

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Bauwesen  
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz  
Fachbereich Planen

---

Begründung

## **Bebauungsplan 7-8**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für die Grundstücke Kolonnenstraße 31 und 31 B  
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>04</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	04
2.	Plangebiet	04
2.1.	Geltungsbereich	05
2.2.	Gebäudebestand	05
2.3.	Freiflächen und Vegetation	05
2.4.	Topographie	05
2.5.	Altlasten	05
2.6.	Verkehrliche Erschließung	06
2.7.	Technische Erschließung	06
2.8.	Eigentumsverhältnisse	07
3.	Planerische Ausgangssituation	07
3.1.	Baunutzungsplan	07
3.2.	Flächennutzungsplan	07
3.3.	Bereichsentwicklungsplanung	07
3.4.	Stadtentwicklungsplanung	07
3.5.	Stadtumbau Berlin	08
3.6.	Landschafts- und Artenschutzprogramm	08
3.7.	Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof	08
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT</b>	<b>08</b>
1.1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	08
1.2.	Vorgeschichte und Ausgangslage	08
2.	Intention des Plans	09
3.	Umweltbericht	10
3.1.	Grundlagen	10
3.2.	Methodik der Umweltprüfung	10
3.3.	Behandlung der Eingriffsregelung	11
3.4.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	11
3.5.	Untersuchungsrahmen	11
3.6.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und –planungen	12
3.7.	Bestandserfassung und –bewertung	18
3.7.1	Schutzgut Boden	18
3.7.2	Schutzgut Wasser	20
3.7.3	Schutzgut Klima / Luft	21
3.7.4	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	22
3.7.5	Schutzgut Landschaftsbild	26
3.7.6	Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter	27
3.7.7	Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung	27
3.8.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
3.8.1	Schutzgut Boden	29
3.8.2	Schutzgut Wasser	31
3.8.3	Schutzgut Klima / Luft	32
3.8.4	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	32
3.8.5	Schutzgut Landschaftsbild	35
3.8.6	Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter	35
3.8.7	Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen u. Bevölkerung	36
3.8.8	Wechselwirkungen	37
3.8.9	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung d. Planung	38
3.9.	Eingriffsbewertung	38
3.9.1	Klärung des Eingriffstatbestandes	39

3.9.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen	40
3.10	die wichtigsten Merkmale der verwendeten techn. Verfahren	41
3.11.	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	41
3.11.1	Ziele und Möglichkeiten	41
3.11.2	Vorgehensweise	42
	3.11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
4.	Wesentlicher Planinhalt	45
4.1.	Begründung der Festsetzungen (weitere Abwägung: siehe IV.)	46
4.1.1	Nutzungsarten/Art der baulichen Nutzung	46
4.1.2	Nutzungsmaße, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	47
4.1.3	Grünfestsetzungen	48
4.1.4	Sicherung einer Wegeverbindung	48
4.1.5	Fläche für Stellplätze	49
4.1.6	Zulässigkeit von Brennstoffen	49
4.1.7	Sonstige Festsetzungen	49
<b>III.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>49</b>
1.	Straßen- und Ortsbild, Umgebung	49
2.	Natur und Landschaft	50
3.	Verkehr	50
4.	Wirtschaft	51
5.	Umwelt	51
6.	Haushalt	51
<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG</b>	<b>51</b>
1.	Mitteilung zur Aufstellung	51
2.	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung	51
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	51
4.	Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	57
5.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Öffentlichkeit	57
6.	Beschluss über das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 7-8	62
6a.	Planreife des Bebauungsplanentwurfs 7-8)	62
7.	Berichtigung der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung vom 23.06.2006	62
8.	Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie eingeschränkte Beteiligung der Behörden und des Grundstückseigentümers	63
9.	Beschluss über das Abwägungsergebnis der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der von einer Planänderung Betroffenen sowie Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 7-8	63
10.	Beschluss nach Rechtsprüfung	64
11.	Rechtsverordnungsbeschluss	64
<b>V.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>64</b>
<b>Anhänge:</b>	Textliche Festsetzungen	65
	Schwarzweiß- Verkleinerung des Bebauungsplanes 7-8	
	Bestandsplankarte – Versiegelung	

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass für die Planaufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 7-8 war das durch Vermittlung des Liegenschaftsfonds unterstützte Vorhaben eines schon langjährig im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ansässigen Gewerbebetriebs, seinen Betriebsstandort (Autohaus mit Verkaufsflächen und Kfz-Werkstattbereich) auf die Grundstücke Kolonnenstraße 31 und 31B zu verlagern. Dieser neue Standort ist für das Autohaus hinsichtlich der sehr guten Erschließung und Wahrnehmbarkeit besonders geeignet. Um aber dieses Vorhaben realisieren zu können, mussten zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines derartigen Betriebs geschaffen werden. Dies war umso mehr geboten, als der planveranlassende Gewerbebetrieb bereits erste Schritte zur Umsetzung seines Vorhabens vollzogen hat. So wurde im Verlauf des Jahres 2005 mit der am 16.07.2004 auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung ein Neubau des Autohauses auf dem an der Ecke Kesselsdorfstraße/Kolonnenstraße gelegenen Grundstücksteil errichtet.

Mit dem Bebauungsplan 7-8 werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Autohauses geschaffen, die durch die bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben waren. Auf Grund der Lage des Geltungsbereichs an der Hauptverkehrsachse Tempelhof-Schöneberg zu Friedrichshain-Kreuzberg und der S-Bahn sowie Fernbahn ist die Ansiedlung einer derartigen Nutzung geeignet. Diese Nutzung ist durch ihr Verkaufs- und Ausstellungsgeschäft einer kerngebietstypischen Nutzung, jedoch mit den vorgesehenen Werkstätten einer gewerbestypischen Nutzung zuzuordnen. Deshalb ist das Gebiet entlang der Straße als Kerngebiet und entlang der Bahntrasse als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Diese Gebietskategorien entsprechen auch der Zielsetzung des Bezirks und lassen weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser Festsetzung zu, bzw. sind geeignet, das bisher uneinheitlich genutzte und bebaute Gebiet durch Neuordnung städtebaulich zu fassen.

### **2. Plangebiet**

#### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-8 umfasst die Grundstücke Kolonnenstraße 31 und 31B (Flur 63, Flurstück 14) sowie die anschließenden Straßenverkehrsflächen der Kolonnenstraße und der Kesselsdorfstraße bis zu deren Mitte.

Nördlich bzw. nord-westlich an den Geltungsbereich grenzen das von der Kesselsdorfstraße und Geßlerstraße aus erschlossene Sportplatzgelände sowie der am Bahngelände liegende Betriebshof der Berliner Stadtreinigungsbetriebe an. Die westliche Geltungsbereichsgrenze entspricht der parallel zum Bahngelände verlaufenden Grundstücksgrenze. Da diese knapp unterhalb der Böschungsoberkante verläuft, liegt ein schmaler Böschungstreifen unterschiedlicher Breite von 1 bis 3 m innerhalb des Geltungsbereichs. Die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze wird von den Straßenmitten der Kolonnenstraße und der Kesselsdorfstraße gebildet.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,99 ha, wovon ca. 7.420m<sup>2</sup> von den Grundstücken Kolonnenstraße 31 und 31B eingenommen werden.

## 2.2 Gebäudebestand

Der bauliche Bestand des Geltungsbereichs wird von einer direkt an der Kolonnenstraße gelegenen Tankstelle mit Werkstatt und Waschstraße sowie von einem im Jahr 2005 auf der an der Ecke Kolonnenstraße/Kesselsdorfstraße gelegenen Grundstücksteilfläche errichteten Neubau des Grundstückseigentümers gebildet. Dieser mit Baugenehmigung vom 16.07.2004 errichtete zwei- bis dreigeschossige Neubau beinhaltet Ausstellungs-, Werkstatt- und Büroräume. Im Rahmen dieser Baugenehmigung wurden zudem 20 Pkw-Stellplätze entlang der hinteren, am Sportplatz verlaufenden Grundstücksgrenze angelegt.

