlärm waren daher nicht erforderlich

Hinsichtlich der Beurteilung des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm heranzuziehen, wobei folgende Beurteilungspegel bei üblichem Betrieb in der TA Lärm bestimmt werden:

- Kerngebiete: 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts;
- Allgemeine Wohngebiete: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts.

Im Bereich des Möbelmarktes (Geltungsbereich Bebauungsplan 7-16) werden die für Kerngebiete tags anzusetzende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) um mehr als 5 dB(A) unterschritten. Von der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums ist auszugehen. Nachts werden durch den Betrieb des Möbelmarktes keine Schallimmissionen erzeugt. Für Immissionsorte vor den zum Sachsendamm ausgerichteten Fassaden der im Plangebiet möglichen Gebäude dominiert der Betrieb des Möbelmarktes den Gesamt-Beurteilungspegel. Die Einwirkungen anderer gewerblicher Anlagen sind absolut vernachlässigbar.

Für das Plangebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch das vorhandene Gewerbe im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231ab und im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE zu erwarten.

Durch die BSR wurde ein schalltechnisches Gutachten (Akustik Büro Dahms GmbH, April 2016) in Auftrag gegeben, welches ca. 640 Kunden/Tag berücksichtigt. Die Kunden-Zufahrt befindet sich am Tempelhofer Weg gegenüber dem nicht überbaubaren Bereich zwischen den Baugebieten WA und MK. Für den Containerwechsel wurden 15 Wechsel/Tag angesetzt. Zusätzlich wurde die Leerung der Glascontainer (kurzfristige Geräuschspitzen) berücksichtigt. Da der BSR-Recyclinghof ausschließlich in der Tagzeit betrieben wird, entfällt die Beurteilung der i. d. R. kritischeren Nacht. Die Berechnungen ergaben, dass im Kerngebiet von einer Einhaltung des entsprechenden Immissionsrichtwertes (IRW) gemäß TA Lärm von 60 dB(A) auszugehen ist. Eine Überschreitung des IRW von 55 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet um 1 dB(A) wurde für einen ca. 10 m bzw. 4 m breiten Teilbereich der dem Tempelhofer Weg bzw. der Durchwegung zugewandten Fassaden der Vollgeschosse sowie für einen vernachlässigbaren Teilbereich der Fassaden im Staffelgeschoss ermittelt. Eine Überschreitung um 1 dB(A) lässt die TA Lärm grundsätzlich zu. Dies und der zeitlich bis spätestens 31.12.2020 befristete Betrieb des BSR-Recyclinghofs lassen die Schlussfolgerung zu, dass bezüglich der durch den Recyclinghof erzeugten Geräuschimmissionen keine Festsetzungen im Bebauungsplan 7-75 erforderlich sind. Die BSR wird den Betriebsstandort mittelfristig bis spätestens zum 31.12.2020 aufgeben. An dieser Stelle wird mit dem Bebauungsplan XI-231abb ein Kerngebiet geplant.

Die Berücksichtigung der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7-75 selbst möglichen gewerblichen Nutzungen ist infolge des Fehlens einer hinreichend genauen Planung nicht möglich. Die Lösung der durch diese gewerblichen Nutzungen möglicherweise zu erwartenden Lärmkonflikte muss daher in die entsprechenden Baugenehmigungsverfahren verlagert werden und erscheint dort auch lösbar. Auch bei tatsächlichem Vorliegen einer hinreichend verfestigten Planung wären allenfalls exemplarische Betrachtungen möglich.

Bei der Betrachtung des Gesamt-Verkehrslärms wird der schalltechnische Orientierungswert tags von 55 dB(A) vor den der Gotenstraße, dem Tempelhofer Weg sowie den der Fläche ‚a‘ zugewandten Fassaden überschritten. Vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden wird der Orientierungswert tags mit Ausnahme einiger Bereich in den obersten Vollgeschossen und in den Staffelgeschossen eingehalten. Der schalltechnische Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden in den Vollgeschossen und in den Staffelgeschossen überschritten. Für das Kerngebiet werden die Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts vor den den Straßenverkehrsflächen zugewandten Fassaden überschritten. Vor den straßenabgewandten Seiten werden im Staffelgeschoss im MK 2 die Orientierungswerte überschritten, im MK 1 wird nur nachts der Orientierungswert überschritten.

Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird vor den Fassaden zum Sachsendamm und zur Hedwig-Dohm-Straße (letzteres in dem dem Sachsendamm nahe gelegenen Bereich) überschritten. Nachts wird der Schwellenwert von 60 dB(A) mit Ausnahme einiger der Gotenstraße zugewandten Fassaden vor allen anderen einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden überschritten.

In Abhängigkeit von den betrachteten Teilausbauvarianten kommt es vor allem vor den Blockinnenfassaden der Bebauung auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet zu noch höheren Über-

schreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags/nachts als im Vollausbauzustand. Für die Blockaußenfassaden bleiben die Ergebnisse nahezu unverändert.

Der Schwellenwert von 65 dB(A) tags über Außenwohnbereichen wird mit Ausnahme der nach Nordwesten ausgerichteten Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 über allen entlang einer Straßenverkehrsfläche ausgerichteten Außenwohnbereichen überschritten. Zusätzlich wird der Schwellenwert im allgemeinen Wohngebiet im ungünstigsten Fall auch im nördlichen Bereich der der Fläche a zugewandten Fassaden überschritten.

Anhand des schalltechnisch gesehen ungünstigsten Falls einer ausschließlichen Bebauung im Plangebiet auf dem Grundstück G.05 (d.h. in den Baugebieten WA 2 und MK 3) wird deutlich, dass nachts auch vor den Blockinnenfassaden der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Gebäudeteile Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A), großflächig sogar von mehr als 55 dB(A) zu erwarten sind. Vor den der Fläche ‚a‘ oder und dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden wurden nachts Pegel von größtenteils mehr als 60 dB(A) ermittelt.

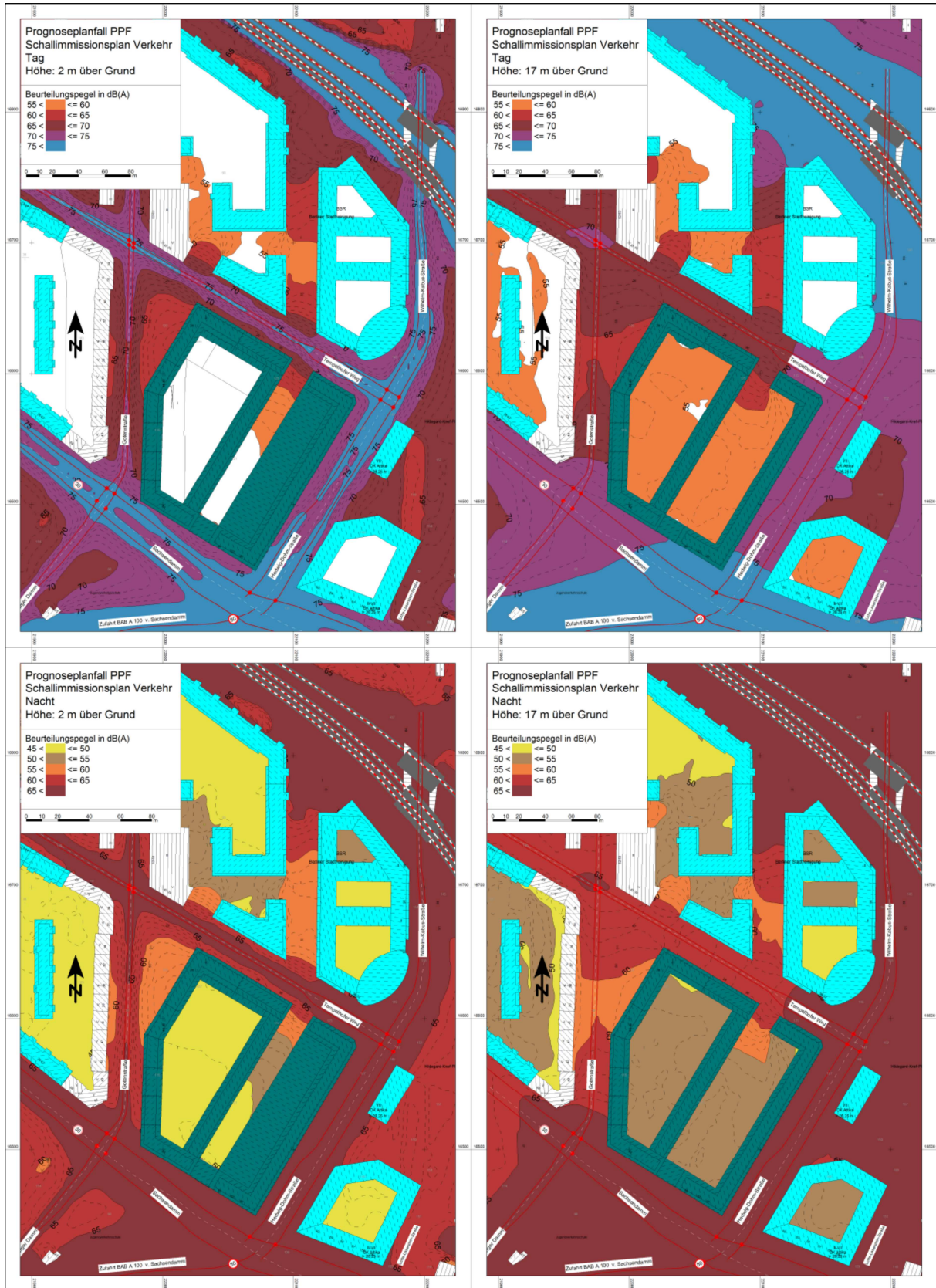


Abbildung 2: Schallimmissionspläne für Verkehrslärm im Prognoseplanfall im Vollausbau zustand: Bereiche in 2 m und in 17 m Höhe ü. Gr. mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags/nachts von 55/45 dB(A) für allg. Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 (Akustik-Labor Berlin 2017)

Die Ergebnisse für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets (bestehende Wohnnutzung entlang der Gotenstraße) zeigen, dass die Durchführung der Planung an den gewählten Immissionsorten ausschließlich zu Pegelerhöhungen von höchstens 0,4 dB(A) führt. Solcherart Pegelerhöhungen sind subjektiv nicht wahrnehmbar. An vielen Immissionsorten verändern sich die dB(A)-Zahlenwerte gerundeter Pegel gar nicht.

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben sind. Dies gilt sowohl für den Vollausbauzustand als insbesondere auch für die Teilausbauzustände. Daher sind Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Daher sieht der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzung Nr. 19 bis 23 Regelungen umfangreiche Regelungen zum Lärmschutz vor. Hierzu gehören Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durch die eine Einhaltung der Schalldämm-Maße nach der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 24. Februar 1997) gewährleistet wird (textliche Festsetzung Nr. 19). Besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, die einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in mindestens einem Aufenthaltsraum sicherstellen (textliche Festsetzung Nr. 20). Zudem sind baulich verbundene Außenwohnbereiche in Gebäuden von Wohnungen in der Gotenstraße, dem Tempelhofer Wege und dem Sachsendamm, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Gotenstraße, des Tempelhofer Weges und/oder des Sachsendamms orientiert sind, ist darüber hinaus mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten (textliche Festsetzung Nr. 21). Weiterhin ist eine bauliche und sonstige Nutzung der baulichen verbundenen Außenwohnbereiche von Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Fläche a bis zur Errichtung der in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 festgesetzten baulichen Anlagen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen gilt dies für mindestens einen Außenwohnbereich (textliche Festsetzung Nr. 22).

Nicht zuletzt sind unterhalb der geplanten Überbauung am Sachsendamm drei sich teilweise überschneidende Lärmschutzwände als Schallschutzschleuse zu errichten (textliche Festsetzung Nr. 23).

Unter Beachtung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet auch nach Umsetzung des Bebauungsplans 7-75 sichergestellt.

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

Da das Plangebiet im Bestand keine Erholungsfunktion besitzt, kann eine Beeinträchtigung der Versorgung des Umfeldes mit Grünflächen infolge einer baulichen Entwicklung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

1.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die planungsbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und den anliegenden Straßen nicht stattfinden. In der Folge käme es auch nicht zu einer erhöhten Belastung der menschlichen Gesundheit durch Schadstoffe und Lärmimmissionen. Die Erhöhung der Schadstoffbelastung fällt jedoch auch bei Umsetzung der Planung relativ gering aus. Die Zunahme der Lärmimmissionen wiederum kann auch bei Umsetzung der Planung durch umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen auf ein die Gesundheit nicht beeinträchtigendes Niveau gesenkt werden.

Zugleich bliebe die Vegetation im Plangebiet erhalten, wodurch dieses auch zukünftig über eine erhöhte Frischluftproduktion verfügen würde, und damit weiterhin eine entlastende Funktion für die menschliche Gesundheit besäße.

1.10 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

1.10.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/ Naturraumes
- Identitätsstiftende Sichtbeziehungen

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

Das Landschafts- und Ortsbild lässt sich in drei Bereiche einteilen. Die östliche Hälfte wird geprägt durch lockere Baumbestände und offene, temporär genutzte Flächen mit spärlichem Bewuchs. Die Mitte des Plangebiets setzt sich aus dichteren Baumbeständen und Hochstaudenfluren sowie baufälligen Gebäuden und befestigten Wegen zusammen. Zweidrittel des Plangebiets besitzt somit den Charakter einer Brachfläche, auf der stark von Neophyten geprägte Spontan- und Pioniervegetation sukzessive die ehemals vorhandenen Nutzungsstrukturen überwuchern. Derartige strukturierte Brachflächen sind im städtischen Raum Berlins immer wieder anzutreffen und bereichern diesen in seiner Vielfalt, ohne dabei einen erhöhten Wert für das Landschafts- und Ortsbild zu besitzen.

Der westliche Teil des Plangebiets wird gewerblich genutzt und verfügt über keine Merkmale, die das Landschafts- und Ortsbild aufwerten.

Empfindlichkeit

Aufgrund der relativ geringen Bedeutung des Landschafts- und Ortsbildes im Plangebiet weist dieses insgesamt eine nur geringe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen auf.

1.10.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan wird das gesamte Plangebiet umstrukturiert. Das Ortsbild wird so infolge der Überführung des ruderal geprägten Bereichs im mittleren und östlichen Teil des Geländes in eine geordnete Nutzung und den Abriss der alten und baufälligen Gebäude und Bodenbeläge aufgewertet. Insgesamt kann daher von einer Verbesserung des Ortsbildes durch die Planung ausgegangen werden.

Durch die Reduzierung der Grünstrukturen im Plangebiet zugunsten einer Bebauung wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt, da diese bereits im Bestand keine besonderen schutzwürdigen Merkmale aufweist.

Auch wenn das Landschaftsbild im Plangebiet nach Umsetzung des Bebauungsplans nur von geringem Wert sein wird, werden mit der Begrünung von Dächern und einer Fassade sowie der Pflanzung neuer Bäume gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Ausweisung einer Pflanzfläche im Innenbereich des geplanten Gebäudeblocks Element im Plangebiet realisiert, die das Landschaftsbild aufwerten.

1.10.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Westteil des Plangebiets würde bis auf weiteres bestehen bleiben. Die Brachflächen im restlichen Teil des Plangebiets mit ihrer ruderalen Vegetation, den baufälligen Gebäuden und alten Bodenbelägen würden ebenfalls weiter existieren. Somit blieben auch der überwiegend ungepflegte und ungeordnete Eindruck und die damit verbundene Beeinträchtigung des Ortsbildes bestehen.

1.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

1.11.1 Bestand und Bewertung

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Denkmalliste des Landes Berlin keine Eintragungen enthalten. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich am Tempelhofer Weg 39-47 jedoch das Baudenkmal „BEWAG- Verwaltungs- und Fertigungsgebäude“ (OBJ-Dok-Nr. 09066705).

Empfindlichkeit

Da sich im Plangebiet selbst keine Kultur- und sonstige Sachgüter befinden, ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber Veränderungen nur sehr gering ausgeprägt.

1.11.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Planung

Von der mit dem Bebauungsplan angestrebten Wohnnutzung gehen keine Beeinträchtigungen für das im Umfeld vorhandene Kulturgut „BEWAG- Verwaltungs- und Fertigungsgebäude“ (OBJ-Dok-Nr. 09066705). aus. Eine planungsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes kann somit ausgeschlossen werden.

1.11.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Da auch bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Kultur- und sonstige Sachgüter beeinträchtigt werden, ergeben sich gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung keine Unterschiede für das Schutzgut.

1.12 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen durch Freiraumnutzung – Schutzgut Mensch und Boden:

Wechselwirkungen können im Gebiet entstehen, wenn durch den Abriss von Gebäuden und der Entfernung alter Bodenbeläge Altlasten offengelegt werden, die so zur Gefährdung für die menschliche Gesundheit werden können.

Ansonsten sind komplexe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern die über die bereits beschriebenen Wirkzusammenhänge in den Schutzgutkapiteln hinausgehen nicht zu erwarten.

2. Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung

2.1 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet weist durch die hohen Verkehrszahlen im Umfeld und die ehemalige sowie existierende gewerbliche Nutzung relativ hohe Vorbelastungen auf. Dies äußert sich insbesondere in hohen Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie Verunreinigungen des Oberbodens durch Altlasten. Letztere führen ohne Sanierung und in Abhängigkeit von der Art der Verunreinigung zu Einschränkungen der Flächennutzbarkeit.

Die durch das Bauvorhaben entstehenden und über die Vorbelastung hinausgehenden Wirkfaktoren sind in der Tabelle 4 aufgeführt und in ihrer Beeinträchtigungsintensität bewertet.

Die Situation ändert sich durch das Bauvorhaben im Wesentlichen durch den Anstieg des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Lärmimmissionen sowie der baulichen Inanspruchnahme, welche zusätzliche Versiegelungen des Bodens, die Zerstörung gehölzgeprägter Biotope sowie den Verlust von Einzelbäumen verursacht. Neben diesen Beeinträchtigungen ist bei einer Sanierung der Altlasten mit der Planung jedoch auch eine Entlastung des Schutzgutes Boden verbunden.

Die temporären Auswirkungen der Bautätigkeit durch Lärmimmissionen im Bereich der westlich angrenzenden Wohnbebauung können ebenfalls erheblich sein.

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Umweltbereiche							
		Boden	Grundwasser	Bioklima	Pflanzen	Tiere	Menschliche Gesundheit	Orts- und Landschaftsbild	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	⊙	○	○	■ ³	○	⊙ ²	○	○
	Hoch- und Tiefbau	□ ^{5/+1}	+ ¹	○	■ ³	⊙	⊙ ²	○	○
	Landschaftsbau	⊙	+ ¹	○	■ ³	⊙	⊙ ²	○	○
	Transport/Verkehr	⊙	○	⊙	⊙	⊙	⊙ ²	○	○
Anlage	Baukörper	■ ⁶	○	○ ⁸	○	○	○	+ ⁴	○
	Wege, Verkehrsflächen	■ ⁶ /□ ⁷	○	○	○	○	○	+ ⁴	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○ ⁹	○	○
	Nutzung der Wohngebäude	○	○	○	○	○	○	○	○
	Grün- und Freiflächen	○	○	○	○	○	○	○	○

+ positive Auswirkungen

○ keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten

⊙ vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten

□ mittlere bis hohe Beeinträchtigungen

■ erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

¹ hinsichtlich einer Teilsanierung der Altlastenstandorte

² durch Lärmimmissionen im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung

³ insbesondere durch die Zerstörung von gehölzgeprägten Biotopen und die Fällung von Bäumen

⁴ durch Überführung der Flächen in eine geordnete Nutzung

⁵ bei Zerstörung des Bodenkörpers durch Abgrabungen

⁶ bei Inanspruchnahme von zuvor unversiegeltem Boden

⁷ mittlere bis hohe Beeinträchtigungen bei Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge

⁸ Reduzierung der Auswirkung durch die extensive und intensive Begrünung von Dachflächen sowie durch Baum-

Tabelle 4 *Beeinflussung der Schutzgüter durch den Bebauungsplan (FUGMANN JANOTTA und PARTNER)*

2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung

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

Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind jedoch bereits im Bestand Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung im gesamten Plangebiet vollumfänglich zulässig (siehe Kapitel 1.1.4). Eine Verpflichtung zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 7-75 entstehen, besteht daher nicht. Das allgemeine Gebot der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen bleibt hiervon jedoch unberührt. Entsprechende Maßnahmen werden im folgenden Kapitel II.2.3.1 aufgezeigt.

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Lärm

- Einhaltung der Schalldämm-Maße nach der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 24. Februar 1997) durch die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechender Dämmwirkung
- Sicherstellung eines Beurteilungspegels von höchstens 30 dB(A) während der Nachtzeit in mindestens einem Aufenthaltsraum der neuen Wohnungen durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung
- Verglasung von Vorbauten oder verglaste Loggien in Gebäuden von Wohnungen in der Gotenstraße, dem Tempelhofer Wege und dem Sachsendamms, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind
- Errichtung mindestens eines Außenwohnbereichs als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Gotenstraße, des Tempelhofer Weges und/oder des Sachsendamms orientiert sind
- Errichtung einer Schallschleuse unterhalb der geplanten Überbauung am Sachsendamm durch drei sich teilweise überschneidender Lärmschutzwände

- Während der Bautätigkeiten ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und Vorschriften der 32. BImSchV sowie der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz vor Baulärm sicherzustellen (Hinweischarakter)

Boden

- Sanierung der Altlasten durch tiefgründige Bodenabgrabungen im Bereich der Gebäude und der Tiefgaragen (Sicherung durch städtebauliche Verträge bzw. in den Kaufverträgen)
- flächendeckender Bodenabtrag von mindestens 30 cm oder alternativ Auftrag von unbelastetem Bodenmaterial im Bereich der Freifläche die für Freizeit- und Erholungsnutzung und für Kinderspielplätze vorgesehen ist (Sicherung durch städtebauliche Verträge bzw. in den Kaufverträgen)
- Sicherung einer sachgerechten Behandlung, Lagerung und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs (Sicherung durch städtebauliche Verträge bzw. in den Kaufverträgen)
- Befestigung von Wegen- und Plätzen im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebietes mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen.

Vegetation

- Sicherung eines Baumbestandes im Plangebiet durch die Festsetzung einer Mindestanzahl an neu zu pflanzenden Bäumen im Innenhofbereich des allgemeinen Wohngebietes
- Reduzierung des Verlustes von Vegetationsflächen durch die intensive Begrünung von 2.200 m² Dachfläche, der Herstellung von extensiv begrüntem Dächern über 3.000 m² sowie der Begrünung einer Fassade und der Ausweisung einer Pflanzfläche ‚b‘ über 825 m²

Klima

- Verbesserung des Bioklimas infolge der intensiven Begrünung von Dachflächen über 2.200 m², der Herstellung von extensiv begrüntem Dächern über 3.000 m², der Begrünung einer Fassade und der Ausweisung einer Pflanzfläche ‚b‘ über 825 m² sowie der Pflanzung von 12 Bäumen durch die hiermit verbundenen Erhöhung der Evapotranspiration und Staubbindungskapazität im Plangebiet.

Luft

- Verbesserung der Lufthygiene im Plangebiet infolge der intensiven Begrünung von Dachflächen über 2.200 m², der Herstellung von extensiv begrüntem Dächern über 3.000 m², der Begrünung einer Fassade und der Ausweisung einer Pflanzfläche ‚b‘ über 825 m² sowie der Pflanzung von 12 Bäumen durch die hiermit verbundene Filterung von Stäuben und der Anreicherung der Luft mit Sauerstoff im Plangebiet.

2.3.2 Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um planungsbedingte Gefährdungen europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ausschließen zu können. Die Herleitung der Maßnahmen kann dem Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 7-75 entnommen werden.

Die Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den in der jeweiligen Maßnahmenbeschreibung formulierten Anforderungen. Die Umsetzung der FCS-Maßnahme wird vertraglich gesichert.

Die Betroffenheiten europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten i.S. der Verbote des § 44 BNatSchG kann außer für die Brutvogelart Girlitz fachgutachtlich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Im Fall des Girlitz ist die geplante und weiter unten aufgeführte FCS-Maßnahme geeignet, eine vorhabenbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit der Populationen auf übergeordneter Ebene zu vermeiden. Somit sind für die Art die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

Maßnahmen der Baufeldfreimachung wie der Abriss von Gebäuden oder das Abschieben und Abgraben des Oberbodens muss außerhalb der Fortpflanzungszeiten der europäisch geschützten Vogelarten durchgeführt werden, um die Tötung von Individuen zu vermeiden. Die Brutzeit der betroffenen Vogelarten ist eng an die Vegetationsperiode gebunden. Die Schonzeit für die Vegetation gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bezieht sich auf die Vegetationsperiode und reicht vom 1. März bis zum 30. September.

Beim Abriss der Gebäude sind weitere Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und in Höhlen und Nischen brütende Vögel zu ergreifen (vgl. Maßnahme V3 und V4).

V2 Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober bis 31. Januar)

Im Rahmen der geplanten baulichen Verdichtung werden durch Baumfällungen und Strauchrodungen potenzielle Brutstätten von in Gehölzen und Baumhöhlen brütenden Vögeln sowie potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse beseitigt. Nur wenn die Höhlen, Nischen und Spalten in diesem Zeitraum nicht besetzt sind, ist eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und eine Fällung des Baumes möglich. Dies ist außerhalb der aktiven Phasen von Vögeln und Fledermäusen am besten gewährleistet. Die Fällungs- und Rodungsarbeiten sind daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse durchzuführen, welche eng an die Vegetationsperiode gebunden sind. Diese reicht gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September. Zusätzlich sind artspezifischer Brutzeiten zu beachten, die außerhalb dieses Zeitraums liegen können. Im Plangebiet trifft dies auf die Amsel zu, die bereits Anfang Februar mit der Brut in Gehölzbeständen beginnt. Unter Berücksichtigung der jährlichen Vegetationsperiode sowie artspezifischer Aufzuchtzeiten ist die Baufeldfreimachung im Plangebiet somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Januar durchzuführen.

Bei der Fällung von Bäumen sind weitere Schutzmaßnahmen für Fledermäuse und in Höhlen und Nischen brütende Vögel zu ergreifen (vgl. Maßnahme V3 und V4).

V3 Gebäudeabbriss und Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse und Niststateneignung für in Höhlen brütende Vögel in den Wintermonaten (1. November bis 29. Februar)

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden durch den Abriss von zwei Gebäuden und der Fällung von zwei Bäumen im Plangebiet potenzielle Brutstätten von in Nischen brütenden Vögeln sowie potenzielle Sommer-, Balz- und Zwischenquartiere für Fledermäuse beseitigt.

Nur wenn die Nischen, Höhlen und Spalten in diesem Zeitraum nicht besetzt sind, ist eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und Beseitigung dieser Strukturen möglich. Dies ist außerhalb der aktiven Phasen von Vögeln und Fledermäusen besonders wahrscheinlich. Der Abriss der entsprechenden Gebäude und die Fällung der beiden Bäume ist daher zur Vermeidung des Verbotstatbestandes au-

ßerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse durchzuführen.

Die Lage sowie eine Beschreibung der genannten Strukturen, auf die sich die Maßnahme bezieht, können der Karte zur Strukturkartierung und der dazugehörigen Ergebnistabelle entnommen werden, die vom Büro Ökoplan erstellt wurden, Bestandteil des faunistischen Gutachtens in der Anlage des Artenschutzfachbeitrages sind und dort die Bezeichnung B1, B2, G03 und G04 tragen.

Für Fledermäuse, die Winterquartiere in Gebäuden beziehen, sind weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen (vgl. Maßnahme V4).

V4 Verschluss eines potenziellen Fledermauswinterquartieres im Herbst (September bis Oktober)

Im Untersuchungsgebiet wurden zwar keine Winterquartiere für Fledermäuse nachgewiesen, die Nutzung eines unterirdischen Schachts mit offenem Zugang durch einzelne Fledermäuse zwecks Überwinterung kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Tötungs- oder Störungstatbestände beim Abriss des Schachts zu umgehen, ist dieser zu verschließen. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Verschluss erfolgt, wenn sich keine Fledermäuse in dem Schacht aufhalten. Der Verschluss muss zudem im Zeitraum von September bis Oktober erfolgen, damit Fledermausindividuen einerseits die Möglichkeit besitzen, sich ein Ersatzquartier vor Einbruch des Winters zu suchen und andererseits kein Tier während des Winterschlafs gestört wird.

Der zu kontrollierende Bereich - G03 - kann der Karte zur Strukturkartierung und der Ergebnistabelle entnommen werden, die vom Büro Ökoplan erstellt wurden und Bestandteil des faunistischen Gutachtens in der Anlage des Artenschutzfachbeitrages sind.

Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung des ökologischen Ausgleichs erfolgte unter Berücksichtigung der Berliner Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (ArtSchAusnV BE).

A1 Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere

Durch den Abriss von Gebäuden sowie die Fällung von Bäumen im Plangebiet werden Strukturen zerstört, für die im Rahmen der Strukturkartierung eine Eignung als Sommer-, Balz- und Zwischenquartiere für Fledermäuse nachgewiesen werden konnte. Die Ergebnisse der Strukturkartierung können in tabellarischer Form dem Anhang des faunistischen Gutachtens des Büros Ökoplan in der Anlage I des Artenschutzfachbeitrages entnommen werden. Die Strukturen tragen dort die Bezeichnung B1, B2, G03 und G04. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind für den Verlust dieser Strukturen, neue Fassaden- und Baumquartiere an Gebäuden und Bäumen im Umfeld anzubringen. Da eine Quartiersnutzung nicht nachgewiesen werden konnte, wird die Anzahl der neu zu schaffenden Sommer-, Balz- und Zwischenquartiere für Fledermäuse pauschal festgesetzt.

Für die beiden Gebäuderuinen werden jeweils 4 neue Quartiere veranschlagt. Zwei der Bäume im Plangebiet verfügen jeweils über eine Höhle die ebenfalls potenziell geeignet sind, und daher durch jeweils 2 bzw. 4 Ersatzquartiere insgesamt ausgeglichen werden sollen.

Die Anzahl der neu zu schaffenden Sommer-, Balz- und Zwischenquartiere beläuft sich somit auf 12. Da die potenziellen Quartiere im Untersuchungsgebiet vielfältig sind, sollen hierbei verschiedene Kastentypen verwendet werden, um die Akzeptanz der Ersatzquartiere zu erhöhen.

Die neuen Quartiere sind vor dem März des darauffolgenden Sommers an Gebäuden und Bäumen im Umfeld des jeweils abgerissenen Gebäudes oder gefällten Baumes anzubringen (Vgl. Maßnahme V3).

Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere ist regelmäßig zu überprüfen.

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

Durch den Abriss der Gebäude und die Fällung von Bäumen im Plangebiet werden potenziell Nistplätze für Gebäude- und Höhlenbrüter zerstört. Die entsprechenden Strukturen können in der Karte zur Strukturkartierung und tabellarisch dem Anhang des faunistischen Gutachtens des Büros Ökoplan in der Anlage I des Artenschutzfachbeitrages entnommen werden. Die Strukturen tragen dort die Bezeichnung B1, B2, G03 und G04. Um eine Verschlechterung des lokalen Bestandsniveaus zu verhindern, ist dieser Verlust durch die Schaffung neuer Nisthilfen zu kompensieren.

Im Plangebiet verfügen zwei Bäume und die beiden Gebäuderuinen im mittleren Bereich des Plangebietes über eine Nistplatzeignung für Gebäude- und Höhlenbrüter. Die hieraus resultierende Anzahl an neu zu schaffenden Niststätten wird pauschal festgesetzt. Für die beiden Gebäuderuinen werden jeweils 4 neue Nisthilfen veranschlagt und für die in jedem der zwei Bäume vorhandenen Höhle jeweils 2 Nistkästen. Insgesamt müssen somit auf Grundlage der Ergebnisse der Strukturkartierung für den Verlust potenzieller Nistplätze für Gebäude- und Höhlenbrüter 12 Ersatzniststätten im Umfeld geschaffen werden.

Aufgrund der hohen Anzahl an Brutverdachten für den Haussperling im Plangebiet sind darüber hinaus zusätzliche Niststätten zu schaffen. Der Bestand des Haussperlings im Plangebiet wurde im Rahmen der faunistischen Untersuchungen durch das Büro Ökoplan auf ca. 24 Brutpaare geschätzt. Für diese sind zusätzlich weitere 24 Nisthilfen im Umfeld herzustellen. Dabei sind die Brutraumansprüche der Art zu berücksichtigen, wodurch die 24 Ersatzniststätten jeweils eine Größe von 12 cm Breite x 12 cm Tiefe x 16 cm Höhe und eine Fluglochgröße von 3,2 cm Durchmesser aufweisen müssen.

Alle der insgesamt 36 Nistkästen sind nach den Baumfällungen und dem Gebäudeabriss aber vor Brutbeginn der Arten bis Ende Februar im darauffolgenden Jahr im Umfeld und außerhalb des Wirkungsbereichs baubedingter Beeinträchtigungen dauerhaft an einem schattigen bzw. halbschattigen Standort zu installieren (Vgl. Maßnahme V3). Die im Folgenden genannten Punkte sind hierbei zu beachten.

- Die Nistkästen werden in einer Höhe von 1,80 m - 3 m angebracht.
- Die Einfluglöcher sind entgegen der Wetterseite auszurichten.
- Zum Schutz vor Beutegreifern ist darauf zu achten, dass sich in Nähe Einfluglochs keine Äste befinden.
- Die Nistkästen sind einmal jährlich im Herbst von altem Nistmaterial zu reinigen. Die Reinigung ist sicherzustellen.

FCS-Maßnahme

Folgende kompensatorische Maßnahme ist als Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchzuführen.

A_{FCS1} Schaffung von Brut- und Nahrungshabitaten für den Girlitz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans geht ein Brutrevier des Girlitz verloren. Der Girlitz besiedelt mosaikartig gegliederte Landschaften mit lockerem Baumbestand, Gebüschgruppen und Freiflächen mit samentragenden Stauden.

Zur Stabilisierung der lokalen Population wird eine FCS-Maßnahme auf einer Fläche von etwa 0,75 ha durchgeführt, welche sich in einer Entfernung von 350 Metern Luftlinie südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-75 auf dem Gelände des Hans-Baluschek-Park befindet.



Abbildung 3: Lage der Fläche zur Umsetzung der FCS-Maßnahme

Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 103 und 161 mit den Flurnummern 79 und 80 in der Gemarkung Schöneberg, die im Besitz des Fachbereichs Grünflächen des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes von Tempelhof-Schöneberg sind. Aufgrund der Besitzverhältnisse ist eine nachhaltige Sicherung der FCS-Maßnahme gewährleistet. Durch die geringe Entfernung der Maßnahmenfläche zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 ist darüber hinaus auch der räumlich-funktionale Bezug zwischen dem verlorengehenden Brutrevier und der FCS-Maßnahme sichergestellt.

Die Maßnahmenfläche setzt sich aus einer Frischwiese mit lockerem Obstbaumbestand zusammen. Durch die FCS-Maßnahme werden auf der Fläche Brut- und Nahrungshabitate für den Girlitz geschaffen, indem samenreichen Gras- und Staudenfluren entwickelt und Gebüschgruppen gepflanzt werden. Um eine Verbuschung der Gras- und Staudenflure zu vermeiden, werden die Stauden, Kraut- und Grasfluren im regelmäßigen Turnus gemäht.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Maßnahmenfläche bereits um eine Ausgleichsfläche für die Planfeststellung der A100 handelt. Eine sogenannte Doppelbelegung dieser Fläche kann nach Aussage der zuständigen Fachabteilungen aber bedenkenlos erfolgen, da die artenschutzrechtliche Maßnahme den naturschutzrechtlichen Zielen der Ausgleichsmaßnahme nicht widerspricht.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist der Anlage II des Artenschutzfachbeitrags zu entnehmen, welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist.

Fazit über die Prüfung einer Ausnahmevoraussetzung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Für die Brutvogelart Girlitz wird der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplans erfüllt. Die überwiegenden Gründe des öffentlichen Interesses liegen für den Bebauungsplan 7-75 'Schöneberger Linse' vor. Zumutbare Alternativen mit geringeren oder keinen Beeinträchtigungen der betroffenen Art existieren nicht. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit der Populationen auf übergeordneter Ebene tritt nicht ein. Zur Stabilisierung der lokalen Population wird eine FCS-Maßnahme durchgeführt. Somit sind die Voraussetzungen für die Genehmigung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt. Die zuständige Fachbehörde hat die Inaussichtstellung für die Genehmigung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erteilt.

Eine Herleitung der Ausnahmevoraussetzungen kann dem Artenschutzfachbeitrag zu dem Bebauungsplan entnommen werden, welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist.

2.3.3 Maßnahmen nach Baumschutzverordnung

Durch das geplante Vorhaben wird das gesamte Plangebiet umgestaltet. Hieraus ergibt sich nach Maßgabe der BaumSchVO ein Kompensationsumfang von 32 neu zu pflanzenden Bäumen (vgl. Kapitel 1.8.2 des Umweltberichts zum Baumbestand).

Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 27, können im Plangebiet selbst im Bereich des von den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und dem Kerngebiet MK3 gebildeten Innenhofs inklusive der gemeinschaftlichen Freifläche 'd' 12 Bäume neu gepflanzt werden. Die verbleibenden 20 Neupflanzungen zur Kompensation des Baumverlustes sind außerhalb des Plangebiets in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vorzunehmen.

3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet unterliegt im Bestand einer ungeordneten und insbesondere der umliegenden Wohnbebauung nicht entsprechenden Nutzung. Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet in eine geordnete Wohnnutzung überführt, die durch Handel und Dienstleistungen (Büroflächen) ergänzt wird. Die Planung stellt daher aufgrund der mit ihr verbundenen Beseitigung der städtebaulichen Missstände ein sinnvolles Entwicklungskonzept für das Gebiet dar.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Tiere und Pflanzen

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.

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

Verkehrsaufkommen

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.

- Aufbau eines VISUM-Verkehrsmodells zur Bewertung der Verkehrsströme und als Grundlage für die verkehrstechnischen Berechnungen
- Beurteilung der Verkehrsverhältnisse nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen

Schallemissionen

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.

- Schallausbreitungsberechnungen gemäß DIN ISO 9613-2 mit dem Programm SoundPLAN
- Verkehrslärberechnungen nach RLS-90
- Bewertung der Ergebnisse gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 und den Schwellenwerten der Gesundheitsgefährdung

Luftschadstoffe

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u.a.

- Ausbreitungsberechnung unter Zuhilfenahme des Datensatzes AKTerm Berlin-Tempelhof des Deutschen Wetterdienstes
- Windströmungsberechnung mit dem dreidimensionalen mikroskaligen Windströmungs- und Ausbreitungsmodell MISKAM
- Straßenabschnittsbezogene Bewertung der Emissionswerte mit dem Screening-Programm IMMIS
- Ermittlung der kfz-stämmigen Emissionswerte nach dem Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs

4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Zuständige Fachbehörden müssen die planaufstellende Behörde bei der Durchführung des Monitorings unterstützen. So ist es gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ihre Aufgabe, das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin zu unterrichten, wenn ihnen Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eines Bauleitplans auf die Umwelt vorliegen.

Im Rahmen des Monitorings wird unter anderem kontrolliert, ob die zur Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen beachtet und fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu gehört:

- die Beachtung der Bauzeitenregelungen,
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Sicherung durch städtebauliche Verträge bzw. in den Kaufverträgen),
- die fach- und sachgerechte Herstellung und der Erhalt des Ersatzquartiers für die Brutvogelart Girlitz im Hans-Baluschek-Park inklusive Herstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege (Sicherung durch städtebauliche Verträge bzw. in den Kaufverträgen),
- die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz (im Rahmen der Bauantragsstellung und der Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan),

- die Umsetzung der Festsetzungen zur intensiven und extensive Begrünung von Dachflächen und einer Fassade (im Rahmen der Bauantragsstellung und der Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan),
- die fach- und sachgerechte Ausführung der festgesetzten Baumneupflanzungen im Plangebiet (im Rahmen der Bauantragsstellung und der Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan),
- die festsetzungsgemäße Ausführung der Befestigung von Wegen und Plätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (im Rahmen der Bauantragsstellung und der Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan),
- die Bepflanzung und Unterhaltung der gärtnerisch anzulegenden Fläche 'b' (im Rahmen der Bauantragsstellung und der Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan).

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Bebauungsdichte und damit der Versiegelungsgrad im Plangebiet den vorgegebenen Maßen entsprechen (im Rahmen der Bauantragsstellung und der Prüfung auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan).

Im Rahmen der Prüfung der Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist auch die Wirksamkeit der Maßnahmen im Hinblick auf die im Umweltbericht dargelegte Minderungswirkung hin zu überprüfen.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem ca. 2,46 ha großen Gelände zwischen Sachsendamm, Gotenstraße, Tempelhofer Weg und Hedwig-Dohm-Straße (mit Ausnahme von Teilflächen der Grundstücke Sachsendamm 64/ Gotenstraße 44-49, Gotenstraße 50-51/ Tempelhofer Weg 27 und Tempelhofer Weg 28) soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnquartiers sowie für kerngebietstypische gewerbliche Nutzungen (Handel und Dienstleistungen) unter Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben geschaffen werden. Hierdurch soll die derzeitige städtebaulich ungeordnete Situation, verursacht durch die bis auf einen Gewerbebetrieb nur temporäre Nutzung der ansonsten brachliegenden Fläche, behoben werden.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Umstrukturierung der vorhandenen Flächen, wodurch auch Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht werden. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- und Ortsbild sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und seiner Bestandteile sind Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts. Für die Ermittlung möglicher Auswirkungen wurde in den Jahren 2014 bis 2017 unter anderem Untersuchungen zu Tieren und Pflanzen, dem Verkehr sowie der Lärm- und Luftschadstoffsituation im Plangebiet durchgeführt. Auf Grundlage der ermittelten Auswirkungen werden im Umweltbericht für die mit diesen verbundenen Beeinträchtigungen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dargestellt.

Aufgrund der intensiven und bereits langanhaltenden menschlichen Nutzung unterliegt das Plangebiet bereits im Bestand Vorbelastungen. Insbesondere der in seinem natürlichen Aufbau stark gestörte Boden ist in Verbindung mit zahlreichen Altlasten und der stellenweise vorhandenen Versiegelung erheblichen Beeinträchtigungen im Bestand unterworfen.

Der bestehende Versiegelungsgrad im Plangebiet wird mit dem Bebauungsplan durch die Ausweisung von Flächen für den Verkehr, Gebäude und Nebenanlagen stark erhöht. Der Flächenanteil künstlich überprägten Bodens steigt durch die Planung dabei von etwa 28 % der Fläche im Bestand auf ca. 86 % nach Umsetzung an. Zusätzlich wird der Bodenkörper für die Unterkellerung der neuen Gebäude und die Errichtung zweier Tiefgaragen großvolumig beseitigt.

Die mit der Versiegelung von im Bestand unversiegelten Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und die Reduzierung der Grundwasserneubildung sollen in ihrer Wirkung verringert werden, indem der Bebauungsplan für die Befestigung von Plätzen und Wegen im Bereich der innenliegenden Fläche der allgemeinen Wohngebiete die Verwendung von wasser- und luftdurchläss-

sigen Belägen vorschreibt. Zudem ist eine zum Teil intensive sowie extensive Dachbegrünung über 5.200 m² im Plangebiet vorgesehen. Diese übernimmt teilweise die Funktionen des Bodens, indem ein Standort für Vegetation geschaffen und Niederschlagswasser gespeichert wird. Der Bebauungsplan wirkt sich darüber hinaus entlastend auf den Boden aus, indem bei dessen Umsetzung vorhandene Altlasten durch Abgrabungen entfernt und dieser Aushub anschließend sachgerecht behandelt, gelagert und entsorgt wird.

Durch die hohe Neuversiegelung wird auch die gesamte Vegetation im Plangebiet zerstört. So unter anderem auch großflächig gehölzgeprägte Biotope, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine erhöhte Wertigkeit besitzen. Zudem führt die Planung zum Verlust von 33 Einzelbäumen, für die nach Maßgabe der BaumSchVO Berlins 32 Bäume neu zu pflanzen sind. Im Plangebiet selbst werden als Ausgleich für den Verlust im Bereich des Innenhofes 12 Baumneupflanzungen vorgenommen. Die verbleibenden 20 Neupflanzungen zur Kompensation des Baumverlustes werden außerhalb des Plangebiets durchgeführt. Zudem werden mit der Begrünung von Dächern und einer Fassade sowie der Ausweisung einer Pflanzfläche im Innenbereich des geplanten Gebäudeblocks, auch neue Flächen mit Bewuchs im Plangebiet geschaffen, wodurch der Vegetationsverlust etwas verringert werden kann. Insgesamt ist mit dem Bebauungsplan jedoch auch unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen verbunden.

Durch die mit dem Bebauungsplan eingeleitete bauliche Entwicklung werden auch die im Plangebiet existierenden Lebensräume für Tiere vollständig umgewandelt. Zugleich haben die faunistischen Untersuchungen jedoch gezeigt, dass die im Plangebiet nachgewiesenen Arten überwiegend häufig, nicht gefährdet und im Berliner Stadtraum weit verbreitet sind. Eine enge Bindung an die Habitatstrukturen im Plangebiet existiert für diese Arten somit nicht. Diese sind damit in der Lage, sich neue Lebensräume im Umfeld zu erschließen. Die Auswirkungen der Planung auf Tiere im Allgemeinen sind somit insgesamt eher gering.

Mögliche Auswirkungen der Planung auf im Plangebiet vorkommende und besonders schützenswerte Fledermaus- und Vogelarten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Prüfung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und dem Ausgleich planungsbedingter Gefährdungen von Fledermäusen und Vögeln konzipiert. Hierzu gehören Bauzeitenregelungen, um eine Tötung oder Störung von Individuen zu vermeiden sowie die Schaffung neuer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in Form von Nisthilfen und Ersatzquartieren im Plangebiet. Zudem sollen für die Brutvogelart Girlitz neue Lebensräume als Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme der Fläche geschaffen werden, da diese Art in Berlin aktuell einen kurzfristig stark rückläufigen Bestandstrend aufweist. Hierfür wird eine Fläche von etwa 0,75 ha als Habitat für die Vogelart aufgewertet, welche sich in einer Entfernung von 350 Metern Luftlinie südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 7-75 auf dem Gelände des Hans-Baluschek-Parks befindet. Auf der Fläche sollen samenreichen Gras- und Staudenfluren entwickelt und Gebüschgruppen gepflanzt werden. Um eine Verbuschung der Gras- und Staudenflure zu vermeiden, werden die Stauden, Kraut- und Grasfluren im regelmäßigen Turnus gemäht.

Die Planung verursacht auch eine Nutzungsintensivierung die zu einem erhöhten Quell- und Zielverkehr im Plangebiet führen wird. Die Zunahme des Verkehrsaufkommens aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wurde durch die Verkehrs-Consult Dresden-Berlin GmbH prognostiziert und beläuft sich auf 4.490 Kfz-Fahrten pro Tag. Zugleich wird durch die geplante Bebauung im Plangebiet selbst sowie auf der östlich angrenzende Brachfläche im Rahmen der baulichen Entwicklung der Schöneberger Linse die lokalen Windströmungen beeinflusst. Dies kann in Verbindung mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu steigenden Schadstoffkonzentrationen in der Luft und damit erhöhten Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen. Daher wurden vom Akustik-Labor Berlin im Jahr 2016 Luftschadstoffuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen kommt es nicht zu Überschreitung von Immissionsgrenzwerte, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit nach Umsetzung des Bebauungsplans 7-75 infolge der Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Verbindung mit einer Veränderung der Luftaustauschverhältnisse ausgeschlossen werden kann.

Die planungsbedingte Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs ist auch mit erhöhten Lärmbelastungen verbunden. Dies kann zusammen mit den vorhandenen und zukünftigen Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit führen. Das Akustik-Labor Berlin führte daher im Jahr 2016 und 2017 eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 durch. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden als Grundlage für die Konzipierung von Lärmschutzmaßnahmen genutzt.

Durch den Bebauungsplan festgesetzt wurden daraufhin Vorschriften zur Verwendung besonders schallgedämmter Außenbauteile und Fensterkonstruktionen, einer geschlossenen Ausführung von Außenwohnbereichen in Teilbereichen des Plangebietes sowie die Errichtung einer Schallschleuse unterhalb der geplanten Überbauung am Sachsendamm durch drei sich teilweise überschneidende Lärmschutzwände. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zum Schallschutz bleiben gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet auch bei Umsetzung der Planung gewahrt.

Die angestrebte Bebauung bewirkt auch, dass die im Bestand entlastende Funktion der Ruderalflächen im Plangebiet für das Klima entfällt und diese durch die Verbauung zugleich verstärkt zur Hitzebelastung im Sommer beiträgt. Aus diesen Entwicklungen ergibt sich nach Umsetzung der Planung eine Beeinträchtigung des Bioklimas. Die Beeinträchtigung wird in ihrer Wirkung jedoch dadurch gemindert, dass der Anteil der Wohnbebauung und sonstigen gegenüber bioklimatischen Belastungen sensiblen Nutzungen im direkten Umfeld relativ gering ist. Zudem wird ein Großteil der Dächer der geplanten Bebauung sowie eine Fassade begrünt, eine Fläche zur Bepflanzung ausgewiesen und 12 kleinkronige Bäume gepflanzt. Durch diese Begrünungen und der damit verbundenen Erhöhung der Evapotranspiration und Staubbindungskapazität wird auch eine Verbesserung der bioklimatischen Situation im Plangebiet erreicht. Auch bleiben die Luftaustauschbedingungen im Umfeld weiterhin relativ günstig, da im Süden auch zukünftig keine kompakte Bebauung an das Plangebiet angrenzen wird und im Nordosten eine neue Freifläche in Form eines Quartierplatzes entsteht. Im Ergebnis lässt sich damit aus der baulichen Entwicklung im Plangebiet selbst und dessen Umfeld insgesamt keine signifikante Verschlechterung des Bioklimas ableiten, die eine erhöhte Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit erwarten lassen würde.

Mit der Planung wird das Ortsbild aufgewertet, indem das Gelände in eine geordnete Nutzung überführt wird. Auch wenn die Wertigkeit des Landschaftsbildes im Plangebiet zugunsten einer Verbesserung des Ortsbildes reduziert wird, werden bei Umsetzung des Bebauungsplans durch die Begrünung von Dächern und einer Fassade sowie der Schaffung einer Pflanzfläche im Innenbereich des geplanten Gebäudeblocks und der Pflanzung neuer Bäume auch Elemente im Plangebiet realisiert, von denen das Landschaftsbild profitiert.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung und Neuordnung der Baugrundstücke zu schaffen. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzeption ist das Ergebnis einer längeren Abstimmung zwischen dem Bezirk, der Senatsverwaltung, der BVV und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in dem Grundkonzept bereits auf die verkehrliche Situation und die Lärmemissionen reagiert wurde. Eine Neuordnung der Grundstücksflächen soll auf Grundlage eines Parzellierungskonzepts erfolgen, das die Vermarktung an unterschiedliche Nutzer (Genossenschaft, städtische Wohnungsbau-gesellschaft, Baugruppen, sozialer Träger) ermöglichen soll.

Mit der Bereitstellung von Neubauf Flächen und der Entwicklung eines innerstädtischen verdichteten Quartiers wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beigetragen. Die Lagegunst des Gebiets, insbesondere seine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, wird für die Realisierung einer hohen innenstadttypischen baulichen Dichte genutzt mit dem Ziel, sowohl innenstadtnahe Wohnlagen zu entwickeln als auch Raum für Arbeitsplätze und zentrale Nutzungen zu bieten. Durch die Entwicklung des Plangebiets zu einem urban geprägten Stadtquartier soll weiterhin die stadtstrukturelle Verknüpfung des Bereichs um den Bahnhof Südkreuz gestärkt werden.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das für die zur vorhandenen Wohnbebauung ausgerichtete Teilfläche an der Gotenstraße eine Mischnutzung mit sehr hohem Wohnanteil (überwiegend allgemeines Wohngebiet – WA, am Kreuzungsbereich Gotenstraße / Sachsendamm Kerngebiet MK) vorsieht. In diesem Bereich, in dem ca. 316 Wohneinheiten (Stand: Dezember 2017) realisiert werden sollen, ist eine geschlossene Blockrandbebauung mit begrünten, privaten Freiflächen im Blockinnenbereich geplant. Der südöstliche Teil des Plangebiets, der gesamte Bereich an der Hedwig-Dohm-Straße und der nordöstliche Teil des Tempelhofer Weges soll dem Dienstleistungsgewerbe (Kerngebiet – MK) dienen. Geplant ist hier ein straßenbegleitender Baukörper, der ein durchgehendes Erdgeschoss aufweist.

Die im Geltungsbereich neu entstehenden Bauflächen werden durch eine private Erschließungsfläche, die zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm verläuft, in zwei Baublöcke geteilt. Zum Sachsendamm erfolgt zwischen den Bauflächen die Festsetzung eines Luftgeschosses mit integrierter begehbarer Schallschutzanlage, so dass eine Überbauung mit Durchwegung entsteht, die auch durch die Allgemeinheit genutzt werden kann.

Als Art der baulichen Nutzung werden die Baublöcke allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Kerngebiet gem. § 7 BauNVO jeweils i.V. mit § 1 BauNVO festgesetzt. In den Baugebieten werden einzelne Nutzungen, die mit der angestrebten Gebietsentwicklung nicht vereinbar sind, ausgeschlossen oder begrenzt. Die generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf die Erdgeschosszone des Kerngebiets MK 1 im Bereich Tempelhofer Weg / Hedwig-Dohm-Straße begrenzt, um das planungsrechtlich zulässige Verkaufsflächenpotenzial zentrenverträglich zu begrenzen. In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 wird daher großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.

Die Lage der Neubebauung soll über Baukörperausweisungen bestimmt werden, wobei sich die Festsetzung der Baugrenzen an den historischen Baufluchtlinien orientiert. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Baukörperausweisung in Verbindung mit einer Oberkante (OK) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest und grenzt sie durch Straßenbegrenzungslinien ab. Die äußere Erschließung der Bauflächen im Geltungsbereich erfolgt über das bestehende Straßennetz. Da sich sowohl im Bereich Tempelhofer Weg/Gotenstraße als auch im Bereich Hedwig-Dohm-Straße Bebauungspläne in Aufstellung befinden, werden nur der Sachsendamm und ein Teil der Gotenstraße bis zur Straßenmitte entsprechend festgesetzt. Außerdem wird ein Teil der Hedwig-Dohm-Straße, der nicht Teil des angrenzenden Bebauungsplans ist als

Verkehrsfläche gesichert. Eine private Erschließungsfläche dient der inneren Erschließung (Gerecht).

Zudem werden Regelungen zur Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen in den Baugebieten getroffen sowie Werbeanlagen eingeschränkt ermöglicht.

Weiterhin wird eine Gemeinschaftsanlage zu Gunsten der Nutzer des Allgemeinen Wohngebiets und des Kerngebietes MK 3 festgesetzt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8), stellt die Bauflächen überwiegend als gemischte Baufläche M1 (Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte, vorwiegend Kerngebietscharakter) sowie gemischte Baufläche M2 (Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte, überwiegend Mischgebietscharakter) dar. Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes ist hierbei der planerischen Konkretisierung überlassen. Maßgeblich dabei ist die Beurteilung der örtlichen städtebaulichen Situationen.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 des FNP in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan vom 18. Juli 2017 ist die geplante Festsetzung von Baugebieten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dann aus einer gemischten Baufläche M1/M2 entwickelbar, wenn die überplante Fläche unter der Schwelle von 3 ha bleibt und sichergestellt ist, dass Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes (s. textliche Festsetzungen Nr. 19 bis 23) nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Diesem Grundsatz wird mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ‚Kerngebiet‘ und ‚allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 2,5 ha und stellt durch das innerhalb des Plangebiets angestrebte Nutzungsspektrum sowie im Kontext mit den nördlich und östlich absehbaren Flächenentwicklungen insgesamt die Zweckbestimmung des gesamten Bereichs als gemischte Baufläche nicht in Frage.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs kann der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen werden.

3. Begründung der Festsetzungen

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die zeichnerischen Festsetzungen sind zudem kursiv und die textlichen Festsetzungen fett geschrieben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

ZF Innerhalb des Geltungsbereiches soll die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung und Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung erfolgen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 4 und 7 BauNVO]

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden entsprechend der angestrebten Nutzungsverteilung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Sie sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Der überwiegende Teil des westlichen Baublocks wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (WA 1 bis WA 5). Damit wird die Errichtung neuer innerstädtischer Wohnungen planungsrechtlich ermöglicht. Der in einem Planungswerkstattverfahren entwickelte Konsensplan

aus dem Jahr 2010 bildet einen städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Rahmen für die weitere Entwicklung des Bereiches Südkreuz. Auf dieser Grundlage wurde für den Geltungsbereich ein Nutzungskonzept entwickelt, das die zwischenzeitlich neue landes- und bezirkspolitische Zielsetzung – die Schaffung von Wohnraum aufgrund eines erheblichen Einwohnerzuwachses und damit einer deutlichen Nachfragezunahme – berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird eine überwiegende Wohnnutzung gewährleistet. Da ein begrenzter und wohngebietsverträglicher Gewerbeanteil, wie er im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, möglich sein soll, werden die in § 4 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt. Im Bereich des geplanten Stadtplatzes (im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans XI-231 aba) soll dadurch eine wohngebietsverträgliche Nutzungsmischung mit Gastronomie und Dienstleistungen ermöglicht werden. Eine Festsetzung als Mischgebiet kommt nicht infrage, da durch die geplante Vergabe von Grundstücken an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, eine Genossenschaft, einen sozialen Träger und an zwei Baugruppen die Wohnnutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung deutlich überwiegen würde, so dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets nicht mehr gewahrt wäre.

Die Bauflächen im westlichen Baublock entlang des Sachsendamms werden als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt (MK 3). Da unmittelbar entlang des Sachsendamms eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht, ist die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen nicht verträglich. Aus diesem Grund soll in diesem Bereich die Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen bevorzugt werden.

Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplans und der abgestimmten Planungskonzeption werden für den östlichen Teil des Plangebiets, zwischen Tempelhofer Weg, Hedwig-Dohm-Straße, Sachsendamm und dem zwischen den geplanten Baublöcken gelegenen geplanten Erschließungsweg mit Feuerwehrezufahrt, Kerngebietsflächen gemäß § 7 BauNVO festgesetzt (MK 1 und MK 2). Sie stehen in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit weiteren geplanten Kerngebietsflächen im bahnhofsnahen Umfeld (Bebauungsplan 7-47). Städtebauliches Ziel für das Bahnhofsumfeld ist es, Kerngebiete unmittelbar um den Hildegard-Knef-Platz zu entwickeln, die, unter Berücksichtigung der Zentrenstruktur, großflächigen Einzelhandel nur im 1. Vollgeschoss, ausnahmsweise auch im 2. Vollgeschoss, zulassen. Bei der Begründung der Gliederung des Kerngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 ist auch das geplante Kerngebiet im Bebauungsplan 7-47 abwägend zu berücksichtigen.

Die Verkehrsgunst des Plangebiets durch die Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr (Bahn) und die überörtlichen Straßenverbindungen (Autobahn, Hauptverbindungsstraße) begünstigt die Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen. Mit der Festsetzung als Kerngebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer Gebäude mit hoher Nutzungsvielfalt geschaffen werden. Die Neubebauung kann im Sinne des § 7 BauNVO u.a. der Unterbringung einer Hotelnutzung, von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen sowie Gastronomie und Läden (diese nur in den Erdgeschosszonen im Kreuzungsbereich Tempelhofer Weg / Hedwig-Dohm-Straße) dienen.

Sowohl die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnraumentwicklung als auch die Kerngebietsnutzung ergänzen die weiteren, geplanten Entwicklungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets, so dass eine neue Gebietsprägung für den Bereich rund um den Bahnhof Südkreuz entsteht.

In den vorgesehenen Baugebieten werden einzelne Nutzungen, die der angestrebten Gebietsentwicklung nicht entsprechen, gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt.

Allgemeines Wohngebiet

Ausschluss der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

TF 1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderungen und ihrem baulichen Erscheinungsbild nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild einer Blockrandbebauung und der gewünschten nutzungsstrukturellen Struktur des Gebiets vereinbar.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auch im Hinblick darauf, dass sie sich nachteilig auf die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und im benachbarten Umfeld auswirken würden. Tankstellen, in der Regel mit Tag- und Nachtbetrieb, werden von einem großen Kundenkreis unter anderem auch wegen ihres Beisortiments und ihren Werkstätten aufgesucht und tragen daher in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs bei. Der Ausschluss der Zulässigkeit von Tankstellen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass andere Tankstellen im Umfeld vorhanden sind. Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befindet sich am Sachsendamm 90, damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Errichtung einer Kindertagesstätte

TF 2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche D₁, D₂, C₂, D₃, D₁ des allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist im 1. Vollgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 320 m² nur eine Kindertagesstätte zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO]

Die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit voraussichtlich zu erwartenden 313 Wohneinheiten (gemäß Berechnungstool zum Berliner Modell) erfordert die Errichtung einer Kindertagesstätte. Das städtebauliche Konzept sieht derzeit einen integrierten Standort im Bereich des nördlichen WA 2 vor. Aufgrund der Nähe zum geplanten öffentlichen Spielplatz auf dem neuen Campus „Schöneberger Linse“ sowie zur mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche a zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm (Fußgängerverbindung) ist dieser Standort aus städtebaulichen Gründen besonders für eine Kindertagesstätte geeignet.

Da das WA 2 grundsätzlich zur Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen ist, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 14), erfolgt eine Regelung, die die Unterbringung der Kindertagesstätte im ersten Vollgeschoss innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche D₁, D₂, C₂, D₃, D₁ auf einer Geschossfläche von mindestens 320 m² gewährleistet. Die mögliche soziale Wohnraumförderung bezieht sich hier nicht auf das erste Vollgeschoss, sondern nur auf die darüber liegenden Vollgeschosse. Es wird davon ausgegangen, dass hiermit besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die eine konkrete Verortung der Kindertagesstätte rechtfertigen.

Die Integration einer Kindertagesstätte steht nicht im Widerspruch zur Definition eines Wohngebäudes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, da sich diese aufgrund der horizontalen Begrenzung im Verhältnis zur überwiegenden Wohnnutzung deutlich unterordnet. Darüber hinaus wird durch die Verortung im ersten Vollgeschoss eine barrierefreie Erschließung sowie Zugänglichkeit zu den Spiel- und Freiflächen (u.a. Gemeinschaftsanlage – Fläche d) gewährleistet.

Die Errichtung der Kindertagesstätte wird darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag mit der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin gesichert.

Kerngebiet

Eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

TF 3 **In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]

TF 4 **Im Kerngebiet MK 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO]

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO auch der Unterbringung von Handelsbetrieben, darunter auch von großflächigem Einzelhandel. Die Ansiedlung von Einkaufszentren oder in anderer Art und Weise einen Schwerpunkt für die Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich zu bilden, ist gemäß dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 als nicht verträglich für das gesamtstädtische Zentrensystem anzusehen. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 ist als sonstige städtebauliche Planung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist die Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich auf bestimmte Bereiche und Geschosse einzuschränken. Dadurch wird im Kerngebiet die allgemein zulässige Geschossfläche für Einzelhandel generell beschränkt. Damit wird insbesondere auch die Geschossfläche des großflächigen Einzelhandels begrenzt, um nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Zentrenstruktur, die großflächiger Einzelhandel hervorrufen kann, zu vermeiden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die allgemeine und damit uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet MK 1 auf die Flächen im 1. Vollgeschoss entlang des Tempelhofer Weges und auf Bereiche der Hedwig-Dohm-Straße beschränkt. Dadurch sind mehrgeschossige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Mit der Festsetzung wird das planungsrechtlich zulässige Einzelhandelsflächenpotenzial im Kerngebiet MK 1 auf maximal rd. 3.150 m² Grundfläche (unter Berücksichtigung notwendiger Flächen für Hauseingänge und Treppenhäuser) begrenzt. Im Kerngebiet MK 2 und MK 3 wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 großflächiger Einzelhandel vollständig ausgeschlossen. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 wird gewährleistet, dass sich die Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich in die städtebaulichen Ziele des Landes Berlin im Sinne des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 verträglich einbindet und keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu erwarten sind.

Eine der Gebietstypik eines Kerngebiets entsprechende Nutzungsmischung muss nicht auf jeder Teilfläche, sondern nur bezogen auf die Gesamtheit aller Kerngebietsteile des Geltungsbereiches erreicht werden. Die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete bleibt auch bei einer eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgrund der noch möglichen Nutzungsmischung insgesamt gewahrt, da weiterhin ausreichende Flächen zur Unterbringung von Einzelhandelsflächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist der Betrachtungsumgriff für die Gebietsgliederung nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 zu beschränken. Ein Baugebiet, in dem die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren ist, kann auch angrenzende Flächen etwa gleicher Nutzungsstruktur umfassen. Im vorliegenden Fall können deshalb Kerngebietsflächen des an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplans 7-47 (festgesetzt am 06.03.2018) bei der Beurteilung der Gebietstypik einbezogen werden. Da östlich der Hedwig-Dohm-Straße im Bereich des Bebauungsplans 7-47 Geschossfläche bis zu 1.800 m auch für großflächigen, Einzelhandel zugelassen werden soll, bleibt die Gebietstypik daher trotz der Beschränkung des Einzelhandels nach Maßgabe des vorliegenden Bebauungsplans insgesamt gewahrt.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Nutzungen

TF 5 **Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, die Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen), Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

Das Plangebiet soll einen insgesamt hochwertigen Charakter erhalten. Da Vergnügungsstätten im Kerngebiet das Image des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten neuen Quartiers negativ beeinflussen können, sollen zur Sicherung einer hochwertigen Nutzungsmischung und zum Schutz der im Umfeld durch andere Bebauungspläne angestrebten Wohnnutzung die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten innerhalb des Kerngebietes nicht zugelassen werden.

Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaurechts sind z. B.:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtklubs, Tanzbars, Großstadtvarietés, Stripteas-Lokale usw.),
- Diskotheken,
- Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos).

Auch Nutzungen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sind den Vergnügungsstätten zuzurechnen. Spielhallen und Einrichtungen, welche die Schaulust von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen zum Inhalt haben, sollen im Kerngebiet ebenso gänzlich unzulässig sein. Diese Nutzungen sind insbesondere aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie widersprechen dem städtebaulichen Ziel, hier ein neues, für Familien geeignetes Quartier mit integriertem Kita-Standort, gemeinschaftlicher Freifläche im Innenhof des Allgemeinen Wohngebiets sowie besonderen Nutzungsansprüchen der künftigen Bewohner (sozialer Träger, Baugruppen, Wohnungsbaugesellschaft) zu entwickeln.

Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext das Übermaßverbot bzw. das Gebot der Verhältnismäßigkeit, d. h. es ist zu prüfen, ob nicht ggf. mit einer anderen Vorgehensweise, z. B. durch eine räumliche oder geschossweise Gliederung auch die städtebaulichen Ziele zu erreichen sind. Entsprechendes gilt für eine Beschränkung der Zulässigkeit auf den Ausnahmetatbestand statt eines generellen Ausschlusses. Das Kerngebiet ist durch die randliche Lage im Quartier, die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und der Nähe zum Bahnhof Südkreuz für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten prädestiniert. Die Nähe des Gebietes zur Innenstadt macht diesen Standort zusätzlich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten unterschiedlichster Art interessant. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten können mit Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes verbunden sein. Auch ist das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten animierten Besucher im Allgemeinen nicht zu verhindern oder zu unterbinden. Der Ziel- und Quellverkehr überwiegend in den Abend- und Nachtstunden gehört ebenfalls dazu. Ferner können Vergnügungsstätten zu einer Verdrängung von erwünschten Nutzungen führen, da sie – auch aufgrund längerer Öffnungszeiten – oftmals höhere Mieten zahlen können.

Der Bereich der Schöneberger Linse ist aufgrund der umliegenden, dominierenden Verkehrsflächen (Bahn, Autobahn, Sachsendamm) aus städtebaulicher Sicht derzeit erheblich geschwächt. Mit Schaffung eines neuen Stadtquartiers soll dieses Gebiet städtebaulich aufgewertet werden. Die geplante Einzelhandelsfläche im Kerngebietsteil MK 1 kann zusätzlich zur Belebung des Plangebiets beitragen. In diesem Zusammenhang ist zu befürchten, dass bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten die angestrebte Nutzungsstruktur beeinträchtigen. Der konsequente Ausschluss von Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokalen (mit sexuellem Charakter) und Wettbüros ist das geeignete Mittel, die genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu vermeiden.

Nur mit einem generellen Ausschluss kann gewährleistet werden, dass eine qualitativ hochwertige Nutzungsmischung entstehen kann und langfristig gesichert bleibt. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung kann damit auch ein marktgerechtes Mietniveau erreicht werden.

Keine Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaurechts sind

- Sex-Shops und Bordelle,
- Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunstabühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater),
- alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken dienen.

Die im Plangebiet beabsichtigte hochwertige Nutzungsstruktur erfordert den Ausschluss weiterer Nutzungen, durch die dieses Ziel in Frage gestellt werden kann und damit ein Erreichen der beabsichtigten Qualität gefährdet ist. Hierzu zählen Bordelle und bordellartige Betriebe. Insbesondere die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen Wohnen, Kindertagesstätte und Gemeinschaftsfreifläche in direkter Nachbarschaft sowie die in der Umgebung geplanten Wohnnutzungen gehen nicht konform mit der Zulässigkeit entsprechender Nutzungen.

Durch den Ausschluss von Bordellen wird die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gewahrt, da der Gebietscharakter durch diese Unterart der sonstigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe nicht prägend ist. Sie stellen nur einen geringen Teil der nach § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen dar.

Es wird davon ausgegangen, dass mit den oben dargelegten Sachverhalten besondere städtebauliche Gründe vorliegen, die einen kompletten Ausschluss bestimmter Unterarten von Vergnügungsstätten sowie sonstigen Gewerbebetrieben (Spielhallen, Einrichtungen zur Schaustellung von Personen und Bordelle sowie bordellartige Betriebe) rechtfertigt. Auch bei Ausschluss der vorgenannten Nutzungen bleibt der Gebietscharakter des Kerngebietes gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO gewahrt. Kerngebietstypische Nutzungen wie die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur bleiben im gesamten Kerngebiet uneingeschränkt zulässig.

Ausschluss der allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen

TF 6 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]

TF 7 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Im Kerngebiet soll die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderungen und ihrem baulichen Erscheinungsbild nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild einer Blockrandbebauung und dem gewünschten nutzungsstrukturellen Gefüge des Gebiets vereinbar sind. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt auch im Hinblick darauf, dass sich diese Nutzungsart nachteilig auf die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und im benachbarten Umfeld auswirken würde. Tankstellen, in der Regel mit Tag- und Nachtbetrieb, werden von einem großen Kundenkreis unter anderem auch wegen ihres Beisortiments und ihren Werkstätten aufgesucht und tragen daher in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs bei. Weiterhin erzeugen sie Emissionen, die mit dem gleichzeitig ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet nicht verträglich sind.

Der Ausschluss der Zulässigkeit von Tankstellen ist auch dadurch gerechtfertigt, dass andere Tankstellen im Umfeld vorhanden sind. Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Tankstelle befindet sich am Sachsendamm 90, damit ist eine ausreichende Versorgung gegeben.

Die Zweckbestimmung des Kerngebietes ist trotz dieser Einschränkung gewahrt, da kerngebietstypische Nutzungen wie die Unterbringung zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im gesamten Kerngebiet uneingeschränkt zulässig bleiben.

Ausschluss von Wohnungen

TF 8 Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung genannten Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind im Kerngebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Über § 7 Abs. 3 S. 2 BauNVO können weitere Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Kerngebietsteilen MK 1 und MK 2 steht einer Wohnnutzung die sehr hohe Belastung durch Lärm der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, der Stadtautobahn und des Schienenweges entgegen. Um prüfen zu können, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Einzelfall gewahrt werden können, wird hier die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auf den Ausnahmetatbestand beschränkt und die Zulässigkeit sonstiger Wohnungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO generell ausgeschlossen. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll nur gewährt werden, wenn für das konkrete Vorhaben nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können (z.B. durch eine günstige Orientierung der Wohnungen zur lärmabgewandten Seite). Dies gilt auch, obwohl für diese Wohnungsarten - aufgrund der Nähe zum Betriebsstandort - generell eine höhere Störanfälligkeit hingenommen werden muss.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO wird nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sondern lediglich auf den Ausnahmetatbestand beschränkt. Es soll gewährleistet sein, dass in räumlicher Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet kein überwiegend gewerblich orientierter Standort entsteht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF *Im Plangebiet soll das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Kombination mit der Angabe der maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude bestimmt werden.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO, § 18, § 19 BauNVO]

In den Baugebieten soll das Maß der baulichen Nutzung mittels Baukörperausweisung i.V. mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 und mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (OK) festgesetzt werden. Die Festsetzungen bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden.

3.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Zulässige Grundfläche - GR - / Grundflächenzahl - GRZ - [§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO]

TF 9 **Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO]

Im Bebauungsplan-Entwurf 7-75 sollen über zeichnerische Festsetzung durch Baugrenzen bzw. Baulinien allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisungen), die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden können, festgesetzt werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 soll klargestellt werden, dass sich die Größe der zulässigen Grundflächen (GR) durch die zeichnerische Festsetzung ergibt. Damit ist eine numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) nicht erforderlich.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche [§ 19 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 21a Abs. 2 BauNVO]

TF 10 **Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Fläche d = 2.469 m²) ist mit folgenden Flächenanteilen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung folgenden Grundstücken hinzuzurechnen:**

Grundstück WA 1	495,3 m²
Grundstück WA 2	1.205,1 m²
Grundstück WA 3	137,7 m²
Grundstück WA 4	137,7m²
Grundstück WA 5	313,1 m²
Grundstück MK 3	180,1 m²

[§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 22 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 3 und § 21a Abs. 2 BauNVO]

Im Bebauungsplan wird eine Gemeinschaftsanlage (Fläche d) festgesetzt, die den Grundstückseigentümern im allgemeinen Wohngebiet gleichermaßen zur Verfügung stehen soll. Die textliche Festsetzung Nr. 9 stellt konkretisierend darauf ab, dass die Fläche der Gemeinschaftsanlage (Fläche d) der Grundstücksfläche der Einzelgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet und Kerngebietsteil MK 3 anteilig hinzugerechnet wird. Die Freiflächenanteile sind aus der GF aller möglichen Bauvolumina im WA und im MK 3 abgeleitet worden.

Wegen der Vorschriften des § 40 Abs. 1 Nr. 10 und 11 und § 44 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind in der Regel Einverständniserklärungen der Begünstigten bis zur Behördenbeteiligung einzuholen. Die Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin (als Grundstückseigentümerin von WA 2 und MK 3) verpflichtet sich im Einbringungsvertrag zur Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Freifläche sowie zur Vorfinanzierung der Kosten der Planung und Umsetzung. Die Rückzahlung dieses Hinterlegungsbetrages durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erfolgt nach dem Erhalt der Beträge aus dem Erlös der abgeschlossenen Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern der Bebauungsplanflächen WA 1 sowie WA 3 bis WA 5.

Damit hat sich die Wohnungsbaugesellschaft im Einbringungsvertrag und der dazugehörigen Miteigentümerordnung als größter Anteilseigner zur Planung und Herstellung der Gemeinschaftsanlage verpflichtet und somit das erforderliche Einverständnis gem. § 40 Abs. 1 Nr. 10 und 11 und § 44 Abs. 1 Satz 2 BauGB erklärt.

Für die Bauflächen im **allgemeinen Wohngebiet** (WA 1 bis WA 5) errechnet sich eine zulässige Gesamtüberbauung von 0,41 (Mit Gehrecht zu belastende Fläche ist Teil des Baulandes) bzw. von 0,46 (Mit Gehrecht zu belastende Fläche ist nicht Teil des Baulandes). Die GRZ-Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit erreicht und überschritten.

Die Begründung zur Überschreitung der Obergrenzen wird in Kapitel III.3.2.4 gegeben.

Für die Bauflächen im **Kerngebiet** (MK 1 bis MK 3) errechnet sich eine zulässige Gesamtüberbauung von 0,94 (Mit Gehrecht zu belastende Fläche ist Teil des Baulandes) bzw. von 0,96 (Mit Gehrecht zu belastende Fläche ist nicht Teil des Baulandes). Die GRZ-Obergrenze von 1,0 für Kerngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit unterschritten.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie für lediglich unterbaute Flächen wie Tiefgaragen um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Berücksichtigt man im **allgemeinen Wohngebiet** die Fläche für Tiefgaragen ergibt sich eine zulässige Neben-GRZ von insgesamt 0,6. Damit liegt die ermittelte Grundflächenzahl im Normbereich der BauNVO.

Berücksichtigt man im **Kerngebiet** die Fläche für Tiefgaragen ergibt sich eine zulässige Neben-GRZ von insgesamt 0,9. Damit liegt die ermittelte Grundflächenzahl im Normbereich der BauNVO.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Neubebauung schaffen. Die Höhe der künftigen Neubebauung ist von großer Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen und soll sich daher an der für die Berliner Innenstadt charakteristischen Traufhöhe orientieren. Zugleich soll aufgrund der von mehreren Seiten auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen die Ausbildung einer städtebaulichen Figur im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus erreicht werden, um sicherzustellen, dass schallgeschützte, von der Lärmquelle abgewandte Fassaden und Außenwohnbereiche sowie entsprechende private Freiflächen entstehen.

Die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (Oberkanten baulicher Anlagen) als Mindest- und Höchstmaß geregelt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

ZF Im Plangebiet soll zur Abgrenzung innerhalb des Maßes der Nutzung innerhalb der Baugebiete die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erfolgen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO]

Die zeichnerische Darstellung von Knotenlinien an der Gotenstraße dient dazu die unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen – in Abhängigkeit von bewegtem Gelände - innerhalb der einzelnen Plangebiete zeichnerisch abzugrenzen.

Da das Gelände vom Tempelhofer Weg zum Sachsendamm um bis zu 3,5 m abfällt, wird für die geplanten Baukörper im MK 1 und MK 2 entlang des Tempelhofer Wegs, der Hedwig-Dohm-Straße und des Sachsendamms eine einheitliche Oberkante von 62,8 bis 65,4 m ü. NHN bzw. für das Staffelgeschoss von 66,1 bis 68,8 m ü. NHN festgesetzt, um den Höhenunterschied in den Baugebieten zu bewältigen und ein ruhiges und einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Das entspricht einer Höhe von rd. 22,6 bzw. 26,5 m über Gehweg am Tempelhofer Weg. Am Sachsendamm Ecke Hedwig-Dohm-Straße entspricht dies einer Höhe von 24,7 m bzw. 28,5 m über Gehweg. Um über die gesamte Grundfläche in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 im Blockinnenbereich eine maximal zweigeschossige Bebauung zu eröffnen, wird für diesen Bereich eine Oberkante von 48,5 m ü. NHN festgesetzt.

Für den rückwärtigen, an die Tiefgaragenfläche angrenzenden Gebäuderiegel im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Oberkante von 58,0 bis 61,0 m ü. NHN bzw. für das Staffelgeschoss von 61,3 bis 64,3 m ü. NHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Gebäude in WA 1 bis WA 5 an der Gotenstraße sowie am Tempelhofer Weg soll die Höhenstaffelung des Geländes aufgenommen werden. Es werden daher unterschiedliche Oberkanten im Spektrum von 61,0 bis 62,5 m ü. NHN (WA 3), 61,3 bis 63,2 m ü. NHN (WA 4), 61,7 bis 63,2 m ü. NHN bzw. 62,1 bis 63,6 m ü. NHN (WA 5) sowie 62,8 bis 64,3 m ü. NHN (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Für das Staffelgeschoss werden Oberkanten von 64,3 bis 65,8 m ü. NHN (WA 3), 64,6 bis 66,1 m ü. NHN (WA 4), 61,7 bis 63,2 m ü. NHN bzw. 65,4 bis 66,9 m ü. NHN (WA 5) sowie 66,1 bis 67,6 m ü. NHN (WA 1 und WA 2) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt um der Höhenentwicklung zu begegnen. Die geplanten Gebäude sollen so jeweils eine Höhe von 21 m (bzw. 24,3 m beim Staffelgeschoss) über Gehweg erreichen. Zum Blockinnenbereich wird im WA außerdem ein flacher Gebäudekomplex für die Unterbringung einer sozialen Einrichtung mit Anbindung an die Gemeinschaftsanlage (Fläche d) ermöglicht durch Festsetzung einer Oberkante von 48,0 m ü. NHH. Die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Gotenstraße werden eingehalten bzw. nicht ausgeschöpft. Damit ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Belichtung der gegenüberliegenden Bestandsgebäude gewährleistet wird.

Für den Gebäuderiegel im MK 3 am Sachsendamm wird eine analoge Höhengestaltung der Baukörper wie im MK 2 angestrebt. Abhängig vom der Geländeoberfläche wird eine Oberkante von 62,8 bis 64,3 m ü. NHN bzw. für das Staffelgeschoss von 66,1 bis 67,6 m ü. NHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Damit erreichen die geplanten Gebäude eine Höhe von 25 m bis 28,3 m über Gehweg.

Das innerhalb des MK 3 zum Sachsendamm festgesetzt Luftgeschoss reicht bis 47,1 m ü. NHN. Die Höhe der Überbauung ist mit einer Oberkante von 62,8 bis 64,3 m ü. NHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Damit greift die Überbauung die Höhenentwicklung der angrenzenden Baukörper auf. Ein Staffelgeschoss ist nicht festgesetzt, da sich die Überbauung städtebaulich im Sinne einer Eingangssituation von der angrenzenden Bebauung absetzen soll. Funktional gewährleistet die Überbauung die fußläufige Durchwegung des Plangebiets für die Öffentlichkeit und stellt dabei gleichzeitig auf eine schallschützende Wirkung für die Wohnnutzung ab.

3.2.3 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Ermittlung der zulässigen Geschossfläche [§ 20 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 21a Abs. 4 und 5 BauNVO]

Die Geschossfläche im Bebauungsplan-Entwurf errechnet sich aus den geplanten Baukörperausweisungen i.V. mit den geplanten Festsetzungen zu den Höhen (Oberkanten – OK –).

Für die Baukörper im **allgemeinen Wohngebiet** (WA 1 bis WA 5) errechnen sich aus der zulässigen Oberkante 5 Vollgeschosse zur privaten Durchwegung sowie 6 Vollgeschosse zur Gotenstraße und zum Tempelhofer Weg. Zu den Vollgeschossen kommt jeweils noch ein Staffelgeschoss hinzu. Die Staffelgeschosse werden im Bebauungsplan mit Baugrenzen definiert und durch eine Höhenfestsetzung (Oberkante) konkretisiert. Die Festsetzungen lassen eine vollwertige Nutzung in den Staffelgeschossen zu. Diesbezüglich werden sie bei der Ermittlung der Geschossfläche wie Vollgeschosse bewertet und die dortigen Flächen von Aufenthaltsräumen werden in die Berechnung eingezogen. Aufgrund des hohen Wohnraumbedarfs in Berlin werden auch in Staffelgeschossen vermehrt Aufenthaltsräume realisiert. Auch diese Aufenthaltsräume lösen einen Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen (Grundschulplätze, wohnungsnahes Grün, ...) aus. Die Flächen in allen Geschossen werden ermittelt, damit die Anzahl der Wohnfolgeeinrichtungen möglichst realitätsnah ermittelt werden kann. Die zulässige Geschossfläche ist eine wichtige Maßzahl um im „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ die Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnbauvorhabens sind, darzustellen.

Für die Baukörper im **allgemeinen Wohngebiet** (WA 1 bis WA 5) errechnet sich somit eine Geschossflächenzahl von 2,43 (Mit Gehrecht zu belastende Fläche ist Teil des Baulandes) bzw. von 2,74 (Mit Gehrecht zu belastende Fläche ist nicht Teil des Baulandes).

Die GFZ-Obergrenze von 1,2 für allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit in beiden Fällen überschritten.

Die Begründung zur Überschreitung der Obergrenzen wird nachfolgend in Kapitel III.3.2.4 gegeben.

Für die Baukörper im **Kerngebiet** (MK 1 bis MK 3) errechnen sich aus der zulässigen Oberkante 6 Vollgeschosse im MK 1 sowie 7 Vollgeschosse im MK 2 und MK 3. Zu den Vollgeschossen kommt jeweils noch ein Staffelgeschoss hinzu. Die Staffelgeschosse werden im Bebauungsplan mit Baugrenzen definiert und durch eine Höhenfestsetzung (Oberkante) konkretisiert. Die Festsetzungen lassen eine vollwertige Nutzung in den Staffelgeschossen zu. Diesbezüglich werden sie bei der Ermittlung der Geschossfläche wie Vollgeschosse bewertet und die dortigen Flächen von Aufenthaltsräumen werden – analog zum allgemeinen Wohngebiet - in die Berechnung eingezogen

Für die Baukörper im **Kerngebiet** (MK 1 bis MK 3) errechnet sich eine Geschossflächenzahl von 5,15 (Mit Gehrecht zu belastende Fläche ist Teil des Baulandes) bzw. von 5,25 (Mit Gehrecht zu belastende Fläche ist nicht Teil des Baulandes).

Die GFZ-Obergrenze von 3,0 für Kerngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit ebenfalls in beiden Fällen überschritten.

Die Begründung zur Überschreitung der Obergrenzen wird nachfolgend in Kapitel III.3.2.4 gegeben.

3.2.4 Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 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.

Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet ist aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept für den gesamten Bereich der Schöneberger Linse (roedig.schop architekten) zugrunde, dessen städtebauliche Zielsetzungen bauplanungsrechtlich umgesetzt werden sollen.
- Für den Zeithorizont bis 2025 wird für Berlin ein Bevölkerungszuwachs von insgesamt 239.000 Personen erwartet. Die Herausforderung für Berlin und den Bezirk besteht darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen. Der Geltungsbereich ist daher im StEP Wohnen 2025 Bestandteil der Flächenkulisse für künftige größere Wohnungsneubaubereiche mit großem Neubaupotential im stadträumlichen Zusammenhang. Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß tragen diesen Anforderungen an den zentralen Standort Rechnung, in dem sehr hohe innerstädtische Dichten zugelassen werden soll. Die Rahmenbedingungen (z. B. Grundstückszuschnitt, Bebauungstiefe, Erschließungssituation) stehen einer Überschreitung der errechneten Grund- und Geschossflächenzahl nicht entgegen.
- Das geplante Vorhaben folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es dient der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen im Straßenland), wodurch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Zentrums gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Somit ist eine intensive Ausnutzung des städtischen, gut erschlossenen und bereits baulich genutzten Grundstücks geboten.
- Durch die Festsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung im westlichen Plangebiet wird die Errichtung von Gebäuden vorbereitet, deren Wohnungen zu einem großzügigen Blockinnenbereich (Gemeinschaftsanlage Freifläche) hin orientiert sind.
- Die geplante Überschreitung der GFZ-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO begründet sich auch durch den geplanten Schutz vor Lärm, da durch das Bauvolumina eine schallschützende Wirkung von einzelnen Gebäudeblöcken zueinander erreicht werden soll. Damit kann und soll eine Reduktion auftretender Immissionspegel erzielt werden.