Die alten Werkstatt- und Lagergebäude, die sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans noch im östlichen, an der Bahnböschung gelegenen Teil des Geltungsbereichs befanden, wurden inzwischen in Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen abgerissen.

## 2.3 Freiflächen und Vegetation (s. a. Bestandsplan im Anhang)

Die Freiflächen des an der Kolonnenstraße liegenden Teils des Plangebiets sind nahezu vollständig befestigt und versiegelt. Sie dienen als Zufahrten, Stellplatz- und Bewegungsflächen der verkehrlichen Erschließung der Tankstelle und des Autohaus-Neubaus und weisen bis auf zwei Baumstandorte so gut wie keine Vegetation auf. Die durch den Abriss der alten Werkstattgebäude entstandenen Freiflächen entlang der Bahnböschung sind bis auf einen vorderen, an der Kolonnenstraße gelegenen asphaltierten Zufahrtsbereich und eine daran anschließende ca. 1.000 m<sup>2</sup> umfassende alte Asphaltdecke unversiegelt. Auch sie weisen keinerlei Vegetation auf und werden bis zu ihrer geplanten Bebauung mit Werkstattgebäuden provisorisch als Kfz-Stellplatzflächen zu Ausstellungszwecken des Grundstückseigentümers genutzt.

Somit beschränkt sich der Vegetationsbestand auf zwei einzelne Baumstandorte vor (zwei Bäume) und hinter (ein Baum) der Tankstelle. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet sieben Straßenbäume im öffentlichen Straßenland der Kolonnenstraße.

Die Vegetation im Böschungsbereich besteht aus Sträuchern, Bäumen, Gräsern und Bodendeckern. Die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume des Böschungsbereichs stehen außerhalb des Geltungsbereichs.

## 2.4 Topographie

Die Oberfläche des Plangebiets ist weitgehend eben und weist bis auf den östlich gelegenen Böschungsbereich der Bahntrasse keine topografischen Besonderheiten auf.

## 2.5 Altlasten

Aufgrund der bestehenden Tankstellennutzung und der ehemaligen Nutzung der hinteren, mittlerweile abgerissenen Gewerbebauten als Autolackierereien, Kfz-Werkstätten und Garagen sind Schadstoffbelastungen des Bodens festgestellt worden.

Das Grundstück Kolonnenstraße 31B ist wegen der langjährigen Tankstellennutzung (seit 1978) unter der Nummer 2127 im Bodenbelastungskataster geführt. Nach umfangreichen Bodenuntersuchungen wurden 1996 die festgestellten Belastungen im Bereich eines ehemaligen Ölabscheiders und von Lagerbehältern durch eine Boden- bzw. Bodenluftsanierung beseitigt. Da aber in anderen Teilbereichen der Tankstelle

Bodenbelastungen aufgrund des aktuellen Betriebs nicht ausgeschlossen werden können, ist dieser Bereich laut Beurteilung des bezirklichen Umweltamtes weiterhin als altlastenverdächtig im Sinne des § 2 (6) BBodSchG anzusehen.

Die mittlerweile brachliegende Fläche des Grundstücks Kolonnenstraße 31 an der Bahnböschung wird wegen der langjährigen Nutzung als Garagenhof mit Kfz-Werkstätten und Lackierereien unter der Nummer 14915 im Bodenbelastungskataster geführt. Zwar wurden in den Jahren 2002 und 2003 an zwei Messpunkten im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze Bodenuntersuchungen bis zu einer Tiefe von 2 m zur Feststellung von Art und Umfang der Verunreinigungen durchgeführt, eine flächen-deckende Untersuchung jedoch erfolgte nicht, so dass die tatsächliche vertikale und horizontale Ausdehnung der Bodenbelastung bislang nicht abschließend festgestellt werden konnte. Die durchgeführten punktuellen Untersuchungen ergaben, dass lokal 2 m mächtige Aufschüttungen mit Anteilen von Bauschutt und Schlacke vorhanden sind. Die Schadstoffanalytik ergab für den Bodenbereich 0 – 30 cm erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, max 17 mg/kg), Schwermetallen (z. B. Blei max 1.180 mg/kg), sowie Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW max. 13.000 mg/kg).

Nach Beurteilung des bezirklichen Umweltamtes (Stellungnahme zum B-Plan-Vorentwurf vom 03.04.06) liegen für beide Altlastenverdachtsflächen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor, die die gegenwärtigen und auch geplanten Nutzungen beeinträchtigen könnten. Weitergehende Bodenuntersuchungen zur Klärung der Nutzungseignung seien somit nicht erforderlich.

## **2.6 Verkehrliche Erschließung**

Die das Plangebiet tangierende Kolonnenstraße ist eine übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II und verbindet die Ortsteile Tempelhof und Schöneberg. In westlicher Richtung führt die Kolonnenstraße zur Hauptstraße und den dort konzentriert gelegenen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen Schönebergs. In östlicher Richtung reicht sie bis zum Flughafen Tempelhof und an die in die Zentren Tempelhofs und Neuköllns weiterführenden Magistralen. Über die Kolonnenstraße führt die Buslinie 104, die von Stralau nach Neu-Westend führt und eine Haltestelle vor dem Autohaus-Neubau im Plangebiet hat.

Östlich an das Plangebiet angrenzend erstreckt sich in nord-südlicher Richtung das Bahngelände der S-Bahn und Fernbahn, die seit Ende Mai 2006 vom Hauptbahnhof (bisher ‚Lehrter Bahnhof‘) über den neuen Fernbahnhof ‚Südkreuz‘ (bisher ‚Papestraße‘) den Flughafen Schönefeld sowie die südlichen Regionen Deutschlands anbindet. Diese Bahnstrecke ist nunmehr eine der Berliner Haupttrassen der DB für den ICE-Fernverkehr und den Regionalverkehr.

## **2.7 Technische Erschließung**

Das Plangebiet ist über die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Kolonnenstraße und Kesselsdorfstraße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telekommunikation sowie Frisch- und Abwasser) erschlossen. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über die Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe, wobei hier von Mengenbeschränkungen auszugehen ist (Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 06.04.06 zum B-Plan-Vorentwurf).

## **2.8 Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Zwischen dem Eigentümer und dem Betreiber der Tankstelle besteht ein bis 31.12.2008 geltender Pachtvertrag. Die im Plangebiet liegenden Abschnitte der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Kolonnenstraße und der Kesselsdorfstraße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Baunutzungsplan**

Der Baunutzungsplan von 1960 weist die östliche Hälfte des Bebauungsplangebiets als ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘ der Baustufe V/3 und die westliche Hälfte als ‚Nichtbaugebiet‘ aus. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. Böschung ist durch 1893 förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien eine circa 23 m breite Straßen-trasse definiert, die jedoch nie in Anspruch genommen wurde. Nach der Entscheidung des Landes Berlin, diese Straßenplanung nicht weiterzuverfolgen werden die förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien vom 15.03.1893 durch den Bebauungsplan 7-8 aufgehoben.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. 01. 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 4. Dezember 2007 (ABl. S. 3293), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche für Sport dar. Des Weiteren sieht der FNP eine Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse vor. Obwohl aus der FNP-Darstellung „Grün- und Freiflächen“ grundsätzlich keine Baugebiete entwickelt werden können, waren die Bebauungsplanfestsetzungen ‚Kerngebiet‘ und ‚Gewerbegebiet‘ als entwickelt anzusehen, da es sich hier um eine untergeordnete Grenzkorrektur im Zuge der konkretisierenden Planung handelt und die Hauptnutzung der im FNP als Grün dargestellten Sportplatzfläche in ihrer Gesamtheit und Funktionalität erhalten bleibt.