Eine Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 1 BauNVO kann durch Umstände (bereits) ausgeglichen sein oder durch (noch zu treffende) Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist bzw. wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Im vorliegenden Fall werden beide Anforderungen erfüllt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende ausgleichende Umstände bereits vor, durch die eine Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nach § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen wird:

- Im Umfeld des Plangebiets sind wohnungsnah und siedlungsnah Grünflächen 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). Diese Grünflächen stehen den künftigen Bewohnern als wohnungsnahe Grünflächen zur Verfügung.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Bahnhöfe Südkreuz (ca. 130 m Entfernung) und Schöneberg (ca. 700 m Entfernung) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Neben den bereits vorhandenen ausgleichenden Umständen sind darüber hinaus mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs folgende ausgleichende Maßnahmen verbunden:

- Durch die Baukörperausweisung sollen auf dem westlichen Grundstücksteil auf den rückwärtigen Flächen im WA ein zusammenhängender, gemeinschaftlicher Freiraum im Blockinnenbereich entstehe, der deutlich zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 24 soll sicherstellen, dass eine Befestigung von Wegen und Plätzen im Blockinnenbereich nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Dies verhindert eine zusätzliche Versiegelung und begünstigt die Versicherung von anfallendem Niederschlagswasser.
- Über die textliche Festsetzung Nr. 28 wird klargestellt, dass die Dachflächen oberhalb der Gebäude mit einer Oberkante (OK) von 48,5 m über NHN im MK 1 und MK 2 im zum Blockinneren mit mindestens 70 % der genannten Fläche intensiv zu begrünen sind. Diese Maßnahme wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld aus und trägt zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Die übrigen Dachflächen sind, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 29 zu 50 % extensiv zu begrünen.
- Der Bebauungsplan trifft über die geplante textliche Festsetzung Nr. 18 Regelungen zur Luftreinhaltung mit Blick auf die vorhandene und angestrebte Nutzungsdichte im Umfeld sowie im Geltungsbereich zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bei Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse dennoch gewährleistet werden.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin (BauOBl) werden eingehalten. Die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO hat keine Auswirkungen auf die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauOBl.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der Überschreitung des Nutzungsmaßes nicht beeinträchtigt. Die Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen. Dabei sind soziale hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen (unter Bezugnahme auf die Definition städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 2 - 4 BauGB). Die Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung werden vor allem durch die Einhaltung der gemäß Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung.

Trotz Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der Bebauungsplanentwurf dient der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Er trägt zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, da die Inanspruchnahme nicht erschlossener, bisher un bebauter Flächen am Stadtrand vermieden wird. Die dichte Bauweise in Randlage zur Berliner Innenstadt entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Absatz 4 und 5 BauGB und trägt dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) Rechnung.

Durch die geplanten Festsetzungen zur Verpflichtung der Befestigung von Wegen und Plätzen im westlichen Blockinnenbereich nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie der Maßgabe der

Begrünung der Dachflächen im MK 1 und MK 2 über dem Erdgeschoss soll das Plangebiet hinsichtlich seiner Freiraumqualität aufgewertet werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luftqualität sollen durch die geplante Festsetzung zur Verwendung von Erdgas und Heizöl EL als Brennstoffen mit geringen Emissionen vermieden werden.

Für eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten GFZ Obergrenzen sind alle in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen erfüllt; sie ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Mit der Überschreitung der Nutzungsmaße gemäß § 17 BauNVO gehen somit keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt einher.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baukörperausweisung

ZF *Im Plangebiet sollen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt werden.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die als enge Baukörperausweisung die Lage der einzelnen Gebäude festsetzen, um entsprechend des städtebaulichen Konzepts für die Neubebauung eine innenstadttypische Blockrandbebauung vorzusehen.

Zusammen mit der Festsetzung der Baulinien und –grenzen, des Mindest- und Höchstmaßes der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet und der straßenseitigen Bebauung im Kerngebiet sowie den Festsetzungen zum Immissionsschutz wird die Entstehung eines gegenüber den Straßenverkehrsflächen baulich abgeschirmten und dadurch geschützten Blockinnenbereiches (speziell im allgemeinen Wohngebiet) bewirkt, wodurch straßenabgewandte, wohnungsbezogene Freiflächen ermöglicht werden.

Zum Tempelhofer Weg sind an den Außenwänden im Eckbereich der Durchwegung in der Tiefe der straßenseitigen Baukörperausweisung Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung sichert, dass unmittelbar bis zur Erschließungsfläche herangebaut werden muss und dient der Sicherstellung einer aufeinander bezogenen Bauflucht im Einmündungsbereich der Durchwegung. Somit entsteht eine klare Raumkante mit einer städtebaulichen Eingangssituation zum neuen Quartier.

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts auf den Baufeldern MK 1 und MK 2, welches eine zweigeschossige Überbauung im Innenbereich an der Durchwegung vorsieht, wird zur privaten Erschließungsfläche hin ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, eine Innenhofbildung mit nicht wohnverträglichen gewerblichen Emissionen zu vermeiden.

Durch Baugrenzen wird geregelt, dass jeweils das oberste Geschoss, bis auf die zweigeschossige Innenhofbebauung des MK 1 und 2, als Staffelgeschoss auszubilden ist und hinter die Baugrenzen des darunterliegenden Geschosses von 2,5 m bis maximal 4,0 m zurücktritt. Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 werden die Baugrenzen im Staffelgeschoss teilweise aufgeweitet und bis an die Baugrenze des darunterliegenden Geschosses herangeführt, um die vom Grundstückseigentümer geplante Gebäudekonstruktion (Bereiche für Fahrstühle) realisierbar zu machen.

Dachaufbauten

TF 11 **In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 können oberhalb von baulichen Anlagen mit einer Oberkante OK 66,1 – 68,8 m ü. NHN ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 40 m² und einer Höhe bis zu 0,5 m zugelassen werden, wenn sie auf der straßenabgewandten Seite angeordnet sind und ausschließlich der Aufnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Schachtabdeckungen dienen.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 1 BauNVO]

Die textliche Festsetzung Nr. 11 lässt eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 zu. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Fahrstuhlüberfahrten und Schachtabdeckungen. Im Zuge einer barrierefreien Zugänglichkeit der Gebäude in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 erfolgt deren innere Erschließung mit mehreren Fahrstühlen bis ins Staffageschoss. Aus technischen Gründen ragen die Fahrstuhlüberfahrten mit einer Höhe bis zu 0,5 m über die festgesetzte Oberkante von 66,1 – 68,8 m ü. NHN hinaus, so dass die Festsetzung einer Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die Anlagen müssen sich jedoch auf der straßenabgewandten Seite, also zum Blockinneren hin orientiert befinden. Weiterhin müssen sie in ihrer Ausführung untergeordnet sein, um das städtebauliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper nicht zu konterkarieren.

TF 12 Im Kerngebiet MK 1 kann auf der Fläche c ausnahmsweise ein einzelner Dachaufbau bis zu einer Grundfläche von jeweils 265 m² und einer Höhe bis zu 1,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Lüftungsanlagen dienen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO]

TF 13 Im Kerngebiet MK 2 können auf der Fläche B₃, B₄, B₅, B₆, B₇, B₃ ausnahmsweise zwei einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 70 m² und einer Höhe bis zu 3,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Lüftungsanlagen dienen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO]

Die textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13 lassen eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen jeweils in den niedriggeschossigen Bereichen im MK 1 und MK 2 zu. Sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Lüftungsanlagen. Die festgesetzten Flächenmaße und Höhenüberschreitungen orientieren sich am aktuellen Architektenentwurf des Grundstückseigentümers. Demnach besteht das Erfordernis Lüftungseinrichtungen dieser Größenordnung realisierbar zu machen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Zuge eines städtebaulichen Vertrages wird mit den Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern der Grundstücke im MK 1 und 2 vereinbart, die Herstellung der Lüftungsanlagen dermaßen zu gewährleisten, dass von ihnen keine störenden Immissionen für das WA 2 ausgehen.

Abstandsflächen

Die vor Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist gemäß § 6 Abs. 3 BauO Bln nicht für Außenwände erforderlich, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben zudem vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile, wie z. B. Gesimse, Dachüberstände, Balkone und Erker, die aufgrund ihrer Abmessungen dem Baukörper untergeordnet sind (höchstens 1,5 m tief und nicht länger als ein Drittel der Fassadenlänge), außer Betracht.

Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Diese Vorschrift geht ursprünglich auf die Sicherung des Brandschutzes zurück. Zudem müssen die Anforderungen der Notfallrettung erfüllt werden. Diese Aspekte können heute i. d. R. auch durch bauliche und technische Vorkehrungen gewährleistet werden. Das Abstandsflächenrecht dient jedoch auch der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist grundsätzlich die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindeststandards, d. h. ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe, anzusetzen.

Die erforderlichen Abstandsflächen der zulässigen Baukörper in den Baugebieten von 0,4 H werden eingehalten. Unter Berücksichtigung der angedachten Neuparzellierung werden die Abstandsflächen voraussichtlich auf den Grundstücken selbst und auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, hier jedoch nicht über deren Mitte hinaus.

Das Einhalten der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und der Abstandsfläche von 0,4 H impliziert, dass die Anforderungen der Wohnungen an die Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse eingehalten werden, so dass kein zusätzlicher Abwägungsbedarf besteht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden berücksichtigt.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

Flächen für soziale Wohnraumförderung

TF 14 Im Allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen WA 1, WA 2 und WA 5 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im jeweiligen der im Satz 1 bezeichneten Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB]

Ziel der textlichen Festsetzung ist es, innerhalb des Plangebiets ein Minimum von 25 Prozent (das entspricht der Regelung in der TF von mindestens 400 m² wohnbezogener Geschossfläche, eine Wohnung zu bauen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung hergestellt wird) förderfähigem Wohnungsbau zu sichern und damit bezahlbaren Wohnraum realisierbar zu machen. Zur Förderung des Wohnungsbaus (siehe Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 - Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 09. Oktober 2015) und zur Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung kann diese Festsetzung auch dann getroffen werden, wenn ein städtebaulicher Vertrag entsprechend Verpflichtungen bereits enthält (vgl. auch Kapitel III.3.9). Seit Einführung des Berliner Modells im August 20014 sollen Träger von Wohnungsbauvorhaben stärker in die soziale Verantwortung genommen werden (vgl. auch Kapitel IV.3.2).

Zum 1. Februar 2017 wurde das Berliner Modell aktualisiert. Seitdem gilt eine erhöhte Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum von 30 % der Geschossflächen für Wohnnutzung. Aus Gründen des Vertrauensschutzes werden jedoch solche Projekte ausgenommen, bei denen eine auf Verhandlungen basierende Grundzustimmung des Projektträgers bereits vor dem 31.01.2017 unterzeichnet wurde.

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes WA 2 im Plangebiet wird vollumfänglich nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag wurde vor dem 31.07.2018 abgeschlossen. Insofern ist die Übergangsregelung mit der Vereinbarung von 25 % mietpreis- und belegungsgebundener Wohneinheiten einschlägig.

Bei den weiteren allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Inhalte des Berliner Modells analog im Zuge der im März 2016 ausgeschriebenen Konzeptverfahren zur Veräußerung der Grundstücke durch das Land Berlin abgesichert (Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum). Die Eingangsfrist der finalen Angebote aller vier Konzeptverfahren lag vor dem 31.07.2018, so dass analog zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Übergangsregelung einschlägig ist.

Bei den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 5 wurde bei der Ausschreibung für die Konzeptverfahren 25 % mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten als Teilnahmebedingung abgesichert.

Bei den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 wurden bei der Ausschreibung der Konzeptverfahren gesonderte Regelungen bezogen auf die Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart. Bei diesen

Grundstücken wurde der mietpreis- und belegungsgebundene Wohnraum nicht als Teilnahmebedingung, sondern als Wertungskriterium ausgeschrieben, so dass ein von den Bietern angebotener Anteil positiv in die Wertung eingeflossen ist.

Im Vergabeverfahren sind nachträgliche Änderungen von Vertragsbedingungen nicht zulässig. Die Angebote können aufgrund des Wettbewerbs- und Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Abgabe der finalen Angebote nicht mehr verändert und ein höherer Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten vereinbart werden. Im Ergebnis wird über die städtebaulichen Verträge und die im Rahmen der Konzeptverfahren verhandelten Kaufverträge ein Anteil von ca. 23 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten vereinbart. Die geringe Abweichung gegenüber den gemäß Berliner Modell zu vereinbarenden 25 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten können gerechtfertigt werden, um einen verbindlichen Abschluss der Konzeptverfahren und damit die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sowie der Konzeptverfahren zu gewährleisten. Diese liegen insbesondere in der Schaffung einer hohen und soziale gemischten Wohnnutzung, welche einerseits über die Vereinbarung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum und andererseits durch die Grundstücksvergabe per Konzeptverfahren an unterschiedliche Nutzergruppen (Genossenschaft, Baugruppen und soziale Träger) sowie die Integration einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft ermöglicht wird.

Für die Anwendung der Festsetzung von Flächen für soziale Wohnraumförderung spricht insbesondere, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Bebauungspläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Weiterhin wird innerhalb der wachsenden Stadt Berlin das Ziel einer (besseren) sozialen Durchmischung der Bevölkerung erreicht. Die politischen Forderungen sprechen für eine Vergrößerung des Wohnraumangebots bei gleichzeitiger Senkung der durchschnittlichen Mietpreise. Diesem Ziel wird mit dem Bebauungsplan Folge geleistet.

Die Festsetzung kann sich auf die Flächen des Plangebiets ganz oder teilweise beziehen.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

TF 15 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO]

ZF Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und Kerngebiet MK 3 wird eine bis zu zweigeschossige Tiefgarage (TGa 2), die über die Kontur der Baukörper hinausgeht, zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 soll sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets von oberirdischen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Dadurch wird ihre Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, was aufgrund der getroffenen engen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch Baukörperausweisung einem Ausschluss nahekommt. Die textliche Festsetzung Nr. 15 ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um im Bereich der öffentlichen Durchwegung / Feuerwehrezufahrt sowie im Blockinnenbereich, in Ergänzung zu der vorgesehenen zentralen gemeinschaftlichen Freifläche, wirksame Grundstücksfreiflächen als unverbaute und von abgestellten Fahrzeugen freie Bereiche sowie ihre hochwertige, vorrangig grüneprägte Gestaltung zu sichern.

Ziel der textlichen Festsetzung Nr. 15 ist es, die oberirdischen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zusammenhängende Grünbereiche zu entwickeln, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen und sich positiv auf das Wohn- und Arbeitsumfeld auswirken. Darüber hinaus soll die nötige Wohnruhe gewährleistet werden. Durch den Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet soll die Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsmittel, unter Anbetracht der Lage des Plangebiets am Bahnhof Südkreuz, gefördert werden. Zu diesem Planungsprinzip der Verkehrsverringerung von Kfz gehört auch die Förderung des Fahrradverkehrs. Die Freiflächenplanung soll daher eine ausreichende Zahl an oberirdischen Fahrradstellplätzen im Plangebiet berücksichtigen. Darüber hinaus sollen Fahrradstellplätze teilweise in Kellerräumen untergebracht werden.

Der mit der Beschränkung verbundene Eingriff in die private Baufreiheit ist außerdem gerechtfertigt, da der ruhende Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen ist, wodurch die Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzzahl gewährleistet werden kann.

Zur Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage sollen auf Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA 2 und des Kerngebietes MK 3 Flächen für die Unterbauung durch eine bis zu zweigeschossige Tiefgarage zeichnerisch festgesetzt werden, die über die Kontur der festgesetzten Baukörper hinausgeht. Darüber hinaus ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 7-75 die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der Baukörper zulässig. Durch die planungsrechtliche Sicherung von Tiefgaragen wird zugleich der Ausschluss oberirdischer Stellplätze kompensiert.

Die Zulässigkeit einer bis zu zweigeschossigen Tiefgarage führt zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels. Bei einer zweigeschossigen Tiefgarage ist von einer Bauhöhe von ca. 6,0 m unter Gelände auszugehen. Bei orientierenden Bodenuntersuchungen im Plangebiet wurden in den Bohrlöchern Wasserstände zwischen 10,40 m und 10,60 m unter Gelände angebohrt. Somit liegt der Grundwasserspiegel im Plangebiet deutlich unter den geplanten Tiefgaragen, so dass hinsichtlich deren Zulässigkeit keine Bedenken bestehen (vgl. dazu auch: Kapitel II.1.6 im Umweltbericht).

Unter Berücksichtigung fehlender Stellplatzreserven im Umfeld des Plangebiets (Aktualisierung Verkehrsgutachten für ein Teilgebiet der Schöneberger Linse – Bebauungsplan 7-75, VCDB Abschlussbericht November/2017) und im Sinne einer Verminderung des oberirdischen ruhenden Verkehrs soll der planinduzierte ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden. Gemäß entsprechendem Verkehrsgutachten deckt die Kapazität der Tiefgaragen den Großteil der Stellplatznachfrage des Plangebiets ab. Lediglich am Vormittag kommt es durch die Überlagerung der verschiedenen Nutzergruppen (z. B. Bewohner, Dienstleistungsnutzer) zu geringen Kapazitätsüberschreitungen. Die bereits im Analysezustand hohe Parkplatzauslastung wird durch die Vorhaben im Rahmen des B-Plan 7-75 somit nicht verringert, es tritt allerdings auch keine wesentliche Verschlechterung ein. Als empfohlene Maßnahme stellt das Verkehrsgutachten schlussfolgernd darauf ab, dass das Parkhaus am Bahnhof Südkreuz eine Möglichkeit zur Bereitstellung weiterer Parkraumkapazitäten darstellt. Insgesamt kann die Anzahl der geplanten PKW-Stellplätze als ausreichend angesehen werden.

3.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

ZF *Die angrenzenden öffentlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit Abs. 6 BauGB]

TF 16 **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen Straßenverkehrsflächen – teilweise in neuer Abgrenzung – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die Straßenraumaufteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 16). Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber Bauflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien.

Im südlichen Bereich der Gotenstraße werden die Straßen- und Baufluchtlinie (f.f. 23.2.1903) sowie die über den Bebauungsplan XI-137 (f. 9.5.1972) festgesetzte Straßenbegrenzungslinie übernommen und als Straßenbegrenzungslinie erneut festgesetzt.

Im Bereich des Sachsendamms werden vom bisherigen Bestand abweichende Verkehrsflächen festgesetzt. Derzeit ist der Sachsendamm in Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfs 7-75 auf zwei Fahrspuren verengt, eine Busspur ist nicht vorhanden. Da die angestrebte bauliche

Entwicklung im Bereich der Schöneberger Linse voraussichtlich zur Verdichtung des Verkehrsaufkommens beitragen wird, soll im Bebauungsplan-Entwurf 7-75 die Sicherung einer künftig gegebenenfalls erforderlichen Straßenverbreiterung durch entsprechende Festsetzung als Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die über den Bebauungsplan XI-137 (f. 9.5.1972) festgesetzte Straßenbegrenzungslinie des Sachsendamms soll aufgehoben, geringfügig verändert (begradigt) und neu festgesetzt werden.

Die Grenze der Planfeststellung für die Bundesautobahn A 100 (Beschluss V B – 1/92 -) wurde durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VII E, mit Schreiben vom 19. Februar 2010 zurückgenommen. Die zu überplanenden Teilflächen liegen im Bereich der Böschung zwischen der Straßenverkehrsfläche des Sachsendamms und dem höher gelegenen Gelände, sowie im Bereich der nordöstlich abzweigenden Hedwig-Dohm-Straße. Die Straßenverkehrsfläche des Sachsendamms wird nicht verändert und der schmale streifenförmige Eingriff in den Böschungsbereich hat keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und den Bestand des Sachsendamms. Die Planfeststellung vom 07. Oktober 1992 für Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs im Bebauungsplan 7-75 wurde damit aufgehoben. Der Sachsendamm ist weiterhin Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses, wird jedoch durch den Bebauungsplan baulich nicht verändert.

Im Bereich der Hedwig-Dohm-Straße wird die Straßenbegrenzungslinie entsprechend des Bebauungsplans 7-47 (festgesetzt am 06.03.2018) übernommen, in nördliche Richtung verlängert und entsprechend festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 16 wird klarstellend festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze abschnittsweise entlang der Hedwig-Dohm-Straße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

TF 17 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A₁ und A₂ sowie A₃ bis A₅ ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Im Bereich des Tempelhofer Wegs und nordwestlich des Plangebiets an der Gotenstraße wird die Straßenbegrenzungslinie entsprechend des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XI-231aba übernommen und entsprechend festgesetzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Hedwig-Dohm-Straße, die im Bebauungsplan 7-47 festgesetzt sind.

Die äußere Erschließung der Grundstücke ist über das umliegende Straßennetz gesichert.

Um die Erschließungsmöglichkeit der angrenzenden Bauflächen zu verdeutlichen, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 klargestellt, dass die dortige Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Der entsprechende Abschnitt ist in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung mit den Buchstaben A₁ und A₂ sowie A₃ bis A₅ verortet.

Im Rahmen der Abwägung ist darauf hinzuweisen, dass an die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkte A₄ und A₅ der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XI-231aba angrenzt, der die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Verbreiterung und Umgestaltung des Tempelhofer Weges zum Inhalt hat. Daher ist für das geltende Planungsrecht theoretisch der Baunutzungsplan heranzuziehen, der für die Flurstücke 125, 192 und 193 beschränktes Arbeitsgebiet festsetzt. Die derzeit geltende festgesetzte Straßenfluchtlinie vom 24.04.1906 befindet sich oberhalb dieser Flurstücke. Aus Sicht des Plangebers ist es der Abwägung jedoch zugänglich zwischen den Punkte A₄ und A₅ eine Straßenbegrenzungslinie festzusetzen und dabei der Erschließung, die durch den Bebauungsplan XI-231aba künftig erfolgen wird (Festsetzung voraussichtlich zum Jahresende 2019) vorzugreifen. Zur Darstellung der künftigen Ordnung der Baugebiete MK 1, WA 1 und WA 2 wird daher die Darstellung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans XI-231aba übernommen. Weiterhin wurde beim Straßen- und Grünflächenamt ein Antrag zur Eintragung einer Baulast für das angrenzende Flurstück 196 gestellt. Die Baulast wird dann durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XI-231aba abgelöst werden. Diese Festsetzung ist auch in Hinblick auf den Eingriff in das Eigentum unschädlich, da die angrenzenden Flurstücke 125, 192 und 193 sich ohnehin vollständig im Eigentum des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg von Berlin befinden.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Baugebiete WA 1 und WA 5 ist die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan nicht erforderlich. Nach geltendem Planungsrecht grenzt an dieser Stelle mit dem Flurstück 192 beschränktes Arbeitsgebiet nach Baunutzungsplan an. Auch in Hinblick auf die künftigen Festsetzungen im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan XI-231aba (Festsetzung voraussichtlich zum Jahresende 2019) wäre die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie nicht zielführend, da angrenzend eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geplant ist. Zwischen Baugebiet und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sieht das Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie nicht vor.

Der Verzicht auf eine Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Verlauf des Verfahrens erst nach der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt. Die Grundzüge der Planung sind von dieser Änderung jedoch keinesfalls berührt, sie ist klarstellend. Nach der Rechtsprechung ist eine erneute (eingeschränkte) Beteiligung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB dann nicht erforderlich, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmlichkeit wäre, die für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten Zweck nichts erbringen könnte. Dies ist hier der Fall, da die nach öffentlicher Auslegung vorgenommene Änderung der Festsetzung lediglich klarstellende Bedeutung hat und sich inhaltlich am Planentwurf nichts ändert. Interessen sonstiger Dritter sind durch sie nicht berührt. Die angrenzenden Flurstücke, befinden sich ohnehin im Eigentum des Bezirkes Tempelhof-Schöneberg.¹

3.6 Immissionsschutz

Schutz vor Luftschadstoffen

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Bundesautobahn A 100 und dem Sachsenamm sind im Plangebiet neben der Lärmbelastung auch eine – im Vergleich zur ohnehin stark belasteten Innenstadt – hohe Belastung durch Luftschadstoffe zu erwarten. Aus diesem Grund erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans 7-75 die Erstellung einer Luftschadstoffuntersuchung durch die ALB Akustik-Labor Berlin GbR (Stand: 09. August 2016).

Die Luftschadstoffuntersuchung erfolgte für den Prognoseplanfall unter der Maßgabe, dass der sog. Vollausbauzustand (d.h. vollständige Bebauung unter weitestgehender Ausschöpfung der im Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung) realisiert wird. Im Prognosenullfall wurde hingegen nur die in der Nachbarschaft geplante und derzeit im Plangebiet vorhandene Bebauung berücksichtigt. Dabei wurde jeweils vom Vollausbauzustand der Bebauungspläne 7-81 VE und 7-47 ausgegangen.

Lufthygiene - Beschränkung der Brennstoffe

TF 18 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.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Daher soll durch die textliche Festsetzung Nr. 18 geregelt werden, dass allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen ist. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis

¹ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1987 - 4 NB 2.87 -, juris.

dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, denen von Heizöl EL entsprechen. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan-Entwurf unberührt.

Die verkehrsbedingte Vorbelastung mit Feinstaub (PM10) und Stickoxiden (NO₂) des zukünftigen allgemeinen Wohngebiets und Kerngebiets ist besonders vom Sachsendamm und der A 100 aus sehr hoch. Da bei der Luftbelastung der größte Anteil einen regionalen und gesamtstädtischen Hintergrund hat, lassen sich effektive Minderungsmaßnahmen nur stadt- (landesweit) regeln. Eine Reduzierung der bestehenden Belastung, die hier vor allem aus der verkehrlichen Situation resultiert, ist damit vorrangig eine Aufgabe des Landes Berlin und kann nicht durch den Bezirk erfolgen. Vom Bezirk können lediglich, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 18 vorgesehen, weiteren Luftbelastungen durch die Beschränkung der Brennstoffe vorgebeugt werden. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Weitere Festsetzungen zur Luftreinhaltung sind gemäß der durchgeführten Luftschadstoffuntersuchung (ALB Akustik-Labor Berlin, Stand: 09. August 2016) nicht erforderlich. Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Bedenken gegen die Inhalte des Bebauungsplans.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Prognoseplanfall für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub PM10 und Feinstaub PM_{2,5} im Aufenthaltsbereich der Menschen (Gehweg, in der Nähe schutzwürdiger Bebauung) sicher unterschritten werden. Auch der Tagesgrenzwert für PM10 wird in keinem schutzbedürftigen Bereich überschritten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Lufthygiene nach Umsetzung des Bebauungsplans 7-75 infolge der Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Verbindung mit einer Veränderung der Luftaustauschverhältnisse kann somit insgesamt für das Plangebiet und dessen Umfeld ausgeschlossen werden.

Schallschutz

Der Geltungsbereich liegt an verkehrlich stark frequentierten Straßen sowie in der Nähe der Schienenwege der Ringbahn. Weiterhin befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück Tempelhofer Weg 32-38 ein immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Recyclinghof der Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte die Durchführung einer Schalltechnischen Untersuchung durch die ALB Akustik-Labor Berlin GbR. Die schalltechnische Untersuchung wurde nach der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben (ALB Akustik-Labor Berlin GbR, Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung vom 09.08.2016, Stand: 29.11.2017). Grundlagen der auf Basis eines 3D-Modells durchgeführten Berechnungen bildeten die außerhalb des Plangebiets derzeit vorhandene und die planungsrechtlich mögliche Bebauung, die gemäß Architektenplanung innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Gebäude sowie die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für die relevanten Straßen mit Prognoseverkehrswerten für das Jahr 2030 und für die Schienenwege mit Prognosewerten für das Jahr 2025.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung war es, die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und des angrenzenden Gewerbes (BSR-Recyclinghof) zu ermitteln sowie Aussagen über resultierende Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Es wurden zwei Prognosenußfälle (Bestand; Berücksichtigung von umliegenden, im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne) und zwei entsprechende Prognoseplanfälle untersucht. Durch die zusätzliche Betrachtung der im Umfeld befindlichen Bebauungspläne in Aufstellung erfolgte eine Worst-Case-Betrachtung. Zusätzlich wurden Berechnungen für verschiedene Teilausbaustände im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 durchgeführt.

Maßgeblich für die Bewertung der Ergebnisse für die geplante Wohnnutzung sind:

- die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts,

- die vorliegend mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung.

Für bebaute Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien wird bei der Beurteilung ausschließlich der Tagwert von 65 dB(A) zugrunde gelegt.

Trotz der beabsichtigten Aufgabe des BSR-Recyclinghofs wird zur sicheren Seite hin auch der Gewerbelärm bewertet.

Bestandssituation:

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet in der baulichen Bestandssituation (Prognosenußfälle) die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts in Bodennähe und in Höhe des 4. OG vollflächig überschritten werden. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung wird tags im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Nachts wird der entsprechende Schwellenwert von 60 dB(A) nahezu vollständig überschritten.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die Ergebnisse der Berechnungen als Schallimmissionspläne in 2 m und in 17 m Höhe über Grund für Tag und Nacht dargestellt.