### **3.3 Bereichsentwicklungsplanung**

Die Bereichsentwicklungsplanung BEP Schöneberg-Ost sieht im Rahmen einer großräumigen Wegevernetzung die Anlegung einer Fußwegeverbindung entlang der Bahntrasse vor. Diese Wegeverbindung soll auch über das Plangebiet entlang seiner östlichen Grenze verlaufen, um dann auf der Höhe des BSR-Betriebshofs über eine Rampe in die Böschung oder auf das Niveau des Bahngeländes geführt zu werden. Für den an der Kolonnenstraße gelegenen Bereich zwischen Kesselsdorfstraße und Kolonnenbrücke sieht die Bereichsentwicklungsplanung ein Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration vor. Die Flächen nördlich davon sind bis an das Bahngelände und die geplante Fußwegeverbindung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanung**

Die Stadtentwicklungsplanung StEP beinhaltet für das Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen. Die gemäß StEP-Verkehr langfristig geplante Einrichtung eines neuen S-Bahnhofs ‚Kolonnenstraße‘ soll im Bereich des Julius-Leber-Brücke, die ca. 500 m westlich des Plangebiets liegt, erfolgen.

Die Kolonnenstraße ist als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II (Bestand und Planung 2015) dargestellt. Nach einer im Rahmen der Neubauplanung einer Verbindungsfahrbahn im Autobahnkreuz Schöneberg durchgeführten Untersuchung für das Jahr 2015 (*VISUM-Prognosernetz*) wird für die Kolonnenstraße eine Verkehrsbelegung von 36.900 Kfz/24 Std. (ohne Verbindungsfahrbahn) bzw. von 36.500 Kfz/24 Std. (mit Verbindungsfahrbahn) prognostiziert.

### **3.5 Stadtumbau Berlin**

Der Maßnahmenplan für den im Verfahren befindlichen ‚Stadtumbau Berlin – Stadtumbaugebiet Schöneberg-Südkeuz‘ sieht für das Plangebiet neben der Fußwegeverbindung die Anlegung eines Stadtplatzes an der Kolonnenstraße im Anschluss an die Kolonnenbrücke vor.

### **3.6 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Siehe Kapitel II. 3.6, Seite 15.

### **3.7 Bauschutzbereich des Flughafens Tempelhof**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des noch in Betrieb befindlichen Flughafens Tempelhof. Danach dürfen Gebäude, die eine Höhe von 73,16 m über NN überschreiten, erst nach Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt auch für Bauhilfsmittel wie z. B. Baukräne.

## **II. PLANINHALT**

### **1.1 Entwicklung der Planungsüberlegung**

### **1.2 Vorgeschichte und Ausgangslage**

Dem umzusetzenden und im Plangebiet anzusiedelnden Autohaus ist auf dem bisher angemieteten Grundstück am Sachsendamm vom Land Berlin zum Jahresende 2003 - mit der Option einer monatlichen Verlängerung bis zur Baureife des Plangrundstücks - gekündigt worden. Der Betrieb wollte weiterhin im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bleiben, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für seine Ansiedlung an geeigneter Stelle bestehen sollten. Die Plangrundstücke Kolonnenstraße 31 und 31B erfüllen angesichts der hervorragenden Erschließung und der für einen derartigen Betrieb vorteilhaften Lage die Voraussetzungen für diese Ansiedlung eines Autohauses. So hat der Liegenschaftsfond Berlin Anfang 2004 mit ausdrücklicher Unterstützung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen die genannten Grundstücke des Plangebiets an das Autohaus verkauft. Mit dem Kauf der Plangrundstücke hat sich der Käufer verpflichtet, entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Bahnböschung) eine 5 m breite Fläche für ein kostenloses Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit freizuhalten und grundbuchlich zu sichern. Mit dieser Verpflichtung wurde bereits auf der Ebene des Kaufvertrags ein Planungsziel des Flächennutzungsplans, der Bereichsentwicklungsplanung sowie des Maßnahmenplans des Stadtumbaus Berlin bezüglich einer großräumigen Fußwegevernetzung berücksichtigt und sichergestellt.

Insbesondere wegen der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 15.03.1893, die eine 26 m breite Straßentrasse entlang des Bahngeländes festlegten und so für diesen Grundstücksbereich - trotz der vorherigen Gebietsausweisung im Baunutzungsplan „beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe V/3“ - eine Neubebauung ausschlossen, scheiterten alle Planungsüberlegungen für eine verträgliche städtebauli-



che Neuordnung des Gebiets. Die inzwischen beseitigten Werkstatt-Altgebäude galten als „historische“ - nicht unter Denkmalschutz stehende - Bausubstanz, die bis zu einer Realisierung der Straßenplanung Bestandsschutz genossen hätte. Eine Neubebauung nach der Beseitigung der alten Werkstattgebäude war nicht möglich, solange die f. f. Bau- und Straßenfluchtlinien rechtsverbindlich waren.

Die Aufhebung der am 15.03.1893 f. f. Straßen- und Baufluchtlinien ist u. a. Gegenstand dieses Bebauungsplanes, da die Planung einer entlang des Bahngeländes verlaufenden Verkehrsstraße endgültig aufgegeben worden ist.

Einen ersten Schritt der Betriebsverlagerung auf das Plangrundstück hat das Autohaus bereits im Jahre 2005 unternommen. Mit Bescheid Nr. 776/2004 – Baugenehmigung vom 16.07.2004 wurde auf dem Grundstück Kolonnenstraße 31 B (Eckbereich an der Kolonnenstraße/Kesselsdorfstraße – westlich an die bestehende Tankstelle anschließend) ein zwei- bis dreigeschossiges Autohaus mit Ausstellungsflächen, Büros, Werkstattbereichen und 20 Pkw-Stellplätzen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet. Die Baugenehmigung für diesen Neubau, der nach dem Bau-nutzungsplan in einem Nichtbaugebiet liegt, wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) erteilt.

Weitere Planungen des Autohauses zur Errichtung von Werkstattgebäuden im hinteren, an der Bahnböschung gelegenen Bereich des Grundstücks Kolonnenstraße 31 konnten insbesondere wegen der noch nicht aufgehobenen f. f. Straßen- und Baufluchtlinien bislang nicht genehmigt werden.

## **2. Intention des Plans**

Der Bebauungsplan 7-8 bietet die Rechtsgrundlage für eine differenzierte, sich in die Umgebung verträglich einfügende Neubebauung und -nutzung. Die bisher weitgehend ungeordneten, das Orts- und Straßenbild störenden Verhältnisse können somit beseitigt werden. Mit einer straßenbegleitenden baulichen Schließung der bisherigen ‚Lücke‘ im Blockgefüge wird zudem eine effektivere Abschirmung der ungedeckten Sportplatzflächen im Blockinnenbereich gegenüber den Emissionen der stark verkehrsbelasteten Kolonnenstraße erreicht.

Die Neubebauung auf dem Plangrundstück soll ein Pendant zur südlich gegenüberliegenden Geschäftshausbebauung bilden und so den an der tiefliegenden Bahntrasse gelegenen Übergangsbereich zwischen den Ortsteilen Schöneberg und Tempelhof wahrnehmbar markieren.

Des Weiteren stellt der Bebauungsplan gemäß den Planungszielen des FNP und der BEP eine öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse als Teilstück einer zukünftigen großräumigen Vernetzung von Grünverbindungen sicher.

Mit der Festsetzung der für diesen Bereich geeigneten Nutzungsarten (Kerngebiet entlang der Kolonnenstraße und dahinter liegendes Gewerbegebiet) können zum einen die betriebsspezifischen Nutzungen des Grundstückseigentümers (Kraffahrzeugan- und Kraffahrzeugverkauf, Vermietung und Reparatur), zudem aber auch im Sinne der Bereichsentwicklungsplanung weitere standortgerechte Kerngebietsnutzungen wie Büros, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

## **3. Umweltbericht**

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 8 BauGB eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist als ein Teil in die Umweltprüfung integriert. Es ist zu beschreiben, ob Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich und möglich sind.

Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan 7-8.

Die vorgesehenen Untersuchungsmethoden werden im Folgenden dargestellt.

### **3.1 Grundlagen**

### **3.2 Methodik der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung dient der Vorbereitung von Entscheidungen. Ziel und Gegenstand ist es, den Umfang von voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden zu ermitteln und zu bewerten.

Bei der Umweltprüfung werden die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes aus den relevanten Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt. Eine wichtige Grundlage ist u. a. das Berliner Landschaftsprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350). Es zählt den Bereich der S-Bahn an der östlichen Grenze des Plangebietes zu den Ausgleichsflächen 1. Priorität (Karte „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“, Stand 2004). Wertvolle Informationen zu den zu behandelnden Schutzgütern enthalten auch die thematischen Karten des Berliner Umweltatlas.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird zunächst der gegenwärtige Umweltzustand (Bestandsbeschreibung und -bewertung) verbal-argumentativ beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt auf dem Prinzip, dass von einem Verursacher (in diesem Fall von einer Planung) bestimmte Wirkungen ausgehen, die auf die Schutzgüter einwirken und hier Veränderungen hervorrufen können. Sowohl die Wirkfaktoren der Planung als auch die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter (Beeinträchtigungen) werden beschrieben und nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen. Es werden Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen abgeleitet.

Bei einer Eingriffsbewertung wird die verbal-argumentative Beschreibung der Auswirkungen durch ein quantitatives Berechnungsverfahren ergänzt. Die Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet der „Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“. Das darin beschriebene ‚Ausführliche Verfahren‘ stellt eine Weiterentwicklung der ‚AUHAGEN-Methode‘ dar (SenStadt 2005a, 5f).

### **3.3 Behandlung der Eingriffsregelung**

In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 21 BNatSchG) sind bei der Aufstellung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen.

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Berliner Naturschutzgesetz sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 18 BNatSchG und § 14 NatSchGBIn).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 21 BNatSchG); vgl. hierzu 3.9 Eingriffsbewertung bis 3.9.4.

### **3.4 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan 7-8 setzt entlang der Kolonnenstraße ein Kerngebiet mit Baukörperausweisung und entlang dem Bahngelände (hinter dem Kerngebiet im rückwärtigen Bereich) ein Gewerbegebiet mit Baufenster fest. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 4 wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in einem Gebiet ermöglicht, welches bisher durch eine ungeordnete Zwischennutzung gekennzeichnet war. Das Bebauungsplangebiet war bisher von Werkstätten einfachster Bauart überbaut bzw. großflächig asphaltiert. Grünbereiche gab es bis auf dem erfassten Damm zum Bahngelände nur in marginaler Form.

Durch die Baukörperausweisung sowie die Lage des Baufensters bestehen neben dem erwarteten Gewinn für das Ortsbild gute Aussichten für eine Abschirmung des bestehenden Sportplatzes im Blockinnenbereich vor dem starken Verkehrsaufkommen von der Kolonnenstraße. Weitere positive Umweltauswirkungen für diesen Bereich werden u. a. vom nur wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der zulässigen Befestigungen im Kern- und Teilen des Gewerbegebiets sowie der Pflanzbindung (je vier Stellplätze einen Baum) und die Reglementierung der verwendbaren Brennstoffe erwartet.

### **3.5 Untersuchungsrahmen**

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes beinhaltet die Definition des Untersuchungsgegenstandes, die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum), die inhaltliche Abgrenzung (Untersuchungsumfang) und die Untersuchungsmethode.

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsumfang sowie der notwendige Detaillierungsgrad wurden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit den Fachbehörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Der Untersuchungsgegenstand definiert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der inhaltliche Untersuchungsumfang bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter:

- Boden,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt,
- Landschaftsbild,
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung.

Hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsrahmens werden im Umweltbericht das eigentliche Plangebiet, die angrenzende Wohnbebauung und der nördlich gelegene Sportplatz betrachtet.

### **3.6 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -planungen**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

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

Laut § 1a der Baugesetzbuches ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung verringert werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Umweltziele gemäß Baugesetzbuch, welche insbesondere im Bebauungsplan 7-8 umgesetzt werden sollen:

- sparsamer Umgang mit Grund Boden durch Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen
- Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (weniger sensible Nutzungsart an schallbelastetem Standort, Baukörperstel-

lung als Schallschutz für Grünfläche, Verbindung zwischen übergeordneten Grünzügen)

- Berücksichtigung von Auswirkungen auf die Ökologie und Vermeidung von Emissionen (Regelung der Verwendung von Brennstoffen, Regelungen zur Bepflanzung, Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen)

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches gibt es eine Reihe für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze und Fachplanungen, deren Ziele im Folgenden kurz zusammengefasst werden.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Die §§ 18 bis 20 des Bundesnaturschutzgesetzes enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 21 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Umweltziele gemäß Bundesnaturschutzgesetz, welche insbesondere im Bebauungsplan 7-8 umgesetzt werden sollen:

Begrenzung des Versiegelungsgrades, Regelungen bezüglich Bodenversiegelung sowie Neupflanzungen

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)**

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

#### 1. natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

#### 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

#### 3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Zum Schutz des Bodens sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Die Bundes-Bodenschutzverordnung enthält Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden  $\leftarrow$  Mensch.

Umweltziele gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz, welche insbesondere im Bebauungsplan 7-8 umgesetzt werden sollen:

Wiedernutzung von innerstädtischen Flächen, Begrenzung des Versiegelungsgrades, Regelungen bezüglich Bodenversiegelung sowie Neupflanzungen

### **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Im Rahmen der Bauantragsverfahrens muss nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Umweltziele gemäß TA Lärm, welche insbesondere im Bebauungsplan 7-8 umgesetzt werden sollen:

Festsetzung weniger sensibler Nutzung an übergeordneter Hauptverkehrsstraße, Baukörperstellung als Schutz für angrenzende sensible Nutzungen (Grünfläche), Wiedernutzung innerstädtischer Flächen

### **Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)**

Im Berliner Naturschutzgesetz werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt (Auswahl):

- Grünflächen und Grünbestände sind im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Im besiedelten Bereich sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter besonderem Hinblick auf die Unterversorgung der Innenbezirke mit Grün- und Erholungsanlagen durchzuführen.
- Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter oder bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter bzw. unbebauter Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigungen des Grundwassers ist zu vermeiden.
- Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten bleibt.

Umweltziele gemäß Berliner Naturschutzgesetz, welche insbesondere im Bebauungsplan 7-8 umgesetzt werden sollen:

Wiedernutzung innerstädtischer Flächen, Begrenzung des Versiegelungsgrades, Regelungen bezüglich Bodenversiegelung sowie Neupflanzungen

### **Baunutzungsplan**

Der Baunutzungsplan von 1960 weist die östliche Hälfte des Bebauungsplangebiets als ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘ der Baustufe V/3 und die westliche Hälfte als ‚Nichtbaugebiet‘ aus. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. Böschung ist durch 1893 förmlich festgestellte Straßen- und Bauflichtlinien eine circa 23 m breite Straßen-trasse definiert, die jedoch nie in Anspruch genommen wurde. Nach der Entscheidung des Landes Berlin, diese Straßenplanung nicht weiter zu verfolgen werden die förmlich festgestellten Straßen- und Bauflichtlinien vom 15.03.1893 durch den Bebauungsplan 7-8 aufgehoben.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. 01. 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 4. Dezember 2007 (ABl. S. 3293), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche für Sport dar. Des Weiteren sieht der FNP eine Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse vor. Obwohl aus der FNP-Darstellung „Grün- und Freiflächen“ grundsätzlich keine Baugebiete entwickelt werden können, waren die Bebauungsplanfestsetzungen ‚Kerngebiet‘ und ‚Gewerbegebiet‘ als entwickelt anzusehen, da es sich hier um eine untergeordnete Grenzkorrektur im Zuge der konkretisierenden Planung handelt und die Hauptnutzung der im FNP als Grün dargestellten Sportplatzfläche in ihrer Gesamtheit und Funktionalität erhalten bleibt. Die Grünflächenverbindung entlang der Bahntrasse wird im benachbarten Bebauungsplan 7-26 planungsrechtlich gesichert.