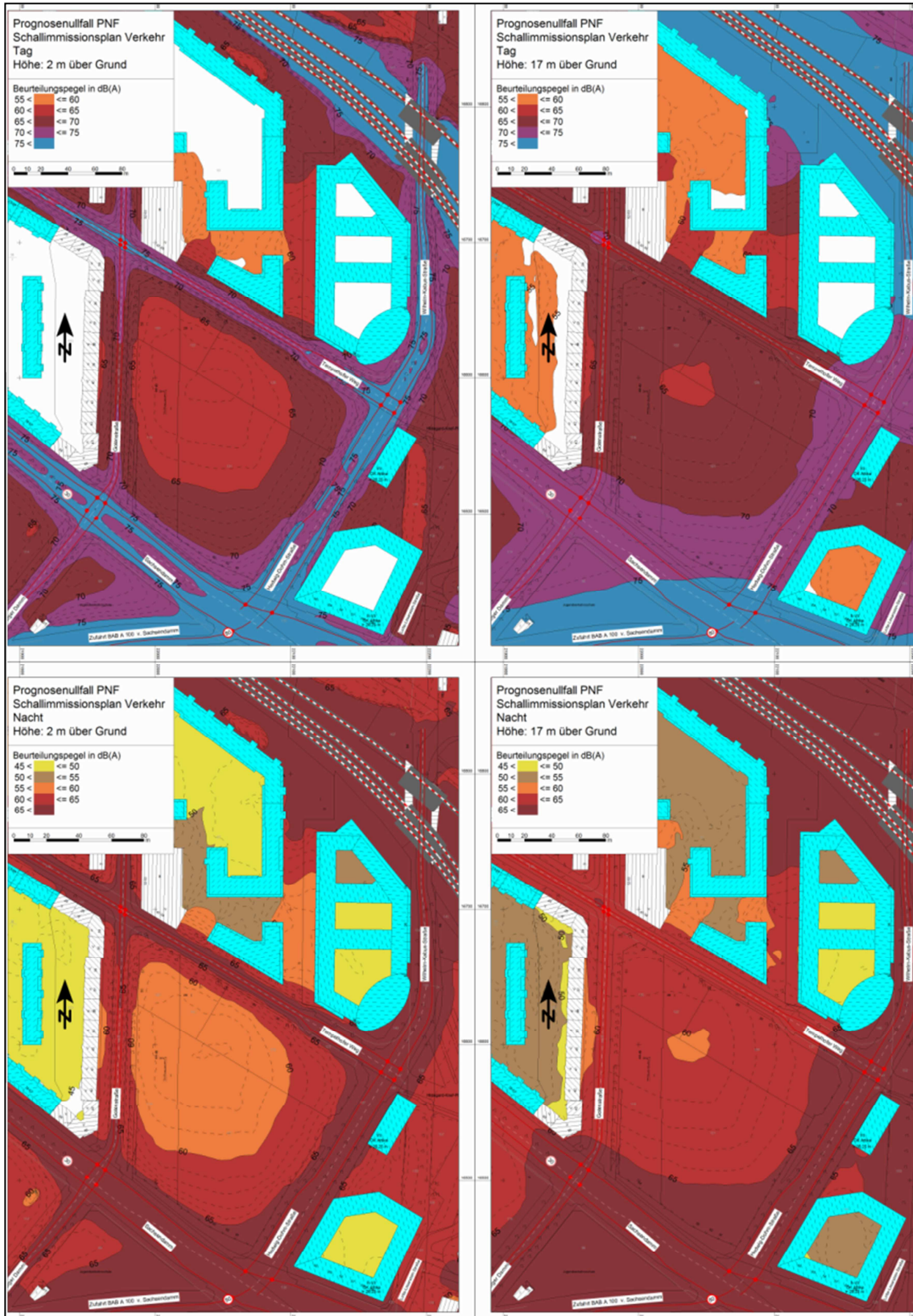


Abbildung 4: Schallimmissionspläne für Verkehrslärm im Prognosenullfall: Bereiche in 2 m und in 17 m Höhe ü. Gr. mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags/nachts von 55/45 dB(A) für allg. Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (Akustik Labor Berlin 2017)

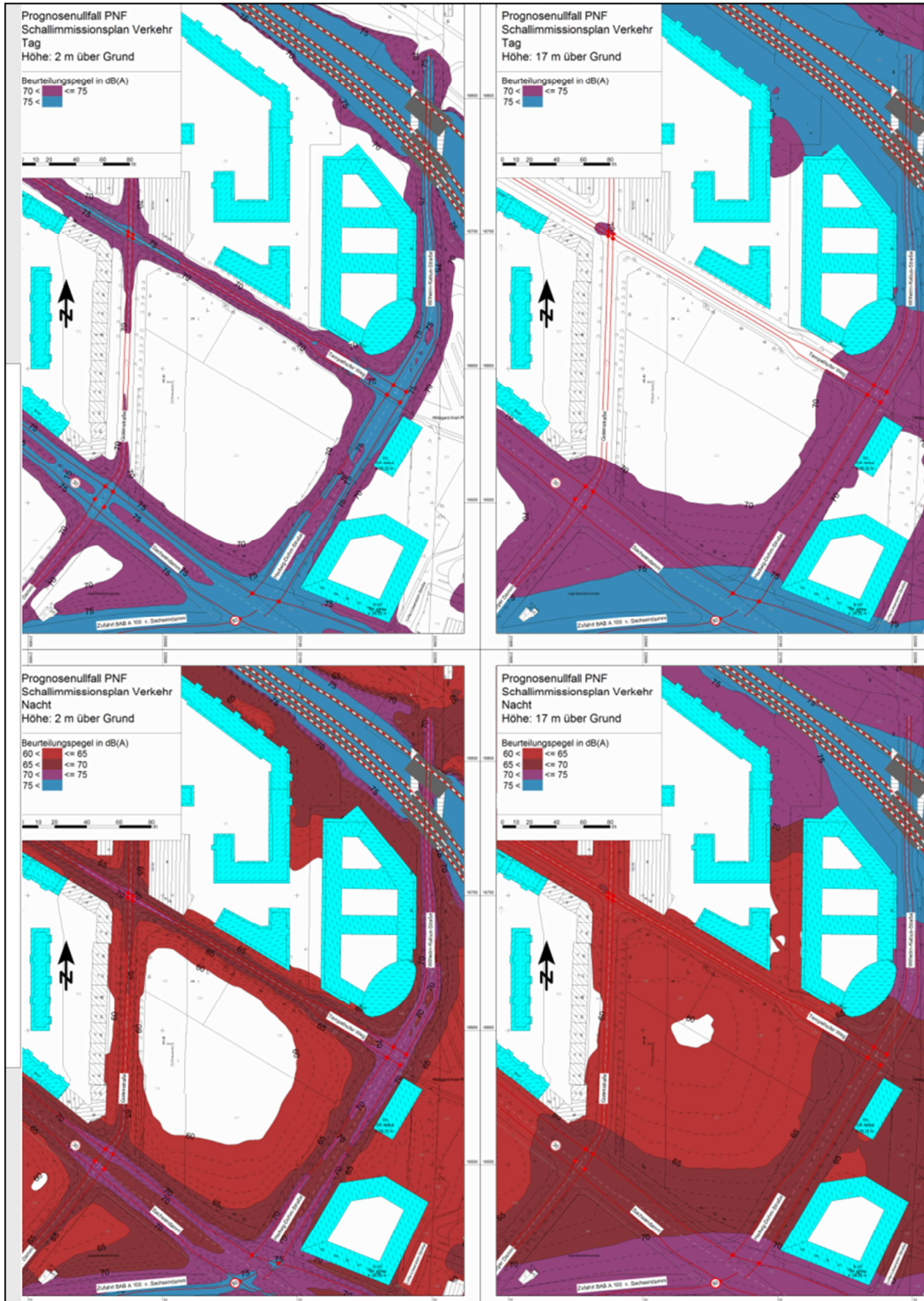


Abbildung 5: Schallimmissionspläne für Verkehrslärm im Prognosenullfall: Bereiche in 2 m und in 17 m Höhe ü. Gr. mit Überschreitungen der Schwellen der Gesundheitsgefährdung tags/nachts von 70/60 dB(A) (Akustik Labor Berlin 2017)

Sportlärm:

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind für das Plangebiet wegen der Art der Sportanlagen, der großen Entfernung zu diesen, der vorhandenen effektiven Abschirmung und der näher gelegenen vorhandenen Wohnnutzung im Eckbereich Sachsendamm/Gotenstraße mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets ausgeschlossen. Explizite Berechnungen zum Sportlärm waren daher nicht erforderlich

Gewerbelärm:

Möbelmarkt südwestlich des Plangebiets (Geltungsbereich Bebauungsplan 7-16):

Der für Kerngebiete tags anzusetzende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) ist um mehr als 5 dB(A) unterschritten. Von der Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums ist auszugehen. Nachts werden durch den Betrieb des Möbelmarktes keine Schallimmissionen erzeugt. Für Immissionsorte vor den zum Sachsendamm ausgerichteten Fassaden der im Plangebiet möglichen Gebäude dominiert der Betrieb des Möbelmarktes den Gesamt-Beurteilungspegel. Die Einwirkungen anderer gewerblicher Anlagen sind absolut vernachlässigbar.

Betriebe und Anlagen nordwestlich und nördlich des Plangebiets:

Für das Plangebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch das vorhandene Gewerbe im Geltungsbereich des Bebauungsplans XI-231abc zu erwarten. Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE setzt neben Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel fest, so dass hierdurch auch nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

BSR-Recyclinghof nördlich des Plangebiets:

Da der Betriebshof ausschließlich in der Tagzeit betrieben wird, entfällt die Beurteilung der i. d. R. kritischeren Nacht. Die Berechnungen ergaben, dass im Kerngebiet von einer Einhaltung des entsprechenden Immissionsrichtwertes (IRW) gemäß TA Lärm von 60 dB(A) auszugehen ist. Eine Überschreitung des IRW von 55 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet um 1 dB(A) wurde für einen ca. 10 m bzw. 4 m breiten Teilbereich der dem Tempelhofer Weg bzw. der Durchwegung zugewandten Fassaden der Vollgeschosse sowie für einen vernachlässigbaren Teilbereich der Fassaden im Staffelgeschoss ermittelt. Eine Überschreitung um 1 dB(A) lässt die TA Lärm grundsätzlich zu. Dies und der zeitlich bis spätestens 31.12.2020 befristete Betrieb des BSR-Recyclinghofs lassen die Schlussfolgerung zu, dass bezüglich der durch den Recyclinghof erzeugten Geräuschimmissionen keine Festsetzungen im Bebauungsplan 7-75 erforderlich sind. Die BSR wird den Betriebsstandort mittelfristig bis spätestens zum 31.12.2020 aufgeben. An dieser Stelle wird mit dem Bebauungsplan XI-231abb ein Kerngebiet geplant.

Innerhalb des Plangebiets mögliche Betriebe und Anlagen:

Die Berücksichtigung der Auswirkungen der im Plangebiet des Bebauungsplans 7-75 selbst möglichen gewerblichen Nutzungen ist infolge des Fehlens einer hinreichend genauen Planung nicht möglich. Die Lösung der durch diese gewerblichen Nutzungen möglicherweise zu erwartenden Lärmkonflikte muss daher in die entsprechenden Baugenehmigungsverfahren verlagert werden und erscheint dort auch lösbar. Auch bei tatsächlichem Vorliegen einer hinreichend verfestigten Planung wären allenfalls exemplarische Betrachtungen möglich.

Verkehrslärm

Aus dem im Schallschutzgutachten dargestellten Berechnungsergebnissen lassen sich für das Plangebiet folgende Schlussfolgerungen ableiten:

1. Prognoseplanfall im Vollausbauzustand

- a) bzgl. der Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts
- Tagsüber wird der o. g. Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung vor den Fassaden zum Sachsendamm und zur Hedwig-Dohm-Straße (letzteres in dem dem Sachsendamm nahe gelegenen Bereich) überschritten. Die Überschreitung beträgt im Kerngebiet MK 3 maximal 3 dB(A) und im MK 2 maximal 4 dB(A).
 - Nachts wird der o. g. Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung mit Ausnahme einiger der Gotenstraße zugewandten Fassaden vor allen anderen einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden überschritten. Die höchsten Überschreitungen betragen vor den dem Sachsendamm zugewandten Fassaden 9 dB(A) im MK 2 und 8 dB(A) im MK 3, vor den der Gotenstraße zugewandten Fassaden 4 dB(A) im MK 3 und 3 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet WA 3, vor den dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden 4 dB(A) im WA 1 und WA 2 sowie 5 dB(A) im MK 1 sowie vor den der Hedwig-Dohm-Straße zugewandten Fassaden 5 dB(A) im MK 1 und 6 dB(A) im MK 2.
- b) bzgl. der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 als "Schwellenwerte für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse"
- Die maximalen Überschreitungen der für Kerngebiete anzusetzenden OW tags/nachts von 65/55 dB(A) betragen
 - 9/14 dB(A) vor den dem Sachsendamm zugewandten Fassaden
 - 7/11 dB(A) vor den der Hedwig-Dohm-Straße zugewandten Fassaden zugewandten Fassaden und
 - 6/10 dB(A) vor den dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden.
 Vor den straßenabgewandten Seiten werden im Staffelgeschoss im Kerngebiet MK 2 die OW um 2/7 dB(A), im MK 1 wird nur nachts der OW um 4 dB(A) überschritten.
 - Die maximalen Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden OW von 55/45 dB(A) tags/nachts betragen
 - 3/18 dB(A) vor den der Gotenstraße zugewandten Fassaden
 - 13/17 dB(A) vor den dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden
 - 8/14 dB(A) vor den der Durchwegung zugewandten Fassaden.
 Vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden wird der OW tags mit Ausnahme einiger Bereiche in den obersten Vollgeschossen und in den Staffelgeschossen – mit Überschreitungen von 1 dB(A) – eingehalten. Der schalltechnische OW nachts wird vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden in den Vollgeschossen größtenteils um maximal 5 dB(A) (In den unteren Geschossen sind die Überschreitungen geringer.) und in den Staffelgeschossen in kleinflächigen Teilbereichen um maximal 6 dB(A) überschritten.
- c) bzgl. der Einhaltung eines Beurteilungspegels von 65 dB(A) tags (Schwellenwert) über Außenwohnbereichen (AWB)
- Für einen über einem AWP angeordneten Immissionsort können sich bei einer Berechnung durch zusätzliche Reflexionen an der rückwärtigen Fassade Pegelerhöhungen ergeben (von 1 bis 3 dB(A), abhängig von der Art des AWP und der Ausführung der Brüstungen, Wände, Geschossdecken usw.). Danach wird der o. g. Schwellenwert mit Ausnahme der nach Nordwesten (zu dem mit dem Bebauungsplan XI-231aba vorgesehenen Stadtplatz) ausgerichteten Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 über allen entlang einer Straßenverkehrsfläche ausgerichteten Außenwohnbereichen überschritten. Zusätzlich wird der Schwellenwert im allgemeinen Wohngebiet im ungünstigsten Fall (d. h. einer reflexionsbedingten Pegelerhöhung um 3 dB(A); s. o.) auch noch im nördlichen Bereich der der Fläche a zugewandten Fassaden überschritten.

2. Prognoseplanfall im Teilausbauzustand ohne planungsrechtlich mögliche Gebäude in den Kerngebieten MK 1 und MK 2

Bei der Beurteilung der Lärmsituation ist im Bebauungsplan der Gesamtausbauzustand entscheidend, der durch die Festsetzungen im Bebauungsplan insgesamt ermöglicht wird. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurden ebenso Teilausbauvarianten untersucht, um auch für möglicherweise zeitversetzte Bautätigkeiten einen optimalen Schallschutz zu erhalten bzw. um zum Zeitpunkt der Errichtung von Teilgebäuden für andere Bereiche im Plangebiet reduzierte Maßnahmen treffen zu müssen.

a) bzgl. der Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts

- Tagsüber wird der o. g. Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung vor den Fassaden zum Sachsendamm überschritten. Die Überschreitung beträgt im Kerngebiet MK 3 maximal 3 dB(A).
- Nachts wird der o. g. Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung mit Ausnahme einiger der Gotenstraße zugewandten Fassaden vor allen anderen einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden überschritten. Die höchsten Überschreitungen betragen vor den dem Sachsendamm zugewandten Fassaden 7 dB(A) im MK 3, vor den der Gotenstraße zugewandten Fassaden 4 dB(A) im MK 3 und 2 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet WA 3, vor den dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden 2 dB(A) im WA 1 und WA 2. Zusätzlich wird der Schwellenwert im allgemeinen Wohngebiet vor den der Fläche a zugewandten Fassaden im nördlichen Bereich um maximal 1 dB(A) in den oberen Vollgeschossen und partiell in den Staffelgeschossen überschritten.

b) bzgl. der schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 als "Schwellenwerte für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse"

- Die maximalen Überschreitungen der für das Kerngebiet anzusetzenden OW tags/nachts von 65/55 dB(A) betragen
 - 8/13 dB(A) vor den dem Sachsendamm zugewandten Fassaden
 - -/4 dB(A) vor der der Fläche a zugewandten Fassade
- Die maximalen Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden OW von 55/45 dB(A) tags/nachts betragen
 - 13/18 dB(A) vor den der Gotenstraße zugewandten Fassaden
 - 13/17 dB(A) vor den dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden
 - 11/16 dB(A) vor den der Fläche a zugewandten Fassaden.

Vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden wird der OW tags mit Ausnahme einiger Bereiche im obersten Vollgeschoss und in den Staffelgeschossen – mit Überschreitungen um maximal 3 dB(A) – eingehalten. Der schalltechnische OW nachts wird (lageabhängig) vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden in den unteren Vollgeschossen größtenteils um maximal 5 dB(A), im/in den obersten Vollgeschoss/en um maximal 8 dB(A) und in den Staffelgeschossen um maximal 10 dB(A) überschritten.

c) bzgl. der Einhaltung eines Beurteilungspegels von 65 dB(A) tags (Schwellenwert) über Außenwohnbereichen (AWB)

- Danach wird der o. g. Schwellenwert mit Ausnahme der nach Nordwesten (zu dem mit dem Bebauungsplan XI-231aba vorgesehenen Stadtplatz) ausgerichteten Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 5 über allen entlang einer Straßenverkehrsfläche ausgerichteten Außenwohnbereichen überschritten. Zusätzlich wird der Schwellenwert im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auch noch vor den der Fläche a zugewandten Fassaden mit Ausnahme einiger bodennaher Geschossbereiche überschritten.

3. Prognoseplanfall in den zusätzlich untersuchten Teilausbauzuständen

In Abhängigkeit von der jeweils betrachteten Teilausbauvariante kommt es vor allem vor den Blockinnenfassaden der Bebauung auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet zu noch höheren als

den in den o. g. Absätzen aufgeführten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags/nachts. Für die Blockaußenfassaden bleiben die Ergebnisse nahezu unverändert.

Anhand des schalltechnisch gesehen ungünstigsten Falls einer ausschließlichen Bebauung auf dem Grundstück G.05 (d. h. in den Baugebieten WA 2 und MK 3, s. Abbildung 50) wird deutlich, dass nachts auch vor den Blockinnenfassaden der im allgemeinen Wohngebiet gelegenen Gebäudeteile Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A), teilweise (in den Staffelgeschossen) sogar von mehr als 55 dB(A) zu erwarten sind. Vor der Fläche a oder dem Tempelhofer Weg zugewandten Fassaden wurden nachts Pegel von größtenteils mehr als 60 dB(A) ermittelt.

4. Außenbereiche

Auch über den im Wohnumfeld geplanten Freiflächen, wie z. B. bauordnungsrechtlich erforderliche Kinderspielplätze, sollten tagsüber gewisse Pegelgrenzen nicht überschritten werden, um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten.

Im Land Berlin soll ein Beurteilungspegel von 65 dB(A) auch in der Bauleitplanung als oberer Schwellenwert zugrunde gelegt werden, ab dessen Überschreitung im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der Flächen, die dem Aufenthalt im Freien und der Erholung dienen.

Im Bebauungsplan 7-75 betrifft dies die Außenbereiche, also die Gemeinschaftsflächen, die privaten Gärten und den Pflanzstreifen (Fläche b), welche als Nutzfläche für das Kinderspiel verwendet werden.

Aus dem Schallschutzgutachten ergibt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Blockinnenbereich (zumindest in den niedrigen Bereichen, also in Bodennähe überwiegend eingehalten werden. Somit wären die Außenwohnbereiche ohne Einschränkungen nutzbar.

Bezogen auf Freiflächen von Kindertagesstätten gilt ein Beurteilungspegel von max. 60 dB(A). Dieser Wert wird auf Grundlage der Prognosen im Schallschutzgutachten tagsüber auch eingehalten. Somit wäre auch die Nutzung des Außenbereichs der Kita ohne Einschränkungen möglich.

Folgende Überlegungen gingen mit der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung einher:

- Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall die räumliche Trennung zwischen den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßen Sachsendamm, Gotenstraße, Tempelhofer Weg und Hedwig-Dohm-Straße sowie der mittelbar angrenzenden Stadtautobahn mit jeweils hohen Schallemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosenullfall verdeutlichen, ist dies durch Abrücken von den Straßen nicht möglich, da die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm und allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 vor den straßenzugewandten Fassaden im Plangebiet prinzipiell nicht eingehalten werden können.
- Eine Durchbrechung des Trennungsgebotes erscheint vorliegend auch aus folgenden Gründen vertretbar:
 - sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung, s. auch §1a Abs. 2 BauGB)
 - Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung in ländliche Gebiete
 - Nutzung vorhandener Infrastruktur
 - Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (textliche Festsetzungen zum Lärmschutz)
- Zumindest nach vollständiger Errichtung der planungsrechtlich im Plangebiet möglichen Bebauung und der mit den benachbarten Bebauungsplänen 7-81 VE, 7-47 und XI-231abb vorge-

sehenen Bebauung werden im Blockinnenbereich des Allgemeinen Wohngebiets sowie über ebenerdigen Außenbereichen im Blockinnenbereich und über Außenwohnbereichen vor den straßenabgewandten Fassaden tagsüber ausreichend ruhige Bereiche geschaffen.

- Darüber hinaus werden sich bei Fertigstellung des geschlossenen Blocks im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets vor den Blockinnenbereichsfassaden der Wohngebäude entlang der Gotenstraße und des Tempelhofer Wegs z. T. erhebliche Pegelminderungen von z. T. mehr als 10 dB(A) ergeben.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass in den übergreifenden Verkehrs- und Lärmgutachten neben einer Geschwindigkeitsbegrenzung des Tempelhofer Wegs auf Tempo 30 auch die vorhabenunabhängigen, aber absehbaren baulichen Entwicklungen im übrigen Bereich der „Schöneberger Linse“ berücksichtigt wurden.

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutz auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Lärmschutzwände entlang der Stadtautobahn, des Sachsendamms, der Gotenstraße, des Tempelhofer Wegs und/oder der Hedwig-Dohm- Straße) kommt aus verschiedenen Gründen (u. a. städtebaulicher Art, Höhe der zu schützenden baulichen Anlagen im Plangebiet, Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen durch Zufahrten) im Plangebiet nicht in Betracht.

Grundsätzlich wäre es möglich, für die o. g. Straßen – mit Ausnahme der Stadtautobahn – die zulässige Höchstgeschwindigkeit (für den Sachsendamm zusätzlich auch für den Tag) auf 30 km/h zu reduzieren und/oder eine sog. lärmgeminderte Fahrbahnoberfläche zu realisieren. Die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche D_{StrO} gemäß RLS-90 (/16/ einschließlich /85/) ist allerdings beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von $v_{zul} > 60$ km/h.

Eine (zusätzliche) Geschwindigkeitsreduzierung tags kommt für den Sachsendamm, der gemäß STEP Verkehr 2025 eine Straße der "Stufe II - übergeordnete Straßenverbindung" darstellt, aus verkehrlichen Gründen jedoch sehr wahrscheinlich nicht in Frage. Für den Tempelhofer Weg wäre eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h möglich. Eine Geschwindigkeitsreduzierung tags und nachts auf 30 km/h würde für die Blockaußenfassaden eine Pegelminderung im Mittel um ca. 2 dB(A) bewirken. Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan XI 231-aba fehlt allerdings eine Rechtsgrundlage. Allerdings zeigen die Planungsabsichten des Bezirksamtes und die vorliegende Straßenplanung, dass für den Tempelhofer Weg zukünftig eine Tempo 30-Zone angeordnet wird.

Festsetzungen zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunderer Wohnverhältnisse scheiden in diesem Bebauungsplanverfahren aus.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen sind notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zumindest im Innenbereich zu sichern. In Frage kommen:

- Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen
- Festsetzungen zur lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung
- Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A)
- Festsetzungen zum Lärmschutz von dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen

Die Möglichkeit einer Festsetzung zur lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung wurde für das allgemeine Wohngebiet geprüft. Aus folgenden Gründen ist diese Art der Festsetzung jedoch im vorliegenden Fall nicht zielführend:

- Die hohen, praktisch allseitig auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen bewirken, dass selbst im Vollausbauzustand (d. h. geschlossener Block im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und des Kerngebiets MK 3) vor den Blockinnenbereichsfassaden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 tags zwar mit Ausnahme der Staffelgeschosse eingehalten, nachts jedoch um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Es gibt faktisch keine "echten" lärmabgewandten Fassaden. Berücksichtigt man den nicht unwahrscheinlichen Fall, dass der Vollausbauzustand für längere Zeit nicht realisiert wird, dann zeigen die Ergebnisse der Untersuchungen des möglichen Worst-Case-Teilausbauzustandes „Nur das Grundstück G.05 (d.h. die Baugebiete WA 2 und MK 3) ist vollständig bebaut.“, dass vor den Blockinnenfassaden möglicher Wohnungen nachts der Orientierungswert z. T. weit überschritten wird (um maximal 16 dB(A)). Überdies gelten die Ergebnisse nur für den Fall, dass die mit den benachbarten Bebauungsplänen 7-81 VE, 7-47 und XI-231abb ermöglichte Bebauung vollständig realisiert ist.
- Ausschließlich zum Blockinnenbereich ausgerichtete Wohnungen sind aus Brandschutzgründen wegen des fehlenden 2. Rettungsweges nicht möglich. Das bedeutet, dass jede Wohnung mindestens einen zu einer Blockaußenfassade ausgerichteten Raum haben muss - darunter werden auch gegenüber Lärm schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume) fallen – oder mit allen Aufenthaltsräumen zur Blockaußenseite ausgerichtet sein muss.
- Der Abstand zwischen "äußeren und inneren Baugrenzen" beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 15,0 m. Bei Gebäuden mit dieser Tiefe, wären durchgesteckte Grundrisse i. d. R. nur für größere Wohnungen (mit mindestens drei Zimmern) möglich. Der in den meisten Fällen gewünschte Mix aus kleinen und großen Wohnungen wäre mit einer Grundrissfestsetzung außerordentlich eingeschränkt. Für die Aufenthaltsräume kleinerer Wohnungen, die einseitig zum Blockaußenbereich ausgerichtet sind, müssten zusätzlich sog. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt werden.
- Beabsichtigt ist, 25 % der Wohnungen als Wohnungen mit Mietpreisbindung (gefördert) zu errichten. Die Förderbedingungen sind an bestimmte Wohnungsgrößen gebunden. Damit ist davon auszugehen, dass überwiegend kleine Wohnungsgrößen realisiert werden, die ohnehin nur einseitig ausgerichtet sein können.

Die nachfolgenden passiven Lärmschutzmaßnahmen werden getroffen, um trotz Verzicht auf die Festsetzung zur Grundrissgestaltung gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet des Bebauungsplans 7-75 zu sichern und damit den Bau des notwendigen Wohnraums in diesem Quartier planungsrechtlich zu ermöglichen:

Baulicher Schallschutz

- TF 19 **Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von**
- **35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,**
 - **35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,**
 - **40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen**
- nicht überschritten wird.**

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Kerngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- **35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,**
- **35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,**
- **40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen**

nicht überschritten wird.

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

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz wird erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Dies ist der Fall, wenn außen vor

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vor Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten ein Beurteilungspegel tags von 58 dB (A) und/oder nachts von 53 dB(A),
- Unterrichtsräumen u.ä. ein Beurteilungspegel tags von 58 dB (A) und/oder
- Büroräume n u.ä. ein Beurteilungspegel tags von 63 dB (A)

überschritten wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 19 wird nach den im Plangebiet planungsrechtlich möglichen Raumarten unterschieden. Eine Konkretisierung dieser Festsetzung ist nicht erforderlich und wäre in Anbetracht der möglichen Bebauungsvarianten auch äußerst schwierig zu formulieren. Berücksichtigt wird der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorgefundene Bebauungszustand im Plangebiet. Das bedeutet, dass sich die Anforderungen - insbesondere an die zum Blockinnenbereich ausgerichteten Außenbauteile - verringern, je mehr sich dem Vollausbauzustand angenähert wird. Dies gilt auch für die zu der privaten Erschließungsfläche ausgerichteten Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (Fläche a) in Abhängigkeit von der Errichtung der planungsrechtlich möglichen Bebauung in den Kerngebietsteilen MK 1 und MK 2.

Im allgemeinen Wohngebiet werden für viele der untersuchten Teilausbauzustände, die nicht von mindestens einem geschlossenen Block ausgehen, die o. g. Schwellenwerte auch vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Unterrichts- und Büroräumen überschritten. Da die Festsetzung auch die ungünstigste der prinzipiell möglichen Bebauungsvarianten (auch wenn diese nur zeitlich befristet sein wird) berücksichtigen muss, besteht aus städtebaulichen Gründen das Erfordernis den baulichen Schallschutz sowohl für die zum Blockaußenbereich als auch für die zum Blockinnenbereich ausgerichteten Außenbauteile für die vorgenannten, im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Raumarten festzusetzen.