Umweltziele gemäß Flächenutzungsplan, welche insbesondere im Bebauungsplan 7-8 umgesetzt werden sollen:

Im Bebauungsplan wird eine Fläche als Verbindungsfläche im Rahmen eines Grünzuges gesichert

### **Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (BaumSchVO)**

Die Baumschutzverordnung vom 4. März 2004 stellt den Baumbestand in Berlin als geschützten Landschaftsbestandteil unter Schutz.

Nach § 2 der Baumschutzverordnung sind alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in einer Höhe über 1,30 m über dem Erdboden) geschützt. Geschützt sind auch Einzelbäume, die das Maß von 80 cm noch nicht erreicht haben, wenn es sich um Ersatzpflanzungen handelt oder sie auf Grund eines Bebauungsplanes oder der Darstellungen eines Landschaftsplanes zu erhalten sind.

Umweltziele gemäß Baumschutzverordnung, welche insbesondere im Bebauungsplan 7-8 umgesetzt werden sollen:

Sicherung von Flächen für Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### **Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes und legt die zur Umsetzung notwendigen Maßnahmen flächendeckend für Berlin fest. Das LaPro setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen.

#### **- Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz**

Der westliche Teil des Gebietes ist als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung eingestuft. Für diese Flächen fordert das Landschaftsprogramm:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Der östliche Teil des Plangebietes wird vom Landschaftsprogramm zu einer entlang der S-Bahntrasse in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünverbindung gezählt. Für

Grün- und Freiflächen fordert das LaPro den Erhalt und die Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit.

Die Grünachse ist zudem als Vorranggebiet Klimaschutz ausgewiesen, wofür das La-Pro folgende Anforderungen stellt:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

#### - **Teilplan Biotop- und Artenschutz**

Das Plangebiet wird als Innenstadtbereich eingestuft. Dafür wird gefordert:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung

Die S-Bahntrasse hat wichtige Bedeutung als Verbindungsbiotop und wird daher als schutzwürdiges Gebiet bewertet.

#### - **Teilplan Erholung und Freiraumnutzung**

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Gebiet als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiflächenversorgung ausgewiesen. Als Maßnahmen werden u. a. genannt:

- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Der Bereich der S-Bahntrasse wird unter Grün- und Freiflächen geführt. Es wird die Zielsetzung „Naturpark“ angegeben: Entwicklung unter Berücksichtigung der ökologisch wertvollen Vegetation.

#### - **Teilplan Landschaftsbild**

Für Innenstadtbereiche fordert das LaPro u. a.:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Die historische/vegetationsgeprägte Bahntrasse östlich des Plangebietes ist als städtisches Strukturelement zu erhalten und zu entwickeln. Die Trasse wird außerdem als prägende oder gliedernde Grün- und Freifläche und somit als übergeordnetes Element der Landschaftsbildstruktur bewertet.

#### - **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Das Plangebiet liegt gemäß der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption innerhalb des Ausgleichssuchraums Innenstadt, auf der Nord-Süd-Freiraumachse des Berliner Freiflächensystems.



Der Grünzug der S-Bahntrasse an der östlichen Grenze des Plangebietes ist als Ausgleichsfläche 1. Priorität ausgewiesen (Nr. 12: „Nord-Süd-Grünzug Flaschenhals Kreuzbergstraße/südliche Yorckstraße“).

Für die Ausgleichsfläche liegt ein städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachten im Auftrag des Bezirks Tempelhof-Schöneberg vor. Angestrebt werden die Sicherung sowie Schaffung von ökologischen Qualitäten sowie der übergeordneten Grün- und Wegeverbindung entlang der Gleisanlagen.

Umweltziele gemäß LaPro, welche insbesondere im Bebauungsplan 7-8 umgesetzt werden sollen:

Wiedernutzung innerstädtischer Flächen, Begrenzung des Versiegelungsgrades, Regelungen bezüglich Bodenversiegelung sowie Neupflanzungen, Regelung zu Brennstoffemissionen, Verbindung zwischen Grünzug, Erhalt des Baumbestandes im Straßenraum

### **Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV) steuert als verbindlicher Raumordnungsplan seit 1998 die Siedlungsentwicklung und den Freiraumsschutz im Bereich des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin, d. h., er trifft raumordnerische Festlegungen für Berlin und das umgebende Umland.

Im LEPeV ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet außerhalb der raumordnerisch relevanten Zentren ausgewiesen. Entlang der S-Bahn-Trasse ist eine übergeordnete Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen.

Der Bebauungsplan unterstützt die Ziele des Landesentwicklungsplans, so das Ziel 1.0.1 (Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und schnellstmögliche Beplanung brachgefallener Bauflächen) sowie das Ziel 3.1.1 (Erhalt und Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen).

Darüber hinaus ist angesichts der eng gefassten Baugrenzen und der vorwiegenden Autohausnutzung eine größere Einzelhandelsnutzung, die die städtischen Zentren gefährden könnte, ausgeschlossen. Somit sind auch die Ziele des § 16 des Landesentwicklungsprogramms berücksichtigt.

### **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)**

Die Bereichsentwicklungsplanung BEP Schöneberg-Ost sieht im Rahmen einer großräumigen Wegevernetzung die Anlegung einer Fußwegeverbindung entlang der Bahntrasse vor. Diese Wegeverbindung soll auch über das Plangebiet entlang seiner östlichen Grenze verlaufen, um dann auf der Höhe des BSR-Betriebshofs über eine Rampe in die Böschung oder auf das Niveau des Bahngeländes geführt zu werden. Für den an der Kolonnenstraße gelegenen Bereich zwischen Kesselsdorfstraße und Kolonnenbrücke sieht die Bereichsentwicklungsplanung ein Kerngebiet mit Einzelhandelskonzentration vor. Die Flächen nördlich davon sind bis an das Bahngelände und die geplante Fußwegeverbindung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt.

Umweltziele gemäß Bereichsentwicklungsplanung, welche insbesondere im Bebauungsplan 7-8 umgesetzt werden sollen:

Sicherung eines Verbindungsstück des überörtlichen Grünzuges, Sicherung einer weniger sensiblen Kerngebietsnutzung an belastetem Standort (Hauptverkehrsstraße, Bahn)

### **3.7 Bestandserfassung und -bewertung**

#### **3.7.1 Schutzgut Boden**

##### **Geologie/Boden**

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet im nordöstlichen Teil der regional-geologischen Großeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“. Es gehört zur Haupteinheit der „Teltow-Platte“, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte, die sich durch eine außerordentliche Armut an auffallenden Erhebungen auszeichnet (SCHOLZ 1962, 55). Die Teltow-Hochfläche ist im Wesentlichen aus Geschiebemergel aufgebaut.

Die Oberfläche des Plangebietes ist auffällig eben und weist bis auf den östlich gelegenen Böschungsbereich keine topografischen Besonderheiten auf. Laut Berliner Umweltatlas (SENSTADT 1995) liegt die Geländehöhe des Plangebietes bei 45 – 50 m über NN (Karte 01.08, Ausgabe 1998). Nördlich des Gebietes, im Bereich des St.-Matthäus-Kirchhofs, fällt die Teltow-Hochfläche hinunter ins Berliner Urstromtal ab.