Im Kerngebiet sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 nicht und Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauGB nur ausnahmsweise zulässig. Als allgemein zulässige schutzbedürftige Raumarten verbleiben damit Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume. Im ungünstigsten Teilausbauzustand "nur Bebauung MK 1 + MK 2" wird nur für Büroräume der Schwellenwert von 63 dB(A) für die Notwendigkeit einer Festsetzung zum baulichen Schallschutz tags eingehalten und zwar nur vor den zum Blockinnenbereich ausgerichteten Außenbauteilen. Zur sicheren Seite hin differen-

ziert die textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 jedoch nicht nach Raumausrichtung.

Besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

TF 20 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Da Festsetzungen zur lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung im Plangebiet zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse nicht geeignet sind, erfolgt die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen oder baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung.

Unter der Bezeichnung "besondere Fensterkonstruktionen" werden hier alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster an sich betreffen. Dazu zählen das sog. HafenCity-Fenster und baulich vergleichbare Konstruktionen. Das Ziel dieser Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definiertes/begrenztes Ankippen) des Elementes bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Zielwertes eines Beurteilungspegels innen nachts von 30 dB(A) zu ermöglichen.

Mit der Formulierung "bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung" sind solche Maßnahmen gemeint, die von "normalen" kippbaren Fenstern im Außenbauteil des Aufenthaltsraums ausgehen und zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils mit dem gekippten Fenster zusätzliche (gekoppelte) baulich-technische Lösungen vorsehen. Diese Lösungen sind z. B.

- vorgelagerte baulich geschlossene bebaute Außenwohnbereiche (in der Art eines Wintergartens), in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente befinden oder
- sog. Prallscheiben oder
- vorgesetzte Läden oder
- baulich geschlossene Laubengänge oder
- Vorhangfassade.

Die Maßnahme muss es dem Nutzer ermöglichen, mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums in Kippstellung öffnen zu können, um nicht den Eindruck des Lebens in einem "Lärmschutzkäfig" zu haben. Die Teilöffnung der Elemente sollte auch eine Möglichkeit der Zufuhr von Außenluft eröffnen, d. h. in der baulichen Hülle des Aufenthaltsraums ist eine offene Querschnittsfläche zu gewährleisten. Dies gilt im Grunde auch für besondere Fensterkonstruktionen, dort jedoch aufgrund der geringen freien Querschnittsfläche nur sehr eingeschränkt. Da Lüftungseinrichtungen für Wohnungen ohnehin vorzusehen sind (und daher grundsätzlich nicht festgesetzt werden müssen), deren Dimensionierung im Regelfall jedoch vom geschlossenen Zustand aller Elemente in der äußeren baulichen Hülle einer Wohnung ausgeht, würden sich bei Teilöffnung von Elementen im Fall einer entsprechend dimensionierten Lüftungsanlage höhere Luftwechselraten ergeben als im geschlossenen Zustand der Elemente. Die Maßnahme dient damit indirekt auch einer Verbesserung der Lüftung vor allem auch in der warmen Jahreszeit.

Auf die städtebaulich gestalterische Ausgestaltung der Baukörper müsste auf Grund der Freiheit, die der Bebauungsplan hinsichtlich der Anordnung der besonderen Fensterkonstruktionen/geschlossenen Außenbauteile bietet, über die Gestaltungsvorgaben bzw. die gestalterische Oberleitung während der Vor- und Ausführungsplanung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet eingewirkt werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen.

Außenwohnbereiche

TF 21 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Tempelhofer Weges, der Gotenstraße und des Sachsendamms mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Tempelhofer Weges, der Gotenstraße und/oder des Sachsendamms orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

TF 22 Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist entlang der Fläche a eine bauliche und sonstige Nutzung der baulich verbundenen Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht über mindestens einen weiteren baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig, bis zur Errichtung der in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Fläche a orientiert sind, ist eine bauliche und sonstige Nutzung der baulich verbundenen Außenwohnbereiche, die nicht mindestens über einen baulich verbundenen Außenwohnbereich als verglasten Vorbau oder verglaste Loggia verfügen, unzulässig, bis zur Errichtung der in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

Aus gutachterlicher Sicht sind im vorliegenden Fall auch Festsetzungen zum Lärmschutz von bebauten Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) notwendig. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen werden ab einem Beurteilungspegel > 65 dB(A) über der Mitte der Fläche des Außenwohnbereichs erforderlich.

Zu Art und Umfang möglicher Lärmschutzmaßnahmen gibt es keine Vorgaben. Um den Schwellenwert von 65 dB(A) einzuhalten, sind im Höchstfall – Fassaden zum Tempelhofer Weg in den Baugebieten WA 1 und WA 2 oder Fassaden zur Gotenstraße im Baugebiet WA 3 – Pegeldifferenzen zwischen "außen" und "innen" von weniger als 10 dB notwendig. Hierzu genügt zum Beispiel eine einfache Verglasung, bei Außenwohnbereichen in höher gelegenen Geschossen ggf. auch eine akustisch dicht ausgeführte Brüstung. Bei seitlicher Ausrichtung der Fassade zur Hauptlärmquelle kann bereits eine abschirmende Wand (auch Glaswand) an der lärmzugewandten Seite eines Balkons genügen (z. B. bei zur Gotenstraße ausgerichteten Balkonen). Die erforderlichen Maßnahmen wären bei hinreichend verfestigter Planung im Einzelnen abhängig von der Höhe des Beurteilungspegels festzulegen.

Das Erfordernis zur Errichtung von Außenwohnbereichen nur als verglaster Vorbau oder als verglaste Loggia ist im allgemeinen Wohngebiet WA 2 an den Eintritt bestimmter Umstände gekoppelt, hier die vollständige Errichtung der in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen. Es handelt sich um eine auflösende Bedingung, da die zusätzlichen Vorkehrungen zum Lärmschutz nur erforderlich sind, solange die Riegelbebauung in MK 1 und MK 2 nicht errichtet ist. § 9 Abs. 2 BauGB bezieht sich auf festgesetzte Nutzungen und Anlagen, wobei der Begriff „Anlagen“ im Sinne dieses Gesetzes als eine Feindifferenzierung der Nutzung zu sehen ist.² Die

² Siehe hierzu § 9 Abs. 2 BauGB; Kommentierung Ernst/Zinkhahn/Bielenberg; Rn. 240ff.).

bedingte Festsetzung (Nutzung der Balkone erst nach Errichtung der Baukörper MK 1 und MK 2) stellt somit auf die Nutzung der baulich verbundenen Außenwohnbereiche ab und nicht auf deren Errichtung.

Die Festsetzung führt dazu, dass diese Schutzmaßnahmen voraussichtlich dauerhaft bleiben. Unter Berücksichtigung der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist dies jedoch verhältnismäßig. Der Verzicht auf diese Regelung würde bedeuten, dass ohne die Riegelbebauung die Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen der Wohnungen im WA 2 entlang der Fläche ‚a‘ überschritten werden. Kann zum Blockinnenbereich ein anderer baulicher Außenwohnbereich nachgewiesen werden oder ist bereits an anderer Außenwohnbereich verglast ausgeführt, kann auf die verglaste Bauausführung verzichtet werden.

Die Umsetzung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 21 und Nr. 22 bezeichneten Maßnahmen kann positive Synergien auf die in Nr. 20 benannten Maßnahmen haben.

Errichtung von Lärmschutzwänden als Schallschutzschleuse

ZF *Im Planteil zum Bebauungsplan werden drei Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Die Maßnahmen innerhalb dieser zeichnerisch festgesetzten Fläche werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 23 näher bestimmt.

TF 23 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf den Flächen „LSW“ jeweils eine durchgehende Lärmschutzwand (LSW) in Höhe des Luftgeschosses zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Zur Sicherung ruhiger Bereiche im Sinne eines lärmrobusten Städtebaus setzt der Bebauungsplan fest, dass im Luftgeschoss unterhalb Überbauung am Sachsendamm (drei Lärmschutzwände im Sinne einer Schallschutzschleuse zu errichten sind. Die Lärmschutzwände müssen in Anlehnung an die „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ (ZTV-Lsw 06 /87/), die mit der AV zu § 7 BerlStrG im März 2012 in Berlin eingeführt wurden, eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen.

Die drei Lärmschutzwände sind zur Gewährleistung der Funktion als Schallschleuse versetzt anzuordnen (zur prinzipiellen Lage: vgl. Abbildung 2). Die Ausweisung der Flächen auf denen Lärmschutzwände zu errichten sind, erfolgt auf Basis der technischen Untersuchung des Fachgutachters (ALB Akustik-Labor Berlin GbR, Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung vom 09.08.2016, Stand: 29.11.2017). Die Wahl des Flächenzuschnittes zielt dabei auf eine optimale Lärmschutzwirkung der ab. Die beiden nördlichen Lärmschutzwände müssen eine Länge von mindestens 7,0 m aufweisen sowie baulich an das nächste Vollgeschoss und in einem Winkel von jeweils 90° an das jeweils seitlich benachbarte Gebäude anschließen. Die südliche Lärmschutzwand muss eine Länge von mindestens 11,0 m haben und baulich ebenfalls an das nächste Vollgeschoss anschließen. Weiterhin ist sicherzustellen, dass die südliche Lärmschutzwand im Notfall von Rettungsfahrzeugen passiert werden kann. Dies ist durch den Einbau eines Tores zu realisieren, das sich im Notfall problemlos und ausreichend schnell öffnen lässt. Zur Gewährleistung des Schallschutzes ist baulich-konstruktiv ein automatisches Schließen des Tores sicherzustellen. Das fußläufige Queren der Schallschleuse ist durch die versetzte Anordnung der Lärmschutzwände ohne Einschränkungen möglich. Die erforderlichen Anforderungen an die Schallschutzschleuse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die beiden nördlichen Lärmschutzwände befinden sich zum Teil auf unterschiedlichen Baugebieten (hier: WA 2 und MK 3). Beide Baugebiete befinden sich derzeit im Besitz einer Grundstückseigentü-

merin, die die Realisierung eines Gesamtvorhabens beabsichtigt. In diesem Zusammenhang ist absehbar, dass die Errichtung der Lärmschutzwände aus einer Hand erfolgt. Falls es perspektivisch zu einer Grundstücksteilung kommt, muss die Unterhaltung und Instandsetzung der Anlagen privatrechtlich vereinbart werden.

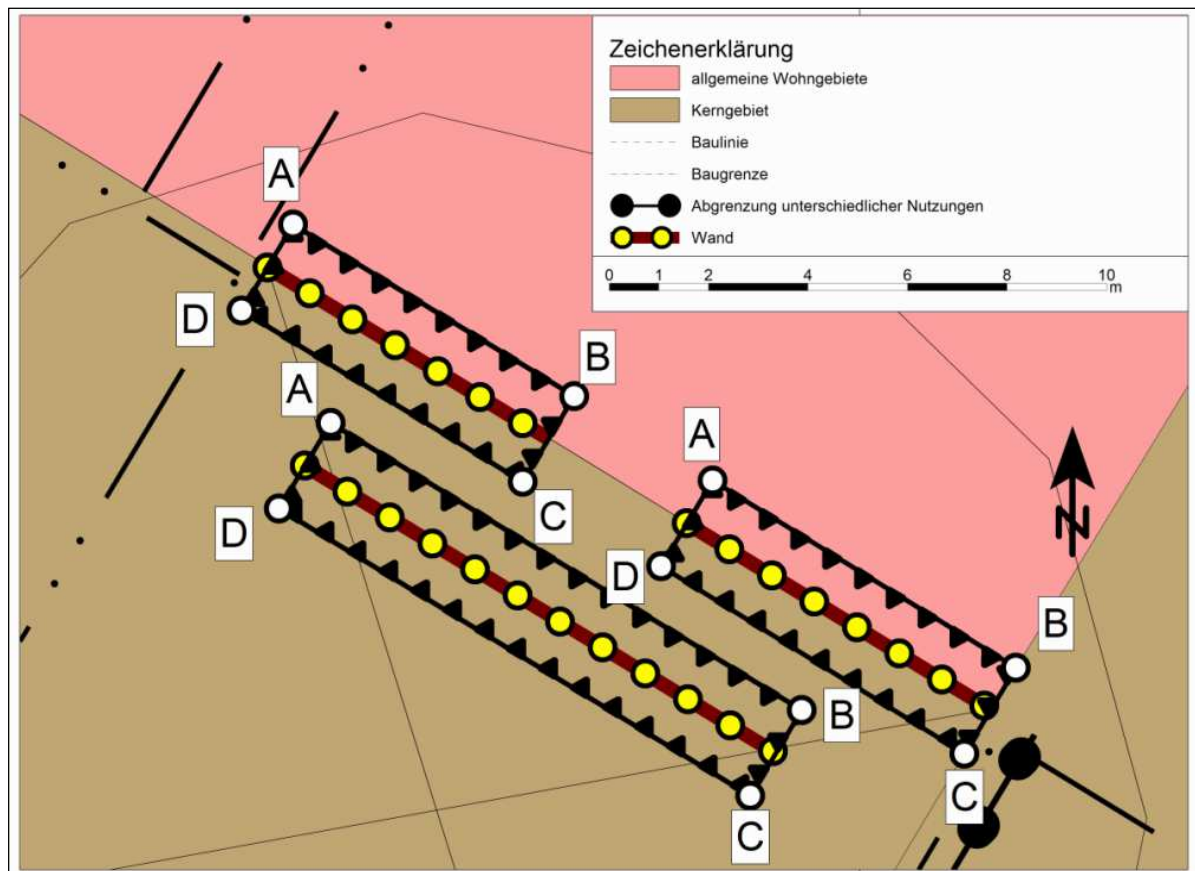


Abbildung 6: Lageplan zum Vorschlag zur Festsetzung von Lärmschutzwänden (Schallschutzschleuse im Luftgeschoss) (ALB Akustik-Labor Berlin GbR, Fortschreibung, Stand: 29.11.2017, S. 105)

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Örtliche Versickerung Niederschlagswasser

TF 24 **Auf der Fläche C₁, C₂, C₃, C₄, C₅, C₁ ist eine Befestigung von Wegen und Plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß Berliner Wassergesetz (BWG) über die belebte Bodenschicht zu versickern, sofern hierdurch eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten sind und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen (§ 36a Absatz 1 BWG).

Daher ist das auf den Dächern der Hauptgebäude sowie auf Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem nicht bebauten Teil des Grundstücks über die belebte Bodenschicht zu versickern.

Die Festsetzung regelt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Dächern und befestigten Oberflächen. Die hierdurch gesicherte weitgehende örtliche Versickerung des anfallenden

Niederschlagswassers dient dem Wiederauffüllen des Grundwasserspeichers und trägt somit zur Aufrechterhaltung eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts im Plangebiet bei.

Für den Nachweis der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist von den Grundstückseigentümern der Baugebiete MK 1 und MK 2 sowie von WA 1 bis WA 5 sowie MK 3 jeweils ein Entwässerungskonzept bzw. eine durch die Wasserbehörde bestätigte technische Regelung vorzulegen. Dessen Erforderlichkeit wird jeweils im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die Konzepterstellung muss im Rahmen der weiteren Planung des Bauvorhabens erfolgen und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bepflanzung

TF 25 Die Fläche b ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und bauordnungsrechtlich anzulegende Kinderspielplätze. Der Anteil der Kinderspielfläche darf höchstens 50 % der Fläche b betragen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 25 ist die Fläche b gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Wege, Zufahrten und bauordnungsrechtlich anzulegende Kinderspielplätze.

Mit der Pflanzfläche soll durchwurzelbare Bodenfläche für die zur Begrünung der Fassade gemäß TF Nr. 26 benötigten Rankpflanzen geschaffen werden. Die Festsetzung ermöglicht so in Verbindung mit der TF Nr. 26 eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet, welcher sich durch die Filterung von Staub, der Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit und Sauerstoff positiv auf die Lufthygiene und das Bioklima im Plangebiet auswirkt. Damit die Spielplatzflächen nicht die gesamte Fläche in Anspruch nehmen, wird ein 50prozentiger Anteil festgelegt.

TF 26 Die Außenwandfläche ist zwischen den Punkten B₆ und B₈ mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 26 ist die Außenwandfläche zwischen den Punkten B₆ und B₈ zu begrünen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Mit der Festsetzung soll die Lufthygiene und das Bioklima im Plangebiet verbessert werden, indem die Fassadenbegrünung Staub aus der Luft filtert sowie diese mit Sauerstoff und Feuchtigkeit anreichert.

TF 27 Auf der Fläche C₁, C₂, C₃, C₄, C₅, C₁ ist pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter kleinkroniger Baum mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Durch den Bebauungsplan werden alle im Plangebiet befindlichen Einzelbäume außerhalb des öffentlichen Straßenraums gefällt. Die Bäume müssen dabei gefällt werden, weil sie sich direkt auf den Flächen befinden, die überbaut werden sollen, oder so nah an den Baufeldern stehen, dass deren Erhalt sehr unwahrscheinlich ist. Im Rahmen der Altlastensanierung erfolgt zudem ein flächendeckender Abtrag der obersten 30 cm Bodenschicht im Bereich der neuen Freiflächen. Hierdurch lassen sich auch solche Bäume nicht erhalten, die im Bestand auf den zukünftigen Freiflächen wachsen.

Um auch nach Umsetzung der Planung einen Baumbestand im Plangebiet zu sichern, sieht der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung Nr. 27 im Bereich des von den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5 und dem Kerngebiet MK3 gebildeten Innenhofs inklusive der gemeinschaftlichen Freifläche 'd' pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung eines kleinkronigen Baumes vor. Die Anzahl der durch diese Festsetzung im Plangebiet neu zu pflanzenden Bäume beläuft sich auf 12 Exemplare.

Auf diese Weise kann der mit dem planungsbedingten Verlust von 33 Bäumen einhergehende Ausgleichsbedarf von 32 Neupflanzungen anteilig im Plangebiet kompensiert werden. Die verbleibenden 20 Neupflanzungen zur Kompensation des Baumverlustes sind außerhalb des Plangebiets in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vorzunehmen.

Dachflächenbegrünung

TF 28 Die Fläche B₁, B₂, B₃, B₄, B₅, B₆, B₇, B₈, B₁ ist intensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 30 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 29 Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Dachflächen und im Kerngebiet alle Dachflächen mit Ausnahme der Fläche B₁, B₂, B₄, B₅, B₆, B₇, B₈, B₁ extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 28 ist die Dachfläche mit der Bezeichnung B₁, B₂, B₃, B₄, B₅, B₆, B₇, B₈, B₁ in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 intensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil dieser Flächen darf aber nicht mehr als 30 % betragen. Bei der totalen Überbauung der MK 1- und MK 2-Grundstücke sind kaum klimawirksame Maßnahmen, wie Baumpflanzungen mit Bodenanschluss möglich. Bei den im Bauvorhaben geplanten Innenhöfen (über der TGa) sind Anpflanzungen von kleineren Bäumen vorgesehen, die sich jedoch nicht ausreichend klimawirksam erhalten, so dass zur weiteren Klimaverbesserung eine intensive Dachbegrünung festgesetzt wird.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 30 sind im allgemeinen Wohngebiet alle Dachflächen und im Kerngebiet alle Dachflächen mit Ausnahme der Fläche B₁, B₂, B₃, B₄, B₅, B₆, B₇, B₈, B₁ extensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil dieser Flächen darf jedoch nicht mehr als 50 % betragen.

Eine Dachflächenbegrünung hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potentiellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie zudem kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen. Die Speicher-, und Dämmfunktionen sowie Kaltluftbildung ist bei dem intensiv begrüntem Dach im erhöhten Maß wirksam, da dieses gegenüber der extensiven Begrünung einen mächtigeren Substratkörper aufweist.

Durch die kühlende Wirkung der Dachbegrünung auf das Plangebiet infolge einer Erhöhung der Kaltluftbildung und der Evapotranspiration ist diese im besonderen Maße auch dazu geeignet, in baulich verdichteten Bereichen thermische Belastungen der Bevölkerung an austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlagen zu verringern. Da diese Wetterlage im Zuge des Klimawandels zukünftig ver-

mehr auftreten wird, leistet die Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Anpassung des Plangebietes an die Auswirkungen des Klimawandels und entspricht zugleich den Handlungsempfehlungen des StEP Klima und dem StEP Klima KONKRET. Neben der ökologischen Aufwertung kann mit der Dachflächenbegrünung somit auch eine Erhöhung der Wohnqualität erreicht werden.

Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt unabhängig von der möglichen Dachform. Wählt ein Bauherr kein flach geneigtes Dach für sein Vorhaben, hat dies zur Folge, dass die Baukosten steigen, weil sich die Dachbegrünung bei steilen Dächern schwerer verwirklichen lässt.

Empfohlen wird die Herstellung sogenannter „blaugrüner Dächer“, bei denen die Begrünung mit einer Speicherung des Niederschlagswassers kombiniert wird. Diese Dachformen sind besonders für die Anpassung an den Klimawandel geeignet, da das Wasser auf diesen längere Zeit gespeichert wird, so dass in Trockenperioden die Evapotranspiration der Dachbepflanzung verstärkt und damit zur Kühlung der Stadt beitragen.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Gemeinschaftsanlage

ZF *Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet werden als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

TF 30 **Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche d Gemeinschaftsanlage (Freifläche zur Freizeit- und Erholungsnutzung und für Kinderspielplätze) zugunsten der Grundstücke WA 1 bis WA 5 und MK 3.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]

Im Blockinnenbereich der geplanten Blockrandbebauung des allgemeinen Wohngebiets und des Kerngebiets MK 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der an die rückwärtigen Baugrenzen anschließenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 10,0 bis 13,0 m, Gemeinschaftsfreiflächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung und für Kinderspielplätze zugunsten der benannten Grundstücke.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen ein Neuzuschnitt der Flurstücke sowie ihre Veräußerung an unterschiedliche Eigentümer erfolgen. Entsprechend dem Parzellierungskonzept wird die Fläche für die Gemeinschaftsanlage ein separates Grundstücksteil mit einer Fläche von rd. 2.469 m² bilden, die u.a. der Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplätze neben der Fläche b dienen kann. Die flächenhafte Ausweisung sichert zudem eine zusammenhängende Freifläche, die in einem gestalterischen Gesamtkonzept einer qualitativ hochwertigen Nutzung zugeführt werden soll. So kann ein attraktiver Freiraum im Blockinnenbereich in einer hoch verdichteten Umgebung geschaffen werden.

Gleichzeitig dient die Fläche der örtlichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Für den Nachweis der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist von der Grundstückseigentümerin der Baugebiete MK 1 und MK 2 sowie von der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin stellvertretend für die Baugebiete WA 1 bis WA 5 sowie MK 3 jeweils ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Dessen Erforderlichkeit wird jeweils im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Die Konzepterstellung muss im Rahmen der weiteren Planung des Bauvorhabens erfolgen und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung von § 40 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 44 Abs. 1 S. 2 BauGB sind Einverständniserklärungen der Begünstigten bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, spätestens jedoch bis zur Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung zum Entwurf des Bebauungsplans, einzuholen und den Bebauungsplanunterlagen beizufügen. Die Einverständniserklärungen zur Festsetzung der Gemeinschaftsfläche sind Bestandteil der Kaufverträge für die Grundstücke WA 1 und WA 3 bis WA 5. Im Einbringungsvertrag und der dazugehörigen Miteigentümerordnung hat sich die Wohnungsbaugesellschaft als größter Anteilseigner zur Pla-

nung und Herstellung der Gemeinschaftsanlage verpflichtet und somit das erforderliche Einverständnis gem. § 40 Abs. 1 Nr. 10 und 11 und § 44 Abs. 1 Satz 2 BauGB erklärt.

Gehrechte

ZF *Zwischen Tempelhofer Weg und Sachsenendamm soll innerhalb der Durchwegung (Fläche a) eine 3,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

TF 31 **Die Fläche a ist zwischen Tempelhofer Weg und Sachsenendamm mit einer mindestens 3 m breiten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine durchgehende Fläche fest, die mit einem mindestens 3 m breitem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Die Fläche ‚a‘ dient der Erschließung der Grundstücke, die an der Fläche a liegen, gleichzeitig wird mit der Festsetzung auch die Möglichkeit gegeben, eine fußläufige Wegeverbindung in angemessener Breite zwischen Tempelhofer Weg und Sachsenendamm herzustellen. Im Bereich der geplanten Schallschutzschleuse (vgl. textliche Festsetzung Nr. 23) wird die mit einem Gehrecht belastete Fläche einerseits der südlichen Fläche „LSW“ vorbeigeführt. Damit wird das fußläufige Queren der Schallschutzschleuse auch für die Öffentlichkeit ohne Einschränkungen ermöglicht. Der Abstand zur östlichen Baugrenze ist dabei zu gering, um das Gehrecht beiderseits vorbeizuführen.

Nördlich des Geltungsbereiches kann durch den in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE „Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47“ die öffentliche Wegeverbindung fortgeführt werden.

Die Festsetzung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit erfolgt im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin. Um die Flexibilität der Freianlagenplanung zwischen den Baukörpern im WA 2 und denen im Kerngebiet MK 1 und MK 2 zu erhöhen, wird die mit einem Gehrecht zu belastende Fläche breiter gefasst und textlich festgesetzt, dass mindestens 3 m davon mit einem Gehrecht zu belasten sind. Somit bleibt die genaue Lage und Wegeführung der öffentlichen Querung noch im Zuge der Baugenehmigung gestaltbar.

Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan-Entwurf allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Es bedarf der grundbuchlichen Eintragung. Der Bebauungsplan-Entwurf bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung einer mit entsprechenden Rechten zu belastenden Fläche im Bebauungsplan vor. Die Darstellung des Gehrechts im Bebauungsplan-Entwurf erfolgt, da sie für das Verständnis des Bebauungsplans und die betroffenen Nutzer notwendig und zweckmäßig sind.

Beschränkung von Werbeanlagen

TF 32 **Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.**

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB]

Gemäß § 12 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB sollen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Das Recht und das Bedürfnis auf Werbung sind grundsätzlich anzuerkennen und werden berücksichtigt. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, doch die Ortsbildpflege und der Schutzanspruch der künftigen Bewohner hier solche Gestaltungselemente vermeiden möchten. Anliegen der textlichen Festsetzung Nr. 32 ist es daher, die Widersprüche möglichst gering zu halten und die Zulässigkeit von Werbeanlagen grundsätzlich auf im Gebiet ansässige Betriebe an der Stätte ihrer Leistung zu beschränken. Damit soll verhindert werden, dass im Geltungsbereich Werbeanlagen für ortsfremde Unternehmen bzw. Produkte installiert werden, die zu einer wesentlichen Störung des Stadtbildes führen würden. Ziel ist es insbe-

sondere die Aufenthaltsqualität des Außenraums zu erhalten und eine Beeinträchtigung des Wohnens zu vermeiden.

Durch die Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung können Gewerbetreibende vor Ort weiterhin auf ihre Betriebe bzw. auf ihre Produkte hinweisen. Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Hierdurch soll einem Wildwuchs von Großflächenwerbung nicht im Gebiet ansässiger Unternehmen vorgebeugt werden. In der jüngeren Vergangenheit konnte man in Berlin zunehmend großflächige Werbung im Stadtbild beobachten. Insbesondere an Baugerüsten wird immer häufiger geworben, auch ohne erkennbare Bautätigkeit.

Die Zulässigkeit und Ausführung von Werbeanlagen, auch Großflächenwerbung, im Gebiet ansässiger Betriebe (an der Stätte der Leistung) richtet sich nach der Berliner Bauordnung und parallel zur Autobahn (einschließlich Zufahrt), in einem Abstand von 40 m, nach § 9 des Fernstraßengesetzes. Eine mögliche Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Werbeanlagen in diesem Bereich wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trifft hier keine weiter gehenden Regelungen.

Aufhebung bisheriges Planungsrecht

TF 33 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.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 33 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt. Diese textliche Festsetzung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind. Verbindliches Planungsrecht bildet gegenwärtig der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien und planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 und dem Bebauungsplan XI-A sowie im südlichen Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplan XI-137, f. 09.05.1972.

3.9 Vertragliche Regelungen

Da nicht alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erforderlichen Regelungen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans werden können, werden ergänzend zum Bebauungsplan vertragliche Regelungen abgeschlossen. Nach § 11 des Baugesetzbuchs müssen die in einem städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen insgesamt angemessen sein. Zu beachten ist darüber hinaus das sogenannte Kausalitätsprinzip, das heißt, es muss ein Sachzusammenhang zwischen den Bebauungsplan und den vertraglichen Regelungen bestehen.

Die Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin (Projektträgerin der Grundstücke WA 2 und MK 3) hat sich verpflichtet mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin einen städtebaulichen Vertrag unter Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung abzuschließen, in dem u. a. die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur als Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sowie die Einhaltung von Gestaltungsvorgaben und die Akzeptanz und anteilige Kostenübernahme einer architektonischen Oberleitung sowie die Regelung zum mietpreisgebundenen Wohnungsbau geregelt werden. Der städtebauliche Vertrag wurde vor dem 31.07.2018 abgeschlossen. Weitere Inhalte wurden zwischen dem Land Berlin und der Gewobag in einem Einbringungsvertrag geregelt.