Die geologische Übersichtskarte (1 : 50.000) weist für das Gebiet des Geltungsbereichs pleistozäne Bildungen der letzten Eiszeit (Weichsel-Eiszeit) aus. Es handelt sich um Geschiebemergel (Bildungen der Hochflächen). Nördlich des Plangebietes, im Bereich des Teltowhangs, sind Sand und Kies dargestellt (SENATOR FÜR BAU- UND WOHNUNGSWESEN 1971). Genauer sind die Angaben der Geologischen Karte von Preußen (1 : 25.000). Hier ist für das Plangebiet angegeben: „Geschiebemergel/lehmgiger Sand und Lehm auf schwer durchlässigem Lehm und Mergel, z. T. in dünner Decke auf Sand“ (PREUßISCHE GEOLOGISCHE LANDESANSTALT 1903).

Der Boden im Plangebiet ist durch starke Überformung geprägt und überwiegend versiegelt. Die unversiegelten Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs haben größtenteils einen künstlichen Bodenaufbau. Laut dem Bericht zu orientierenden Altlastenuntersuchungen von 2003 sind die Geschiebemergel und Vorschüttsande der Weichsel-Eiszeit im Plangebiet von unterschiedlich mächtigen anthropogenen Aufschüttungen bedeckt (GuD 2003, 7). Die Auffüllung besteht überwiegend aus einer sandigen Fraktion mit untergeordneten Beimengungen an mineralischen Fremdbestandteilen (Ziegel- und Betonbruch, Schlacke, Kohle, Glas, Holz etc) (ebd., 12).

Laut Umweltatlas handelt es sich bei den Bodengesellschaften des Plangebietes um Lockersyroseme, Regosole und Pararendzinen, also um anthropogene Bodengesellschaften. Der größte Teil des Plangebietes wird zu den Böden der Innenstadt (auf Aufschüttung) gezählt, der östliche Streifen an der S-Bahn-Trasse wird als Industrieboden (Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche) bezeichnet (Karte 01.01, Ausgabe 1998).

Die Bodenarten sind im Gebiet im Ober- und Unterboden Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand. Hinsichtlich der Grobbodenart gibt der Umweltatlas eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden an (Karte 01.06.1).

Die durchschnittlich nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes beträgt laut Umweltatlas < 60 mm und ist als sehr gering einzustufen (Karte 01.06.4). Die Humusmenge ist 0 – 5 kg/m<sup>2</sup> und somit sehr gering (Karte 01.06.5).

Laut Karte 01.06.10 ist die Wasserdurchlässigkeit der Böden im gesamten Plangebiet äußerst hoch (> 300 cm/d). Das Filtervermögen des Bodens ist demnach gering. Der mittlere pH-Wert ist sehr schwach alkalisch (7 - < 7,5) (Karte 01.06.6).

Die vorkommenden anthropogenen Bodengesellschaften sind laut Karte 01.11.1 und 01.11.2 des Berliner Umweltatlas<sup>1</sup> häufig und weisen keine besondere naturräumliche Eigenart auf. Die Naturnähe der Böden ist laut Karte 01.11.3 sehr gering. Karte 01.12.05 schätzt die Bedeutung der Böden hinsichtlich der Archivfunktion für die Naturgeschichte als gering ein (der südlich der Kolonnenstraße liegende Schulhof der Havelland-Grundschule hat zum Vergleich eine mittlere Bedeutung).

Laut Karte 01.12.1 ist die Lebensraumfunktion des Bodens für die natürliche Vegetation gering, ebenso die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen (Karte 01.12.2). Die Puffer- und Filterfunktion des Bodens (Karte 01.12.3) liegt im mittleren Bereich. Karte 01.12.4 gibt die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt an. Mit einer hohen Austauschfähigkeit des Bodenwassers ist die Regelungsfunktion im Bereich des Plangebietes gering, da kaum Wasser im Boden zurückgehalten wird. Insgesamt ist die Leistungsfähigkeit der Böden im Bereich des Geltungsbereichs gering.

### Versiegelung

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil versiegelt. Die bereits durch die Gebäude (Autohaus, Tankstelle) versiegelten Bereiche im mittleren und westlichen Teil des Gebietes haben eine Fläche von 1.880 m<sup>2</sup>. Die Teilabschnitte von Kolonnenstraße und Kesselsdorfstraße innerhalb des Geltungsbereichs nehmen eine Fläche von 2.430 m<sup>2</sup> ein. Die Asphaltflächen auf dem Grundstück sind 1.410 m<sup>2</sup> groß. Somit sind insgesamt 5.720 m<sup>2</sup> vollversiegelt.

Hinzu kommen Flächen, die mit wasserdurchlässiger Befestigung (Rasengittersteinen) oder Verbundpflaster teilversiegelt sind. Sie gehen zu 50 % in die Versiegelungsbilanz ein. Es handelt sich um eine Verbundpflasterfläche von 2.185 m<sup>2</sup> und um eine mit Rasengittersteinen befestigte Fläche von 85 m<sup>2</sup>. Somit sind 2.270 m<sup>2</sup> teilversiegelt, es kommen 50 % davon, also 1.135 m<sup>2</sup>, zur Versiegelung hinzu (vgl. Tabelle 1).

Tabelle zur Versiegelung (Bestand)

Fläche	Größe
vollversiegelt: Gebäude	1.880 m <sup>2</sup>
vollversiegelt: Straßenverkehrsfläche	2.430 m <sup>2</sup>
vollversiegelt: Asphaltflächen auf Grundstück	1.410 m <sup>2</sup>
teilversiegelt: Rasengittersteine (50 % gewertet)	42,5 m <sup>2</sup> (50 % von 85 m <sup>2</sup> )
teilversiegelt: Verbundpflaster (50 % gewertet)	1.092,5 m <sup>2</sup> (50 % von 2.185 m <sup>2</sup> )
<b>Summe: bestehende Versiegelung</b>	<b>6.855 m<sup>2</sup></b> <b>(ca. 69,6 % des Geltungsbereichs)</b>

Insgesamt sind demnach ca. 6.855 m<sup>2</sup> als bestehende Versiegelung zu werten, das sind ca. 70 % des 9.850 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs.

<sup>1</sup> Die Einschätzung der Naturnähe der Böden wird im Umweltatlas aus Nutzung, Bodengesellschaft und Versiegelungsgrad abgeleitet.

Betrachtet man nur die Versiegelung auf dem Baugrundstück (ohne das Straßenland), sind im Moment 4.425 m<sup>2</sup> versiegelt. Das sind 59,6 % des 7.420 m<sup>2</sup> großen Grundstücks.

### **Altlasten und Bodenverunreinigungen**

Altlasten sind nach dem Bundesbodenschutzgesetz Altablagerungen oder Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Im Plangebiet sind aufgrund der stattfindenden Tankstellennutzung und der ehemaligen Nutzung der hinteren, mittlerweile abgerissenen Gewerbebauten (u. a. als Autolackierereien) Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Laut Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Natur und Tiefbau (Fachbereich Umwelt) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden die Grundstücke Kolonnenstraße 31 und 31b unter den Nummern 14915 bzw. 2127 im Bodenbelastungskataster geführt (BEZIRKSAMT TEMPELHOF-SCHÖNEBERG 2006a).

Das Grundstück Kolonnenstraße 31 ist Teil der altlastenverdächtigen Fläche 14915. Grund für den Altlastenverdacht ist die langjährige Nutzung der Fläche: ein Garagenhof, diverse KfZ-Werkstätten, Lackierereien und eine öffentliche Tankstelle. An der östlichen Grundstücksgrenze erfolgten 2002 an zwei Messpunkten bis in 2 m Tiefe Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Überprüfung des konkreten Schadenbereichs. Diese zeigten, dass lokal 2 m mächtige Aufschüttungen mit Anteilen von Bau- schutt und Schlacke vorhanden sind (ebd.).

Die Schadstoffanalytik ergab für den Bodenbereich 0 – 30 cm jeweils erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK, max. 17 mg/kg), Schwermetallen (z. B. Blei max. 1.180 mg/kg) sowie Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW, max. 13.000 mg/kg) (ebd.). Die ermittelten Belastungswerte nach der BBodSchV liegen deutlich unterhalb des Prüfwertes für eine gewerbliche Nutzung. Nach Auskunft des Fachbereichs Umwelt kann auch eine Beeinträchtigung bei der Benutzung der Wegeverbindung durch Fußgänger und Radfahrer ausgeschlossen werden.

Das Grundstück Kolonnenstraße 31b wird aufgrund der langjährigen und aktuellen Nutzung als Tankstelle (seit 1978) als altlastenverdächtige Fläche Nr. 2127 geführt. Auf der Fläche wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. 1996 wurden die nachgewiesenen Belastungen im Bereich eines ehemaligen Ölabscheiders bzw. im Bereich von Lagerbehältern durch Boden- bzw. Bodenluftsanierung beseitigt (ebd.). Der Fachbereich Umwelt hat in insgesamt drei Stellungnahmen zur Altlastenproblematik in den verschiedenen Phasen der Bebauungsplanaufstellung immer mitgeteilt, dass gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen und auch kein ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf besteht.

### **3.7.2 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Laut dem Bericht zu orientierenden Altlastenuntersuchungen von 2003 fließt das Grundwasser großräumig in nordwestlicher Richtung zum Urstromtal der Spree. Es steht im Flurabstand > 10m als gespanntes Grundwasser unter einem schwer wasser- durchlässigen Geschiebemergelhorizont an. Ein zusammenhängender oberer oder freier Grundwasserhorizont ist, wenn überhaupt, nur engräumig anzutreffen. Es handelt

sich meist um lokale Wasservorkommen mit jahreszeitlich bedingter Wasserführung, wobei auch gänzlich Trockenfallen möglich ist (GuD 2003, 7).

Laut Karte 02.05 des Umweltatlas (Ausgabe 1993) ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet überwiegend gering (Grundwasser geschützt). Im nordöstlichen Teil des Gebietes wird die Empfindlichkeit als mittel eingestuft (Grundwasser relativ geschützt).

Laut Karte 02.13.1 (Ausgabe 1999) beträgt der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen bei 200 – 250 mm im Jahr (langjährige Mittelwerte); dieser vergleichsweise hohe Wert hängt mit dem geringen Vegetationsbestand und der Versiegelung im Gebiet zusammen. Die Versickerung aus Niederschlägen beträgt laut Karte 02.13.2 (Ausgabe 1999) 150 – 200 mm pro Jahr, sie ist damit im mittleren Bereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt laut Karte b2.11 (Ausgabe 2001) nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Karte 02.09.1 (Ausgabe 2004) gibt als Art der Kanalisation für den Geltungsbereich und die gesamte Umgebung Mischwasserkanalisation an. Laut Stellungnahme der Wasserbehörde liegt das Planungsgebiet im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin-Wilmersdorf (Hohenzollerndamm). Für dieses Einzugsgebiet wurde seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt (SENSTADT 2006).

### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet und auch in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **3.7.3 Schutzgut Klima/Luft**

Das Planungsgebiet zeigt in der Bestandssituation deutliche Überwärmungserscheinungen. Es gibt kaum Vegetation, die zur Kühlung und kleinklimatischen Verbesserung beitragen können.

Die Lufttemperatur im Plangebiet beträgt laut Umweltatlas in austauscharmen Sommernächten > 18 – 19 °C (Karte a04.04.1, 2001), damit zeigt das innenstadtnahe Plangebiet eine deutliche Erwärmung gegenüber dem Umland. Karte a04.02 (Ausgabe 2001) gibt das langjährige Mittel der Lufttemperatur von 1961 – 1990 an. Im Plangebiet lag dieses bei 9,0 – 9,5 °C, dies ist im Vergleich zu Stadtrandbereichen recht warm, aber noch kühler als umgebende Siedlungsbereiche. Dies ist auf die kühlende Wirkung der S-Bahn-Trasse zurückzuführen.

Wesentliche Bedeutung für die lufthygienischen Verhältnisse und das Klima haben die bodennahen Luftaustauschprozesse. Ein Maß für den Luftaustausch stellt die Windgeschwindigkeit dar. Tagsüber kommen im Plangebiet Windgeschwindigkeiten von > 60 – 75 % vor, gemessen im Vergleich zu den Windgeschwindigkeiten der Station Flughafen Tempelhof (Karte 04.03.1, Ausgabe 1995). In der Nacht liegt die Windgeschwindigkeit bei > 45 – 60 % (Karte 04.03.2, 1995).

Laut Karte 04.10.5 (Ausgabe 2003) liegt der bodennahe Luftaustausch abends 22.00 Uhr (zu Beginn einer austauscharmen Strahlungsnacht) bei 2.500 bis 5.000 m<sup>3</sup>/s. Der Luftmassenstrom, der von der S-Bahn-Trasse ausgeht, liegt also innerhalb des Plangebietes im mittleren Bereich.

Die Äquivalenttemperatur gilt als Maß für das Schwüleempfinden des Menschen. Sie setzt sich zusammen aus der Lufttemperatur und der latenten Wärme, die durch Kondensation von Wasserdampf verfügbar wäre. Im Plangebiet liegt die Äquivalenttempe-

ratur in mäßig austauscharmen Strahlungsnächten laut Karte 04.04.3 des Umweltatlas (Ausgabe 1993) bei 37 – 38 C. Das Gebiet hat somit eine mittlere Schwülegefährdung. Die bioklimatische Belastung im Plangebiet wird in Karte 04.11.1 als gering, in Einzelfällen mäßig belastet bewertet.

Laut Karte a04.05 „Stadtklimatische Zonen“ (Ausgabe 2001) weist das Plangebiet insgesamt mäßige Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf. Laut Karte a.04.07 „Klimafunktionen“ (Ausgabe 2001) handelt es sich um einen Übergangsbereich (Bereich 3). Klimatische Übergangsbereiche weisen in ihren Strukturen und Funktionen Merkmale zwischen belasteten und entlasteten Bereichen auf.

Die Trasse der S-Bahn östlich des Plangebietes hat laut Karte a04.07 eine wichtige Wirkung als Entlastungsbereich und Luftleitbahn. Aufgrund dieses positiven Einflusses zählt das Plangebiet zu den Übergangsbereichen und nicht zu den Belastungsbereichen wie die umliegenden Stadtquartiere. Laut Karte 04.11.2 („Planungshinweise Stadtklima“, Ausgabe 2004) hat die S-Bahn-Trasse eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung; Karte 04.11.1 (Ausgabe 2004) beschreibt den Kaltluftmassenstrom als mittel. Innerstädtische Luftleitbahnen weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Hochbauten auf, da diese den Kaltlufttransport beeinträchtigen können.

### **3.7.4 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

#### **Schutzgebiete**

Das Gebiet hat keine nach § 26a des Berliner Naturschutzgesetzes unmittelbar geschützten Biotope aufzuweisen. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 22b NatSchGBIn) oder von gemäß § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teilen von Natur und Landschaft (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteil). Auch in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen.

#### **Streng geschützte Arten**

Die Beachtung artenschutzrechtlicher Handlungsverbote ist bereits im Verfahren der Planaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es muss festgestellt werden, ob als Folge des Vorhabens Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten<sup>2</sup> nicht ersetzbar sind (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG). In einem solchen Fall ist ein Eingriff nur zulässig, wenn er „aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist“.

Bei der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Biototypenkartierung konnten keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Arten festgestellt werden. Aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet (weitgehend versiegelt bzw. bebaut, fast vegetationsfrei) sind solche Vorkommen auch extrem unwahrscheinlich.

---

<sup>2</sup> Die streng geschützten Arten werden in § 10 Abs. 1 Nr. 10 BNatSchG eindeutig definiert. Es handelt sich um Arten, die im Anhang A der EG-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97), im Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) und in der Bundesartenschutzverordnung (Anlage I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen ebenfalls keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten ein. Somit wird § 42 BNatSchG nicht berührt.