Mit der Projektträgerin der Grundstücke WA 2 und MK 3 werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages folgende Regelungen getroffen:

- Angemessenheit gemäß Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung,

- Herstellung von 29 Kitaplätzen (Gesamtbedarf aus dem Plangebiet, davon eigener Anteil von 13 Kitaplätzen) sowie 3 weiterer Kitaplätze (geregelt im Einbringungsvertrag) einschließlich Außenanlagen,
- anteilige Kostenübernahme für Grundschulplätze,
- Kostenübernahme Ordnungsmaßnahmen (Vermessung, Freimachung, Altlastensanierung, Versickerungskonzept),
- anteilige Kostenübernahme für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes,
- Herrichtung von Straßenverkehrsflächen (hier: Sachsendamm),
- Durchführung und Kostenübernahme von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ersatzhabitat Girlitz, Baumersatzpflanzungen, Nistkästen, Ersatzquartiere für Fledermäuse),
- Mietpreisbindung und Belegungsdichte.

Mit der Grundstückseigentümerin der Grundstücke MK 1 und MK 2 werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages folgende Regelungen getroffen:

- Durchführung und Kostenübernahme von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ersatzhabitat Girlitz, Baumersatzpflanzungen, Nistkästen, Ersatzquartiere für Fledermäuse, intensive und extensive Dachbegründung, Fassadenbegrünung),
- Herrichtung von Straßenverkehrsflächen (hier: Hedwig-Dohm-Straße, Sachsendamm),
- Kostenübernahme Ordnungsmaßnahmen (Freimachung, Altlastensanierung, Versickerungskonzept),
- Sicherung der öffentlichen Erschließung,
- Herstellung der Lüftungsanlagen dermaßen, dass keine störenden Immissionen für das WA 2 ausgehen.

Bei den weiteren allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie WA 3 bis WA 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Inhalte des Berliner Modells analog im Zuge der im März 2016 ausgeschriebenen Konzeptverfahren zur Veräußerung der Grundstücke durch das Land Berlin abgesichert (Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum). Die Eingangsfrist der finalen Angebote aller vier Konzeptverfahren lag vor dem 31.07.2018, so dass analog zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Übergangsregelung einschlägig ist. Im Vergabeverfahren sind nachträgliche Änderungen von Vertragsbedingungen nicht zulässig.

Im Rahmen der Planreife gemäß § 33 (1) BauGB für die Grundstücke MK 1 und MK 2 wurde mit dem Investor eine vorübergehende Kostenübernahme der für WA 1 sowie WA 3 bis WA 5 ermittelten Kosten für Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für europarechtlich geschützte Arten (Fledermauskästen, Nistkästen für Vögel) sowie für die Schaffung eines neuen Brut- und Nahrungshabitats für den Girlitz (FCS-Maßnahme) vereinbart. Die Rückzahlung dieses Hinterlegungsbetrages durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erfolgt nach dem Erhalt der Beträge aus dem Erlös der abgeschlossenen Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern der Bebauungsplanflächen WA 1 sowie WA 3 bis WA 5 sowie Sicherheitsleistungen des Betrags durch diese, deren Eingang Berlin dem Projektträger umgehend anzuzeigen hat.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt.

Maßgeblich sind dabei die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise von Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verfahren abgefragt und anschließend berücksichtigt.

In dem Bebauungsplan wurden die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplans eingestellt:

- Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen in einer innerstädtischen Lage.
- Die allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.
- Die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung eines angemessenen Arbeitsplatzangebotes in der Stadt.
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Weiterhin ergeben sich nachbarliche Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer hinsichtlich der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Nutzbarkeit dieser Grundstücke.

Bei den erkennbaren privaten Belangen der Eigentümerin der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs, handelt es sich im Wesentlichen um die

- private Baufreiheit und
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Der Bebauungsplanentwurf hat Festsetzungen, die die private Baufreiheit und die Nutzung des Baugrundstücks beschränken. Es handelt sich im Wesentlichen um

- die Festsetzung der Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet),
- die eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben,
- der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben,
- den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellähnlichen Betrieben,
- die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Kerngebieten,
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Festsetzung einer gemeinschaftlichen Freifläche im Blockinnenbereich des allgemeinen Wohngebiets,
- der Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen,
- die Festsetzung eines Gehrechts im allgemeinen Wohngebiet,
- die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 7-75 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen. Bei dem Standort handelt es sich um ein innerstädtisches, sehr gut erschlossenes Gebiet. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird den Anforderungen der Nutzungsmischung in der Innenstadt zwischen nicht störendem Gewerbe und Wohnen entsprochen. Die Entwicklung des Grundstücks entspricht dem öffentlichen Interesse sowie dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer.

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs zur Art der Nutzung sollen u. a. dazu beitragen, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit kerngebietstypischen Einrichtungen (Dienstleistung, Handel) weiter zu verbessern, Arbeitsplätze zu schaffen, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und vor allem das Wohnraumangebot im Land Berlin zu vergrößern. Damit werden die Planungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB berücksichtigt. Die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans und des Stadtentwicklungsplans Wohnen werden mit der Entwicklung der innenstadtnahen untergenutzten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen wird Vorrang vor der äußeren Erweiterung der Stadt, durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, eingeräumt. Eine besondere Bedeutung erlangt

die Schaffung von neuem Wohnraum in innenstadtnaher Lage angesichts der gegenwärtigen und erwarteten Bedarfe auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Dabei liegt eine dem Standort angemessene und für die weitere Umgebung charakteristische Bebauungsdichte im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor.

Durch die Planung sind keine Verschlechterungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem festgesetzten Baunutzungsplan festzustellen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs 7-75, die die privaten Interessen der Grundstückseigentümerin einschränken, dienen den Anforderungen des Immissionsschutzes, der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Verbesserung des Stadtbildes und des Klimas.

IV. AUSWIRKUNGEN DES PLANES

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

1.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die überwiegend brachliegenden Flächen innerhalb eines bebauten Ortsteils werden einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt, die mit den Nutzungen und Entwicklungen in den angrenzenden Gebieten korrespondiert.

1.2 Belange des Allgemeinwohls

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken gewährleisten, die sowohl dem vorhandenen baulichen Bestand im Umfeld als auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan-Entwurf soll Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke sowie die Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung der Grundstücke.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum (Allgemeines Wohngebiet) sowie Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel (Kerngebiet) zu erhöhen. Damit werden die Planungsgrundsätze/-leitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf erschlossenen Standorten entspricht der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung.

Die Ergebnisse einer Schalltechnischen Untersuchung, einer Luftgüteuntersuchung und einer verkehrlichen Untersuchung sind im Verfahren berücksichtigt worden. Daraus resultierend sind weitere Festsetzungen getroffen worden, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind.

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

2.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Flächen im Plangebiet befanden sich bisher im Eigentum von Land Berlin (siehe Kap. I.2.2). Die Grundstücke MK 1 und MK 2 sind inzwischen verkauft worden. Das Grundstück WA 2/MK 3 ist dem kommunalen Wohnungsunternehmen Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin im Rahmen eines Einbringungsvertrages übertragen worden. Die Grundstücke WA 1 und WA 3 bis WA 5 sollen über Konzeptvergabeverfahren verkauft werden. Durch die Veräußerung der Grundstücke über die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH erzielt das Land Berlin Einnahmen. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich vollständig in öffentlichem Eigentum, so dass keine Grunderwerbskosten entstehen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans, des Umweltberichts und von Fachgutachten erfolgt durch externe Büros. Die Finanzierung der Planung einschließlich notwendiger Gutachten erfolgt durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen durch das Stadtplanungsamt zu erbringen, die nicht an Dritte übertragen werden können. Erhöhte Personalkosten entstehen dadurch nicht.

Entschädigungskosten gemäß § 40 BauGB entstehen dem Land Berlin nicht. Realisierungskosten für die Bebauung auf Grundlage der Festsetzungen entstehen dem Land Berlin durch Kostenübernahmeregelungen im öffentlich-rechtlichen Vertrag bzw. Kaufverträgen (s. Kap. III.3.9 - Vertragliche Regelungen) nicht.

Zur finanziellen Sicherung der sozialen Infrastruktur (Grundschulplätze, Kitaplätze, Spielplatz) wurden die Mittel (außer für WA 2) in den bezirklichen Haushalt eingestellt und unter haushaltsmäßige Auswirkungen entsprechend benannt.

3. Weitere Auswirkungen

3.1 Verkehr

Für das Plangebiet wurde eine verkehrsplanerische Untersuchung (Verkehrsgutachten für ein Teilgebiet der Schöneberger Linse – Baufeld 2/3, Bebauungsplan 7-75, VCDB April/2016) erstellt, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden. Auf Grund von geforderten Nachberechnungen und weiteren Änderungen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. VII B und Verkehrslenkung Berlin im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 06.02.2017) wurde die verkehrsplanerische Untersuchung redaktionell und inhaltlich überarbeitet (Aktualisierung Verkehrsgutachten für ein Teilgebiet der Schöneberger Linse – Bebauungsplan 7-75, VCDB Abschlussbericht November/2017). Die Bearbeitung erfolgte unter Bezugnahme zur heutigen Verkehrssituation als Grundlage der Analyse und zum Prognosehorizont 2030 sowie der gegenwärtig absehbaren Entwicklungen (Stand: November 2017) im Umfeld der Schöneberger Linse.

Fazit dieses Gutachtens ist, dass die Vorhaben im Rahmen des B-Plans 7-75 ein Verkehrsaufkommen erzeugen, das unter Berücksichtigung der prognostizierten Entwicklungen im Umfeld der Schöneberger Linse von der erschließenden Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden kann. Bei der Entwicklung und Realisierung sollte auf die optimale Nutzung der überdurchschnittlich guten ÖV-Anbindung des Gebietes zur Förderung des Umweltverbundes geachtet werden. Für das Untersuchungsgebiet sind bezüglich der Leistungsfähigkeitsbewertungen bzw. der Qualität des Verkehrsablaufs und unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes keine spezifischen Problembereiche identifizierbar. Potenzielle Konfliktpunkte beschränken sich auf den Radverkehr. Dazu werden im Verkehrsgutachten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgeschlagen. Diese beziehen sich auf die Umgebung des Plangebietes. Dazu gehören:

- Verbesserung der Situation für den Radverkehr im Bereich der südlichen Fahrbahn des Sachsendamms zwischen der AS Sachsendamm der BAB 103 und dem Vorarlberger Damm durch Prüfung der Möglichkeit zur Einrichtung eines Radfahrstreifens,
- Förderung des Umweltverbundes, um einen möglichst geringen MIV-Anteil im Modal Split zu erreichen (z. B. kurze Wegeverbindungen zu Einrichtungen und Haltestellen des ÖPNV, angemessene Fahrradinfrastruktur mit entsprechenden Abstellmöglichkeiten).

3.2 Infrastruktur

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (Folgekostenvertrag) oder von Kaufverträgen an den vorhabeninduzierten Folgekosten anteilig beteiligen. Dazu muss u.a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Infrastrukturen nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität).

Seit August 2014 gibt es in Berlin das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“, das stadtweit einheitliche Regelungen für die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnbauvorhabens sind, auf Vertragsebene sicherstellt. Das Modell gilt laut Senatsbeschluss vom 16.06.2015 grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Die vom Investor zu tragenden Leistungspflichten müssen insgesamt angemessen sein. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt über ein vereinfachtes Bewertungsschema, wobei der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird. Das Berliner Modell wurde für den Bebauungsplan 7-75 entsprechend geprüft. Die Berechnungen erfolgten

abschließend im Zusammenhang mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags mit der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft im Juni 2018. Bei den weiteren allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie WA 3 bis WA 5 im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Inhalte des Berliner Modells analog im Zuge der im März 2016 ausgeschriebenen Konzeptverfahren zur Veräußerung der Grundstücke durch das Land Berlin abgesichert (Kostenbeteiligung für soziale Infrastruktur, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum).

Mit dem Bebauungsplan sollen voraussichtlich 313 Wohneinheiten allgemein zulässig sein, so dass Wohnraum für 626 Bewohner geschaffen wird. Im Allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen WA 1, WA 2 und WA 5 dürfen nur Gebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Das entspricht einem 25prozentigen Anteil.

Die beabsichtigten Festsetzungen lösen einen zusätzlichen Bedarf von 29 Plätzen in Kindertagesstätten aus. Die Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin verpflichtet sich im Einbringungsvertrag, auf dem ihr übertragenden Grundstück eine Kindertagesstätte für mindestens 32 Plätze zur Bedarfsdeckung der geplanten Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 8 m²/Platz und Außenanlagen zu errichten (29 Plätze Gesamtbedarf aus Plangebiet sowie 3 weitere Plätze). Daher entsteht in Folge kein Kostenübernahmebedarf bei den künftigen, übrigen Grundstückseigentümern. Eine entsprechende Regelung dazu ist in den Kaufverträgen für die Grundstücke, die über das Konzeptverfahren vergeben werden, aufgenommen worden.

Weiterhin lösen die Festsetzungen einen zusätzlichen Bedarf von 34 Grundschulplätzen aus. Das bezirkliche Schul- und Sportamt kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben ausgelöste Mehrbedarf an Grundschulplätzen nicht über vorhandene freie Kapazitäten in der Region gedeckt werden kann. Grundlage dieser Feststellung ist die Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, der Senatsverwaltung für Umwelt und dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt im Rahmen des jährlichen „Monitoring Wachsende Stadt“ (Stand: 23.05.2017, abgestimmt am 22.07.2017) in Verbindung mit der regelmäßigen Fortschreibung der Berliner Schulentwicklungsplanung. In der Schulplanungsregion 1 (Schöneberg) ist demnach bis 2021/22 ein Defizit an Grundschulplätzen von ca. 2,2 Zügen und bis 2024/25 sogar von 3,6 Zügen zu erwarten. Durch die Auslagerung fachfremder Nutzungen an der Teltow-Grundschule ist eine Kompensation von ca. 0,5 Zügen möglich. Der zusätzliche Bedarf aus den geplanten Wohneinheiten im Bereich der Schöneberger Linse lässt sich in Abwägung der bestehenden Optionen am besten über einen neuen Grundschulstandort sichern. Unter Bezugnahme auf die BVV-Drucksache Nr. 0008/XX plant der Bezirk im Rahmen eines integrierten Konzeptes zur Sicherung einer bedarfsgerechten und wohnortnahen Daseinsvorsorge für den Wohnungsneubaustandort Schöneberger Linse am Standort Tempelhofer Weg 62-63 die Errichtung eines Bildungs- und Freizeitcampus mit einer 2-zügigen Grundschule, weiteren möglichst dauerhaften Nutzungen u.a. durch VHS und Musikschule, den Vereinssport. Neben einer grundlegenden Sanierung des Bestandsgebäudes der ehemaligen „Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule“ sind ein Erweiterungsbau mit bedarfsgerechten Unterrichtsräumen, Sicherung und bedarfsgerechte Umgestaltung der vorhandenen Sportflächen, einschließlich der Neuerrichtung des Sanitärbereichs und die Anlage eines bedarfsgerechten öffentlichen Spielplatzes vorgesehen. Die Bezirksamtsvorlage wurde am 12.09.2017 von der BVV einstimmig beschlossen. Die zuständige Serviceeinheit Facility Management hat bestätigt, dass das Vorhaben „Grundschule Tempelhofer Weg, Reaktivierung und Erweiterung einschließlich ungedeckter Sportanlagen ...“ mit einem Kostenrahmen in Höhe von 37.200.000 € bereits in der Investitionsplanung 2018 bis 2022 enthalten ist. Die entstehenden Kosten für die von den Vorhaben der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 ausgelösten 34 Grundschulplätze sollen anteilig auf den Grundstückseigentümer WA 2 in den allgemeinen Wohngebieten übertragen werden. Das sind für dieses Gebiet 16 Grundschulplätze. Dies ist im Städtebaulichen Vertrag mit der Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin vertraglich geregelt. Für die Grundstücke WA 1 und WA 3 bis WA 5 ist mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) vereinbart, dass die anteiligen Kosten nicht durch die zukünftigen Eigentümer getragen werden, sondern durch die BIM aus dem Verkaufserlös bereitgestellt werden. Somit werden die restlichen 18 Grundschulplätze durch die BIM finanziert.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes löst auch einen Folgebedarf von Spielplatzflächen in der Größe von 626 m² aus. Für mehrere Bebauungspläne in der Schöneberger Linse ist als Ausgleich die Anlage eines bedarfsgerechten öffentlichen Spielplatzes (ca. 3.000 m² Netto-Spielplatzfläche) auf dem neuen Campus „Schöneberger Linse“ mit 2-zügiger Grundschule (Fläche der ehemaligen Luise- und-Wilhelm-Teske-Schule) vorgesehen. Die Bezirksamtsvorlage für die Konzeption des geplanten Bildungs- und Freizeitcampus wurde am 12.09.2017 von der BVV einstimmig beschlossen. Der Bau des Spielplatzes wird größtenteils über Stadtumbau West-Mittel finanziert werden. Vom Bauherrn und Eigentümern des allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine anteilige Kostenbeteiligung gemäß Berliner Modell erfolgen. Für die Grundstücke WA 1 und WA 3 bis WA 5 wird analog zur Kostenbeteiligung für die Grundschulplätze verfahren.

Darüber hinaus entsteht ein Folgebedarf von 626 m² wohnungsnahem Grün. Im Umfeld des Plangebiets sind jedoch wohnungsnah und siedlungsnah Grünflächen 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), so dass eine Inanspruchnahme nicht erfolgt.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft Berlin im Einbringungsvertrag zur Planung und Herstellung der gemeinschaftlichen Freifläche sowie zur Vorfinanzierung der Kosten der Planung und Umsetzung. Die Rückzahlung dieses Hinterlegungsbetrages durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erfolgt nach dem Erhalt der Beträge aus dem Erlös der abgeschlossenen Kaufverträge mit den künftigen Eigentümern der Bebauungsplanflächen WA 1 sowie WA 3 bis WA 5 sowie Sicherheitsleistungen des Betrags durch diese, deren Eingang Berlin dem Projektträger umgehend anzuzeigen hat.

3.3 Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen.

Nach den vorliegenden Erfahrungen und Erkenntnissen ergeben sich durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs keine geschlechtsspezifisch differenzierten Auswirkungen.

4. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelnen Flächengrößen des Plangebiets dar.

Nutzung	Größe in m² (gerundet)	Von Hundert (gerundet)
allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 5	13.207	55 %
Kerngebiete MK 1, MK 2, MK 3	7.326	30 %
Straßenverkehrsflächen	3.619	15 %
SUMME	24.152	100 %

V. VERFAHREN

1. Planungsanzeige

Mit Schreiben vom 26.02.2014 wurden die SenStadtUm (jetzt: SenStadtWohn) - II C sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG-BauGB) und nach Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 7-75 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte mit Schreiben vom 28. März 2014 mit, dass die Planungsabsicht des Bebauungsplans 7-75 derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die SenStadtUm II C teilte mit Schreiben vom 31. März 2014 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 7-75 aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Zudem wurde mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da die Zentrenstruktur des Flächennutzungsplanes und übergeordnete Verkehrsanlagen (Sachsendamm, Hedwig-Dohm-Straße, Vorarlberger Damm) berührt sind. Damit werden dingende Gesamtinteressen Berlins gemäß Abs. 1 Nr. 7 und Nr. 2 berührt. In einem ergänzenden Schreiben vom 15.01.2016 teilte SenStadtUm II C mit, dass der Bebauungsplan 7-75 aufgrund der geplanten Anzahl der Wohneinheiten und aufgrund seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt ist und somit dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 13. Mai 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-75 für das Gebiet zwischen Tempelhofer Weg, Hedwig-Dohm-Straße, Sachsendamm und Gotenstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02. Juni 2014 im Amtsblatt für Berlin Nr. 25 auf Seite 1197 bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 24. November 2014 bis einschließlich 23. Dezember 2014 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zuvor durch Anzeige in den Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ am 21. November 2014 und Hauswurfsendung in der Umgebung des Geltungsbereiches bekannt gemacht.

Es gingen 3 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern/innen ein. Für die Bebauungsplanung relevante Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

Art des Verfahrens

- Forderung der Berücksichtigung der Bebauungspläne 7-73 VE und 7-74 (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bei der Beteiligung zum Bebauungsplan 7-75 aufgrund eines sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhangs

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

- Reduzierung der Gebäudehöhe
- Ablehnung von Baukörperausweisungen
- Forderung, ausschließlich Kerngebiet als Gebietstypus festzusetzen
- Gestaltung des Dreiecksplatzes als öffentliche Grünanlage

Verkehr und Stellplatzsituation

- Durchgängige Befahrbarkeit der Rettungswege im Bereich der geplanten Schallschutzschleuse
- Steigender Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum
- Prüfung der Auswirkung der geplanten Wohngebäude auf das örtliche Verkehrsnetz, Erhöhung Stellplatzbedarf

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

- Verschattung der Wohnbebauung in der Gotenstraße
- Berücksichtigung der Immissionsvorbelastung im Bebauungsplan

Ergebnis:

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen nicht zu Änderungen des Bebauungsplans. Lediglich die Begründung wurde in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet (durch Erstellung eines Umweltberichts und Fachgutachten) und Ergänzung entsprechender Ausführungen
- Ergänzung um Aussagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur Beachtung der Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV im Plankonzept

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf 7-75 am 05. Mai 2015 beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg hat das Abwägungsergebnis (Drucks. Nr. 1514/XIX) am 20.05.2015 zur Kenntnis genommen.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 16.11.2015 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand November 2015, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 18.12.2015.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 26 Stellungnahmen ein. Für die Bebauungsplanung relevante Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Inhalte:

Planerische Grundlagen:

- Ziele und Grundsätze der Raumordnung
- Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung

- Wegfall gewerblicher Nutzungen
- Gewerbliche Vorprägung des Standorts
- Traufhöhen

Soziale Infrastruktur

- Folgebedarfe
- Spielplatzversorgung/Freiflächenversorgung
- Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (Städtebauliche Verträge, Kostenübernahme durch Investoren)

Technische Infrastruktur

- Festsetzung von Verkehrsflächen
- Vorhandene Leitungsbestände / Technische Hinweise
- Infrastrukturelle Versorgung des Plangebiets

Verkehr

- Ergänzung/Überarbeitung verkehrlicher Aspekte (insbesondere Verkehrsuntersuchung)
- Nachweis der verkehrlichen Auswirkungen/Leistungsfähigkeitsbetrachtung im Plangebiet und dessen Umgebung

Einzelhandel

- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel

Natur und Artenschutz

- Biotoptypen
- Baumschutz
- Faunistische Untersuchung
- Eingriffsregelung

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Berücksichtigung des Geschäftsbetriebs der BSR
- Lärminderungsplanung
- Immissionsschutz/-konflikte
- Bodenschutz/Altlasten

Finanzen

- Hauswirtschaftliche Aspekte

Ergebnis:

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu folgenden Änderungs- und Ergänzungsbedarfen:

- Wegfall privater Verkehrsflächen in der Planzeichnung,
- Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet (durch Erstellung eines Umweltberichts und Fachgutachten) und Ergänzung entsprechender Ausführungen in der Begründung,
- Prüfung der Auswirkungen des Plans auf Infrastruktureinrichtungen in Zusammenhang mit der Anwendung des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung,
- Berücksichtigung von Hinweisen zur verkehrlichen Situation im Endbericht der Verkehrsuntersuchung sowie Ergänzung der Aussagen dazu in der Begründung,
- Ergänzung von Ausführungen zu Bodenschutz und Altlasten in der Begründung.

5. Weiteres Planverfahren

Aus dem weiteren Planungsfortschritt heraus ergaben sich im Rahmen der Bearbeitung folgende inhaltliche Änderungen am Bebauungsplan:

Art der Nutzung:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat sich um die Flächen des in Aufstellung befindlichen, angrenzenden Bebauungsplans XI-231 aba verkleinert (geplanter Stadtplatz, Straßenver-

kehrflächen). Damit sind die Grundstücke Sachsenamm 64/Gotenstraße 44 49, Gotenstraße 50 51/Tempelhofer Weg 27 und Tempelhofer Weg 28 sowie der Tempelhofer Damm und die Gotenstraße (tlw.) nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans 7-75, sondern des Bebauungsplans XI-231aba. Daraus ergibt sich eine flächenmäßige Verkleinerung von 3 auf nunmehr 2,5 ha. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 29 vom 22. Juli 2016.

- Um planungsrechtlich die Umsetzung eines überwiegend durch Wohnen geprägten Gebiets umzusetzen, wird statt der Mischgebiete MI 1 und MI 2, ein allgemeines Wohngebiet WA errichtet. In diesem Bereich bleiben der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zur Belebung des Quartiers dennoch allgemein zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden per Festsetzung ausgeschlossen.
- Am Sachsenamm wird statt des Mischgebiets MI 3 ein Kerngebiet MK 3 festgesetzt, da das Wohnen aufgrund der Lärmbelastung nur ausnahmsweise zulässig sein soll. Der Ausschluss störender Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe) per Festsetzung sichert das gesunde Wohnen im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet.

Maß der baulichen Nutzung:

- In Anlehnung an die Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzepte der künftigen Bauherren erfolgte eine Anpassung der Oberkante baulicher Anlagen.
- Bei textlicher Festsetzung wird geregelt, dass die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Gemeinschaftsanlage anteilig den Grundstücksflächen hinzuzurechnen ist.
- Eine weitere Festsetzung bestimmt, dass zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen sind.

Verkehr:

- Im allgemeinen Wohngebiet wird textlich und zeichnerisch ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entfällt völlig.

Natur und Umwelt:

- Zur Verbesserung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Blockinnenbereich der Kerngebiete MK 1 und MK 2 auf der Fläche oberhalb der Erdgeschosszone die Notwendigkeit zur Begrünung festgesetzt.
- Für eine verbesserte Versickerungsfähigkeit wird im Blockinnenbereich vom allgemeinen Wohngebiet WA und Kerngebiet MK 3 die notwendige Beschaffenheit des Bodenaufbaus festgesetzt.

Immissionsschutz:

- Zum Sachsenamm hin entfällt die Festsetzung einer transluzenten Lärmschutzwand. Stattdessen wird aus Lärmschutzgründen im Kerngebiet MK 3 im Übergang zum MK 2 eine Überbauung (Luftgeschoss zwecks Durchwegungsmöglichkeit für Fußgänger und Feuerwehr) in Verbindung mit einer Schallschutzschleuse festgesetzt.
- Abgeleitet von der schalltechnischen Untersuchung werden neue Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan ergänzt.

6. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 04.01.2017 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung, Stand Januar 2017, eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 08.02.2017.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und bezirklichen Dienststellen insgesamt 24 Stellungnahmen ein. Für die Bebauungsplanung relevante Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Inhalte:

Soziale Infrastruktur

- Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung (Städtebauliche Verträge, Kostenübernahme durch Investoren)
- Grundschulplätze
- Spielplatzversorgung/Freiflächenversorgung
- Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum

Technische Infrastruktur

- Vorhandene Leitungsbestände / Technische Hinweise
- Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers

Verkehr

- Ergänzung/Überarbeitung verkehrlicher Aspekte (insbesondere Verkehrsuntersuchung)
- Nachweis der verkehrlichen Auswirkungen/Leistungsfähigkeitsbetrachtung im Plangebiet und dessen Umgebung
- Ein- und Ausfahrten

Grünordnerische Festsetzungen

- Dachbegrünung

Natur und Artenschutz

- Schutzgut Wasser
- Baumschutz
- Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Festsetzungen

- Gehrecht

Finanzen

- Hauswirtschaftliche Aspekte

Eigentumsverhältnisse

- Grundstücksbezeichnung
- Darstellung der Eigentumsverhältnisse

Planzeichnung

- Planstand
- Kennzeichnung von Nachbarbebauungsplänen
- Bemaßung
- Verfahrensvermerke

Ergebnis:

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu folgenden Änderungs- und Ergänzungsbedarfen:

- Anpassung der Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum,
- Berücksichtigung von Hinweisen zur verkehrlichen Situation im Endbericht der Verkehrsuntersuchung sowie Ergänzung der Aussagen dazu in der Begründung und im Planbild,
- Prüfung und Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen,
- Ergänzung von Ausführungen zum Schutzgut Wasser und zum Baumschutz im Umweltbericht,
- Auswahl eines geeigneten Ersatzhabitates / einer geeigneten Ausgleichsfläche für den Girlitz,
- Aktualisierung der Planunterlage,
- Aktualisierung der Eigentumsverhältnisse in der Begründung,
- Aktualisierung der Aussagen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung),
- Ergänzungen und Aktualisierungen in der Planzeichnung.

7. Weiteres Planverfahren

Das Baugesetzbuch wurde am 03. November 2017 neu bekannt gemacht (BGBl. I S. 3634). Auf Grundlage der Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 245 c Abs. 1 BauGB wird dieses Verfahren jedoch nach den Rechtsvorschriften abgeschlossen, die Inkraft waren, als das Verfahren förmlich eingeleitet wurde. Angewendet wird weiterhin das BauGB, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert wurde.

Aus dem weiteren Planungsfortschritt heraus ergaben sich im Rahmen der Bearbeitung folgende inhaltliche Änderungen am Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung

- Da die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit voraussichtlich zu erwartenden 313 Wohneinheiten die Errichtung einer Kindertagesstätte erfordert und das städtebauliche Konzept derzeit einen integrierten Standort im Bereich des nördlichen WA 2 vorsieht, erfolgt eine Regelung, die die Unterbringung einer Kindertagesstätte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche D₁, D₂, C₂, D₃, D₁ im 1. Vollgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 320 m² gewährleistet (textliche Festsetzung Nr. 2).

Maß der baulichen Nutzung

- Im Kerngebiet MK 1 und MK 2 werden die festgesetzte Oberkante in den Normal- und Staffelgeschossen um 0,75 m erhöht. Aufgrund der Arbeitsstättenverordnung muss bei Büroräumen über 100 m² eine Mindestraumhöhe von 3 m eingehalten werden. Bedingt durch die Konstruktionshöhe der Decken von 0,45 – 0,50 m ist im MK 1 und MK 2 eine Erhöhung der festgesetzten Oberkante erforderlich.
- Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen wird im Staffelgeschoss im Kerngebiet MK 1 und MK 2 angepasst und teilweise aufgeweitet, um eine Annäherung an das städtebauliche Konzept des Bauherrn zu erreichen.
- Die textliche Festsetzung, dass bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen mitzurechnen sind, entfällt. Zu den Vollgeschossen kommt jeweils noch ein Staffelgeschoss hinzu. Die Staffelgeschosse werden im Bebauungsplan mit Baugrenzen definiert und durch eine Höhenfestsetzung (Oberkante) konkretisiert und begrenzt. Die Festsetzungen lassen eine vollwertige Nutzung in den Staffelgeschossen zu. Diesbezüglich werden sie bei der Ermittlung der Ge-

schossfläche wie Vollgeschosse bewertet und die dortigen Flächen von Aufenthaltsräumen werden in die Berechnung eingezogen, ohne die Notwendigkeit einer zusätzlichen Festsetzung.

- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird das ausnahmsweise Überschreiten der Oberkante im Staffelgeschoss der Kerngebiete MK 1 und MK 2 durch Fahrstuhlüberfahrten und Schachtabdeckungen ermöglicht.
- Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 13 wird das ausnahmsweise Überschreiten der Oberkante im niedriggeschossigen Bereich der Kerngebiete MK 1 und MK 2 durch Lüftungsanlagen ermöglicht.

Soziale Infrastruktur

- In der textlichen Festsetzung Nr. 14 wird die Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum im allgemeinen Wohngebiet WA (WA 1, WA 2 und WA 5) auf Wohngebäude, die mindestens je angefangener 400m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, festgelegt, das entspricht einer Quote von 25 %.

Verkehr:

- Die mit einem Gehrecht belastete Fläche a wird einerseits der südlichen Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorbeigeführt, um das fußläufige Queren der geplanten Schallschleuse für die Öffentlichkeit zu ermöglichen. Sie ist dennoch untergeordnet, denn sie dient überwiegend der Erschließung der an die Grenze zur Fläche a errichteten Wohngebäude.
- Da die Situation des ruhenden Verkehrs im Gebiet entspannt werden sollte, wird die Möglichkeit geschaffen, eine weitere Tiefgaragenebene zu schaffen, so dass TGa 2 festgesetzt werden soll.

Grünordnung

- Die Pflanzfläche b wurde ergänzt. Der Regelungsumfang wird in der textlichen Festsetzung Nr. 25 konkreter bestimmt und nimmt die Möglichkeit auf, auch bauordnungsrechtlich unterzubringende Kinderspielplätze anzuordnen.
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 26 wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt.
- Es wird eine weitere textliche Festsetzung Nr. 27 aufgenommen, die die Aufnahme von Bäumen je 500 m² je nicht überbaubarer Grundstücksfläche bezogen auf die Gemeinschaftsfläche vorsieht. Damit wird gewährleistet, dass die Bäume, die als Ersatzpflanzungen notwendig sind, zum Teil im Gebiet verortet werden und damit klimawirksam für das Gebiet sind.

Eigentumsverhältnisse:

- Die Planunterlage wird zum nächsten Verfahrensschritt aktualisiert.
- In den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 31 werden die Grundstücksbezüge aktualisiert.

Sonstige Festsetzungen:

- Die Fläche innerhalb der ein Gehrecht in einer Breite von 3 m zu realisieren ist, wurde zugunsten einer höheren Flexibilität der Freianlagengestaltung vergrößert.
- Die Maßgabe der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB reicht regelmäßig nicht über die Straßenmitte hinaus. Aus diesem Grund wurde die südliche Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Sachsendamms zurückgenommen und in ihrem Verlauf begradigt.

Darüber hinaus erfolgte auf Grundlage der Aktualisierung des Verkehrsgutachtens, welche sich aus den Stellungnahmen zur förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergab, auch eine Überar-

beitung der schalltechnischen Untersuchung. Die Ergebnisse des Schallgutachtens (ALB Akustik-Labor Berlin GbR, Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung vom 09.08.2016, Stand: 29.11.2017) wichen nicht so weit von denjenigen aus dem Vorjahr ab, dass quantitativ andere Festsetzungen die Folge waren. Dennoch wurden die Festsetzung zum passiven Schallschutz im Wortlaut an die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Juli 2017 herausgegebenen Muster-Festsetzungen angepasst.

Mit Schreiben vom 09.11.2017 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange das Ergebnis der Abwägung der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt. Einsprüche gegen die Entscheidung gemäß Abwägungsprotokoll waren bis 27.11.2017 vorzubringen. Gegen das Abwägungsergebnis haben drei Träger Einspruch erhoben bzw. Stellung genommen:

Natur und Umwelt

- Das Abwägungsergebnis setzt sich nicht ausreichend mit dem Punkt Klimaschutz auseinander. Die anstehenden nachteiligen kleinklimatischen Auswirkungen sind zu prüfen und die Entlastungsmöglichkeiten soweit wie möglich umzusetzen.
- Belastbare Abschätzungen der stadtklimatischen Auswirkungen der künftig kompakten Bebauung der Schöneberger Linse sowie eine Abwägung mit den Planinhalten erfolgten nicht.
- Als Entlastungsmöglichkeiten werden Ersatzbaumplantungen gesehen.

Entsorgung

- Die Plansituation lässt keine den Leistungsbedingungen der BSR entsprechende Entsorgung der rund 200 Wohneinheiten an der Privatstraße zu. Dies sollte durch Ausweisung eines Sonderrechts „Entsorgung“ im Bebauungsplan geregelt werden. Die Nichtberücksichtigung würde zu nennenswerten Nachteilen für die betroffenen Mieter führen (Entsorgungswege bis zu 80 Meter bzw. Erhöhung der anfallenden Bereitstellungskosten).

Erschließung

- Fachbereich Straßen ist nicht mit der Vorgehensweise einverstanden, dass die Erschließung der am Stadtplatz liegenden Grundstücke im benachbarten Straßen-Bebauungsplan XI-231aba abschließend geregelt werden soll. Auf die besondere Problematik des zweiten Rettungsweges und Feuerwehraufstellflächen sowie auf die begrenzte Möglichkeit der Nutzung und Gestaltung des Stadtplatzes wird hingewiesen, wenn die die Platzfläche auch Erschließungsfunktionen übernehmen soll.

Ergebnis:

Die Einsprüche wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Dies führte zu folgenden Ergebnissen:

- Für den Umgang der geäußerten Bedenken (Baumersatz bei fehlenden Standorten im Geltungsbereich) ist ein Abstimmungsgespräch mit der zuständigen Abteilung durchgeführt worden. UmNat vertritt den Standpunkt, dass das Thema Klima nicht gebührend im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt bzw. abgewogen wurde. Diesbezüglich Abhilfe schaffen die Qualifizierung der Dachbegrünung in TF Nr. 28 (intensive Begrünung), die Aufnahme einer weiteren Festsetzung zur Begrünung aller anderen Dachflächen zu mindestens 50% in TF Nr. 30 (extensive Begrünung) sowie die kritische Überprüfung und Regelung zur Neupflanzung von Bäumen. Diesbezüglich wurde nach Überprüfung möglicher Standorte durch das Landschaftsplanungsbüro, das die Umweltprüfung vorgenommen hat, ein Vorschlag für eine textliche Festsetzung zur verbindlichen Aufnahme von Bäumen in der Gemeinschaftsfläche vorgenommen (TF Nr. 27). Die Festsetzung eines Baumerhaltes für Einzelbäume wurde im Bebauungsplan

nicht umgesetzt, da die Forderung nach einem flächendeckenden Bodenabtrag von 30 cm (Altlasten) zum Zwecke der Gesundheit der künftigen Bewohner der Forderung zum Baumerhalt entgegensteht.

- Die vorgebrachten Einwände bezüglich der Entsorgung können nicht durch Festsetzungen im Bereich der Privatstraße geregelt werden. Zur Vereinbarungen mit den zuständigen Unternehmen über die Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist der Grundstückseigentümer verpflichtet und zuständig.
- Das von den politischen Gremien des Bezirks befürwortete Nutzungskonzept im Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht eine Blockrandbebauung vor. Mit der BIM ist ferner vereinbart worden, die an den Stadtplatz angrenzenden Grundstücke einzeln zu veräußern. Diese Grundstücke sind entweder von der Gotenstraße oder vom Tempelhofer Weg erschlossen. Der Platz liegt im Geltungsbereich des direkt anschließenden Bebauungsplans XI-231aba. Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, können Regelungen und die Gestaltung innerhalb der Straßenflächen sowieso nur im Zusammenhang mit der entsprechenden Straßenplanung zur Verbreiterung des Tempelhofer Weges einschl. des Stadtplatzes vom FB Straßen übernommen bzw. in Auftrag gegeben werden.

8. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04. April 2018 bis einschließlich 04. Mai 2018 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtplanung durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt von Berlin auf der Seite 1543 f. am 23. März 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung unterlief bei der Beschreibung des Geltungsbereichs ein geringfügiger Fehler: statt „[...] für das Gelände zwischen [...]“ wurde „[...] für das Gebiet zwischen [...]“ in der Amtsblattveröffentlichung benutzt. Da die Anstoßwirkung für die Öffentlichkeit trotzdem als gegeben angesehen werden kann, wurde von einer Wiederholung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.

Im Beteiligungszeitraum wurde der Bebauungsplanentwurf zusätzlich im Internetauftritt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg veröffentlicht sowie in zwei Tageszeitungen (Der Tagesspiegel und Berliner Morgenpost) auf die öffentliche Auslegung hingewiesen.

Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Für die Bebauungsplanung relevante Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

Festsetzung von Flächen für soziale Wohnraumförderung

- Abweichung von Anforderungen im Konzeptverfahren für das Grundstück G.08 (entspricht Baugebiet WA 5)

Schutzgut Klima / Luft

- Vermeidung baulicher Eingriffe wegen sehr hoher klimafunktioneller Bedeutung der Flächen

Ergebnis:

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die förmliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen nicht zu Änderungen des Bebauungsplans. Es ergaben sich keine redaktionellen Änderungen in der Begründung.

9. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 29. März 2018 von der Auslegung benachrichtigt.

Es gingen fünf schriftliche Äußerungen ein. Für die Bebauungsplanung relevante Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgenden Inhalt:

Art der baulichen Nutzung

- Bereitstellung von Kultureinrichtungen in Form von sowohl kulturellen Präsentations- als auch Produktionsstätten

Immissionsschutz

- BSR-Recyclinghof

Sonstiges

- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung
- Vertragliche Regelungen (städtebauliche Verträge, Kaufverträge)
- Folgebedarfe und deren Kostenansatz
- Mietpreis- und Belegungsbindung

Ergebnis:

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen nicht zu Änderungen des Bebauungsplans. Es ergaben sich folgende redaktionellen Änderungen in der Begründung:

- Die Aussagen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wurden konkretisiert.
- Die Aussagen zu den vertraglichen Regelungen (städtebauliche Verträge / Kaufverträge) wurden aktualisiert.
- Die Aussagen zu den gemäß Angemessenheitsprüfung zum Berliner Modell ermittelten Folgebedarfen bezogen auf das Bebauungsplangebiet wurden aktualisiert.
- Die Aussagen zur Mietpreis- Belegungsbindung wurden konkretisiert.

Darüber hinaus wurden die städtebaulichen Verträge inhaltlich fortgeschrieben bzw. konkretisiert.

10. Weiteres Planverfahren

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 17.10.2018 die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für eine Teilfläche (MK 1 und MK 2) des Bebauungsplanentwurfs 7-75 beschlossen.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 18.07.2018 das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie den daraus ergebenden Entwurf des Bebauungsplans 7-75 vom 15.03.2018 nebst Begründung beschlossen.

Mit Schreiben vom 03.04.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf 7-75 gemäß § 6 Abs. 2 letzter Satz AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen angezeigt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 24.04.2019 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan 7-75 nicht zu beanstanden ist und somit zur Festsetzung gebracht werden kann. Es wurden Hinweise und Ergänzungen gegeben, die im Interesse der Rechtssicherheit des Bebauungsplans zu berücksichtigen waren.

Danach erfolgte der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 19.06.2019 über die Festsetzung des Entwurfs des Bebauungsplanes 7-75 nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes.

Der Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, den Bebauungsplanes 7-75 als Rechtsverordnung festzusetzen, erfolgte mit Datum vom 16.07.2019.

Daraufhin erfolgte die Veröffentlichung in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 30.07.2019 (GVBl. vom 30.07.2019, Jahrgang Nr. 20 auf Seite 478).

B. RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Berlin, Juni 2019

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bauen

Stadtentwicklungsamt

FB Stadtplanung

Baldow

Stellv. Fachbereichsleitung

C. ANLAGE

Übersicht

Anlage I	Liste der textlichen Festsetzungen
Anlage II	Plan Biotope im Bestand
Anlage III	Plan Bäume im Bestand
Anlage IV	Baumliste
Anlage V	Artenschutzfachbeitrag
Anlage VI	Maßnahmenkonzept zur Stabilisierung der lokalen Population der Brutvogelart Girlitz

Anlage I - Liste der textlichen Festsetzungen

- TF 1 **Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]
- TF 2 **Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche D₁, D₂, C₂, D₃, D₁ des allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist im 1. Vollgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 320 m² nur eine Kindertagesstätte zulässig.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO]
- TF 3 **In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]
- TF 4 **Im Kerngebiet MK 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur im 1. Vollgeschoss zulässig.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO]
- TF 5 **Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, die Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen), Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]
- TF 6 **Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO]
- TF 7 **Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]
- TF 8 **Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung genannten Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Wohnungen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]
- TF 9 **Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO]
- TF 10 **Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Fläche d = 2.469 m²) ist mit folgenden Flächenanteilen der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung folgenden Grundstücken hinzuzurechnen:**
- | | |
|------------------------|------------------------------|
| Grundstück WA 1 | 495,3 m² |
| Grundstück WA 2 | 1.205,1 m² |

Grundstück WA 3	137,7 m²
Grundstück WA 4	137,7 m²
Grundstück WA 5	313,1 m²
Grundstück MK 3	180,1 m²

[§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 22 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 3 und § 21a Abs. 2 BauNVO]

- TF 11 **In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 können oberhalb von baulichen Anlagen mit einer Oberkante OK 66,1 – 68,8 m ü. NHN ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 40 m² und einer Höhe bis zu 0,5 m über der festgesetzten Oberkante OK 66,1 – 68,8 m ü. NHN zugelassen werden, wenn sie auf der straßenabgewandten Seite angeordnet sind und ausschließlich der Aufnahme von Fahrstuhlüberfahrten und Schachtabdeckungen dienen.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 1 BauNVO]
- TF 12 **Im Kerngebiet MK 1 kann auf der Fläche c ausnahmsweise ein einzelner Dachaufbau bis zu einer Grundfläche von jeweils 265 m² und einer Höhe bis zu 1,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Lüftungseinrichtungen dienen.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO]
- TF 13 **Im Kerngebiet MK 2 können auf der Fläche B₃, B₄, B₅, B₆, B₇, B₃ ausnahmsweise zwei einzelne Dachaufbauten bis zu einer Grundfläche von jeweils 70 m² und einer Höhe bis zu 3,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Lüftungsanlagen dienen.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO]
- TF 14 **Im Allgemeinen Wohngebiet auf den Flächen WA 1, WA 2 und WA 5 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im jeweiligen der im Satz 1 bezeichneten Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB]
- TF 15 **Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO]
- TF 16 **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung dieses Bebauungsplans.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- TF 17 **Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A₁ und A₂ sowie A₃ bis A₅ ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

- TF 18 **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.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]
- TF 19 **Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Allgemeinen Wohngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von**
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.**
Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Kerngebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.**
Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- TF 20 **Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- TF 21 **Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Tempelhofer Weges, der Gotenstraße und des Sachsendamms mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.**
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Tempelhofer Weges, der Gotenstraße und/oder des Sachsendamms orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

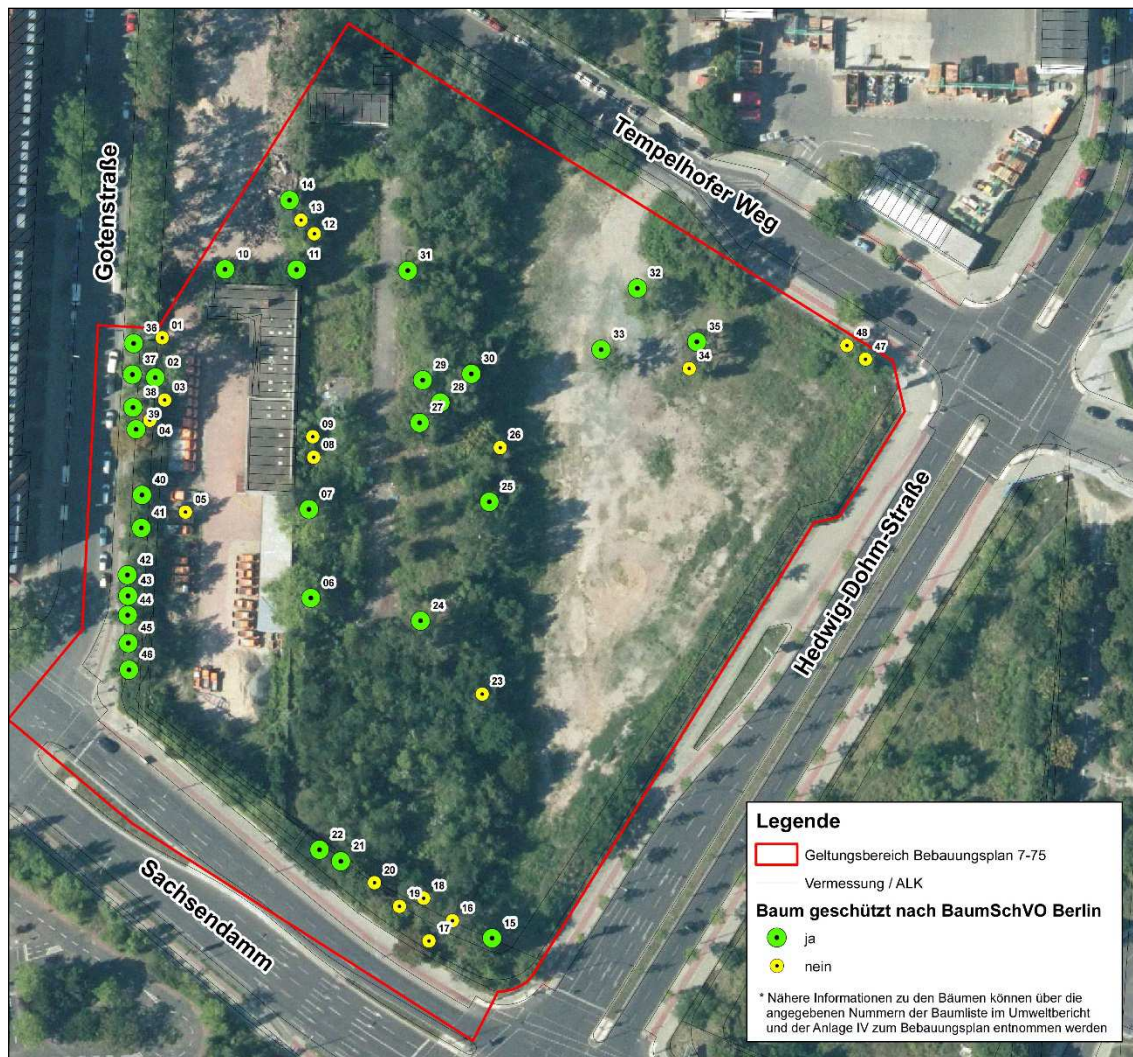
- TF 22 **Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist entlang der Fläche a eine bauliche und sonstige Nutzung der baulich verbundenen Außenwohnbereiche von Wohnungen (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht über mindestens einen weiteren baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig, bis zur Errichtung der in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen.**
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Fläche a orientiert sind, ist eine bauliche und sonstige Nutzung der baulich verbundenen Außenwohnbereiche, die nicht mindestens über einen baulich verbundenen Außenwohnbereich als verglasten Vorbau oder verglaste Loggia verfügen, unzulässig, bis zur Errichtung der in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]
- TF 23 **Zum Schutz vor Verkehrslärm ist auf den Flächen „LSW“ jeweils eine durchgehende Lärmschutzwand (LSW) in Höhe des Luftgeschosses zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- TF 24 **Auf der Fläche C₁, C₂, C₃, C₄, C₅, C₁ ist eine Befestigung von Wegen und Plätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]
- TF 25 **Die Fläche b ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und bauordnungsrechtlich anzulegende Kinderspielplätze. Der Anteil der Kinderspielfläche darf höchstens 50 % der Fläche b betragen.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- TF 26 **Die Außenwandfläche ist zwischen den Punkten B₆ und B₈ mit selbstklimmenden / rankenden / schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- TF 27 **Auf der Fläche C₁, C₂, C₃, C₄, C₅, C₁ ist pro angefangener 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer, standortgerechter kleinkroniger Baum mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- TF 28 **Die Fläche B₁, B₂, B₃, B₄, B₅, B₆, B₇, B₈, B₁ ist intensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 30 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

- TF 29 **Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Dachflächen und im Kerngebiet alle Dachflächen mit Ausnahme der Fläche B₁, B₂, B₄, B₅, B₆, B₇, B₈, B₁ extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, Beleuchtungsflächen und Terrassen darf höchstens 50 % betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
- TF 30 **Im allgemeinen Wohngebiet ist die Fläche d Gemeinschaftsanlage (Freifläche zur Freizeit- und Erholungsnutzung und für Kinderspielplätze) zugunsten der Grundstücke WA 1 bis WA 5 und MK 3.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB]
- TF 31 **Die Fläche a ist zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm mit einer mindestens 3 m breiten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- TF 32 **Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.**
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB]
- TF 33 **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.**

Anlage II – Plan Biotope im Bestand



Anlage III – Plan Bäume im Bestand



Anlage IV – Baumliste

Lfd Nr	Kataster-nummer*	Art	Stamm-anzahl	Stamm-umfang (in cm)	Höhe (in m)	Verkehr-sicherheit (g-h)	Vitalität (1-4)	Bemerkungen	Baum nach BaumSchVO geschützt (ja/nein)	Fällung (ja/nein)	Anzahl Ersatzpflanzungen gemäß BaumSchVO
1		Acer platanoides	1	50	15	h	1		nein	ja	0
2		Populus hybrida	1	120	25	h	1		ja	ja	1
3		Quercus robur	1	60	14	h	1		nein	ja	0
4		Quercus robur	1	50	14	h	1		nein	nein	0
5		Betula pendula	1	60	15	h	1		nein	ja	0
6		Platanus hybrida	1	>120	22	h	1		ja	ja	1
7		Platanus hybrida	1	100	18	h	1		ja	ja	2
8		Betula pendula	1	60	25	h	1		nein	ja	0
9		Betula pendula	1	60	25	h	1		nein	ja	0
10		Quercus robur	1	90	10		2		ja	ja	1
11		Quercus robur	1	130	18				ja	ja	2
12		Robinia pseudoacacia	1	30		g	1		nein	ja	0
13		Robinia pseudoacacia	1	60					nein	ja	0
14		Quercus robur	1	120+(10x10)	18	h	1	10x10 Stämme extra	ja	ja	2
15		Acer platanoides rubrum	1	80	16	h	1		ja	ja	1
16		Betula pendula	1	70	18	h	1		nein	ja	0
17		Acer platanoides	1	70	14	h	1	an StraÙe	nein	nein	0
18		Betula pendula	1	60	12	h	1		nein	ja	0
19		Betula pendula	1	60	14	h	1		nein	nein	0
20		Betula pendula	1	50	14	h	1		nein	nein	0
21		Acer platanoides	1	100	14	h	1		ja	ja	1
22		Robinia pseudoacacia	2	60/60	16	h	1		ja	ja	1
23		Robinia pseudoacacia	1	60	14	h	1	im Aufwuchs	nein	ja	0
24		Betula pendula	1	220	24	m	1	mächtig	ja	ja	3
25		Betula pendula	1	200	24	h	1	weit verzweigt	ja	ja	3
26		Ailanthus altissima	3	40/40/40	12	h	1		nein	ja	0
27		Betula pendula	1	140	22	h	1		ja	ja	2
28		Betula pendula	1	130	24	h	1		ja	ja	2
29		Betula pendula	1	140	24	h	1		ja	ja	2
30		Betula pendula	1	170	26	h	1		ja	ja	2
31		Betula pendula	1	115	14	h	1		ja	ja	1
32		Juglans regia	1	145	12	m	1		ja	ja	2
33		Juglans regia	1	150	12	m	2		ja	ja	2
34		Pyrus	1	110		h	1		nein	ja	0
35		Betula pendula	1	120	16	h	1		ja	ja	1
36	1150 115	Populus hybrida	1	160	20	h	1		ja	nein	2
37	1140 114	Populus hybrida	1	160	20	h	1		ja	nein	2
38	1130 113	Populus hybrida	1	130	20	h	1		ja	nein	2
39	1120 112	Aesculus hippocastanum	1	140	14	h	1		ja	nein	2
40	1110 111	Acer pseudoplatanus	1	120	16	h	1		ja	nein	1
41	1100 110	Populus hybrida	1	130	22	h	1		ja	nein	2
42	1090 109	Populus hybrida	1	110	20	h	1		ja	nein	1
43	1080 108	Populus hybrida	1	145	22	h	1		ja	nein	2
44	1070 107	Populus hybrida	1	85	16	h	1		ja	nein	1
45	1060 106	Populus hybrida	1	110	19	h	1		ja	nein	1
46	1050 105	Populus hybrida	1	160	24	h	1		ja	nein	2
47		Prunus domestica	2	40/40	8	h	1		nein	ja	0
48		Fraxinus excelsior	4	20/15/10/10	7	h	2		nein	ja	0

* gemäß Baumkataster des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin - Straßen- und Grünflächenamt

Erklärung der verwendeten Kurzzeichen

ZU STAND

Alle Angaben in der Tabelle beziehen sich auf Merkmale, die ohne Hilfsmittel vom Boden aus deutlich sichtbar waren. Differenzierungen wurden durch Einklammern (nicht erheblich, geringer Umfang), Ausrufungszeichen (erheblich, wichtig) oder Fragezeichen (unsicher) dargestellt. Verwendet wurden folgende Kürzel:

VERKEHRSSICHERHEIT (V)

Augenscheinlich ohne nähere Untersuchung:

h = hoch
m = mittel
g = gering
(u) = umsturzgefährdet

SCHADSTUFE/ VITALITÄT (S)

Durch die Angabe der Schadensstufe wurde der Gesamtzustand der Bäume dargestellt. Dies setzt sich zusammen aus dem allgemeinen Eindruck der Vitalität (Belaubungsdichte, -farbe, -größe, Verzweigung, Habitus u.a.) und aus dem vom Boden -ohne Hilfsmittel- erkennbaren Schäden (Totholz, Astausbrüche, Risse, Rindenschäden, Stammverletzungen u.a.).

Dieser Einschätzung hängt in sehr starkem Maße ab von:

- der Baumart, Sorte, Varietät oder Unterart
- der subjektiven Erfahrung und Bewertung
- äußeren Faktoren (Witterung, Sonnenstand, Jahreszeit, Sichtbarkeit der Merkmale u.a.)

Daher müssen Aussagegenauigkeiten bzw. differierende Ansichten in Kauf genommen werden, die in Einzelfälle bis zu einer Schadensstufe (in besonderen Fällen auch mehr) betragen können.

Die Schadensstufe "0" oder "1" erhalten Bäume, die überwiegend "gesund" bezeichnet werden können, während Bäume, bei denen Schäden und Krankheitssymptome überwiegen, den Schadensstufen "2" oder "3" zugeordnet werden. Tote Bäume werden durch die Schadensstufe "4" gekennzeichnet.

0 Nicht oder kaum geschädigt; ohne oder mit sehr geringen Schädmerkmalen

1 Leicht geschädigt; mit geringen Schädmerkmalen; im Gesamteindruck überwiegen aber noch die Anzeichen des "gesunden" oder regenerationsfähigen Baumes

2 Deutlich oder schwer geschädigt; im Gesamteindruck überwiegen die Anzeichen für eine Schädigung; Besserung des Zustandes erscheint jedoch noch möglich, falls hierzu geeignete Maßnahmen (insbesondere Wuchsortverbesserung und -sicherung) ergriffen werden

3 Sehr schwer oder extrem geschädigt bzw. abgängig; Zustand kritisch

4 Tot, abgestorben

Anlage V – Artenschutzfachbeitrag

Der Artenschutzfachbeitrag ist dem Begründung und dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument beigelegt.

Anlage VI – Maßnahmenkonzept zur Stabilisierung der lokalen Population der Brutvogelart Girlitz

Das Maßnahmenkonzept zur Stabilisierung der lokalen Population der Brutvogelart Girlitz ist dem Begründung und dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument beigelegt.