## **Biotope**

Die flächenscharfe Abgrenzung der Biotoptypen für den vorliegenden Umweltbericht erfolgte im Februar 2006 im Maßstab 1 : 1.000 auf der Grundlage von KÖSTLER et al. (2003).

Charakteristisch für den Vegetationsbestand in seiner heutigen Ausprägung ist die starke anthropogene Prägung des Plangebietes. Es kommen ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor, die floristisch und faunistisch stark verarmt sind und daher nur einen eingeschränkten Wert aufweisen. Die Flächen des Plangebietes sind auch laut Umweltatlas keine für Flora und Fauna wertvollen oder besonders wertvollen Biotope (Karte 05.03, Ausgabe 1995), im Gegensatz zur benachbarten S-Bahn-Trasse, die als besonders wertvolles Biotop bewertet wird.

Das teilweise versiegelte Plangebiet weist bis auf eine kleinflächige Anpflanzung von Ziersträuchern vor der Tankstelle so gut wie keine Vegetation auf. Die östliche Böschung zum Bahngelände ist mit Vorwald aus Laubbaumarten bewachsen.

Die unterschiedlichen im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen werden im Folgenden nach Ausprägung und Verbreitung im Gebiet beschrieben und sind in Karte 1 dargestellt.

### **- Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren**

In dieser Biotopklasse sind vom Menschen geprägte, gestörte Standorte zusammengefasst, die beim Abriss von Gebäuden, bei Flächenberäumungen, Aufschüttungen, beim Planieren oder in Folge von Nutzungsaufgabe entstehen.

Beim östlichen Teil des Gebietes handelt es sich um eine solche vegetationsfreie Fläche mit offenem Boden, hier werden im Moment zu verkaufende PKW abgestellt. Die als **sonstige vegetationsfreie und -arme Flächen** eingestuft Bereiche nehmen eine Fläche von 1.590 m<sup>2</sup> ein, das sind ca. 16 % des Plangebietes.

### **- Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen**

Lt. Biotoptypenbeschreibung werden in dieser Biotoptypenklasse alle außerhalb geschlossener Wälder liegenden, baum- oder gebüschbestandenen Flächen oder Linienstrukturen erfasst.

Im Gebiet sind nur wenige Bäume zu finden. Sieben der Straßenbäume an der Kolonnenstraße befinden sich innerhalb des Geltungsbereich, dabei handelt es sich um sechs Linden und eine Eiche. Vor der Tankstelle (innerhalb eines schmalen Pflanzstreifens) befinden sich eine Birke und einen Götterbaum. Nördlich der Tankstelle steht noch eine Robinie.

Bei dem Götterbaum und der Robinie handelt es sich um **sonstige Solitäräume nicht heimischer Baumart, alt (0715221)**. Die anderen acht Bäume (Eiche, Birke und Linden) wurden als **sonstige Solitäräume heimischer Baumarten**, kategorisiert.

### **- Wälder und Forste**

Im Osten befindet sich ein schmaler Streifen des Böschungsbewuchses innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Fläche wurde als **sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten** kartiert. Mit 235 m<sup>2</sup> sind somit ca. 2,4 % des Geltungsbereichs mit Vorwäldern bedeckt.

#### - **Grün- und Freiflächen**

Im Bereich der Tankstelle ist eine kleine, schmale Pflanzfläche zu finden. Diese **Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m Höhe)** nimmt eine Fläche von 35 m<sup>2</sup> ein, dies sind ca. 0,4 % des Gebietes.

#### - **Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen**

Bei dem Autohaus und der Tankstelle handelt es sich um **Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen in Betrieb (mit geringem Grünanteil)** auf einer Fläche von 1.880 m<sup>2</sup> (19,1 % des Geltungsbereichs).

Bei der Kesselsdorfstraße und der Kolonnenstraße handelt es sich um ein **Straße mit Asphalt- oder Betondecke ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand**. Die Straßen nehmen mit 2.430 m<sup>2</sup> = 24,7 % des Gebietes ein.

Zwischen Tankstelle und Autohaus befindet sich eine kleine **Fläche mit wasserdurchlässiger Befestigung (Rasengittersteine)**, sie nimmt mit 85 m<sup>2</sup> ca. 0,9 % des Plangebietes ein.

Die Flächen um Autohaus und Tankstelle herum sind mit Verbundpflaster befestigt. Diese **teilversiegelte Fläche** ist 2.185 m<sup>2</sup> groß (22,2 % des Plangebietes).

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Streifen, der mit Asphalt befestigt ist. Diese **versiegelte Fläche** nimmt mit 1.410 m<sup>2</sup> ca. 14,3 % des Geltungsbereichs ein.

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen machen somit insgesamt ca. 81,2 % des Geltungsbereichs aus, dies zeigt die starke anthropogene Prägung des Gebietes.

#### **Tiere**

Jahreszeitlich und brutbiologisch bedingt war keine Bestandserfassung der Brutvögel im Bebauungsplanbereich zur Erstellung des Umweltberichts durchgeführt worden, so dass der Umweltatlas und der Brutvogelatlas Berlin ausgewertet und Analogieschlüsse vorgenommen wurden.

Man kann davon ausgehen, dass im Gebiet die Tierarten zu finden sind, die an die vorhandenen Biotop angepasst sind. Aufgrund der sehr anthropogenen Prägung des Gebietes und des geringen Vegetationsbestandes kommen nur wenige, unempfindliche Arten im Gebiet vor.

Der Vorwaldstreifen an der östlichen Grenze und die wenigen im Gebiet vorhandenen Einzelbäume stellen dabei die für Tiere wertvollsten Biotop dar. Hier finden verschiedene Insektenarten sowie Kleinsäuger Lebensraum. Auch die meisten Vogelarten sind auf das Vorhandensein von Bäumen und/oder Gebüsch angewiesen. Allerdings ist das Verkehrsaufkommen auf der Kolonnenstraße relativ hoch, dies führt bei den Straßenbäumen durch Lärmbelastung und Erschütterungen sicherlich zu Störungen für viele Tierarten.



Laut FLADE (1994) zählt das Plangebiet zu der Haupteinheit „Siedlungen“ und zum Lebensraumtyp „Industriegebiete und Bahnanlagen“. Dies ist der insgesamt von Vögeln am dünnsten besiedelte und artenärmste Siedlungstyp (FLADE 1994, 454). Trotz eines sehr hohen Grades versiegelter und verdichteter Flächen und spärlichem Baum- und Strauchbewuchs kann dieser extreme, lebensfeindliche Flächentyp jedoch einigen Spezialisten unter den Vögeln Verstecke und Nistmöglichkeiten bieten.

Leitarten für Industrie- und Gewerbegebiete sind Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Steinschmätzer, Straßentaube und Mehlschwalbe. Keine dieser Arten ist auf Gehölze oder überhaupt Vegetation in der Nähe des Brutplatzes angewiesen. Bis auf den Steinschmätzer, der in bodennahen Nischen und Spalten brütet, sind alle Arten Gebäudebrüter. Mauersegler, Mehlschwalbe und teilweise auch Straßentaube sind Brutgäste in Industrie- und Gewerbegebieten, die ihre Nahrung aber weit außerhalb der Flächen suchen können (ebd.). Neben den Leitarten treten nur der Star und die Amsel stets im Lebensraumtyp auf, wobei die Amsel bereits mit minimalen Grünstrukturen auskommen kann.

Wertbildende Parameter sind laut FLADE größere Brach- und Ruderalflächen mit auf Teilflächen spärlicher und lückiger Vegetation, für Vögel zugängliche Nischen, Höhlen und Öffnungen an und in Gebäuden, ungestörte/unbefahrene Bereiche, Strukturreichtum, Bäume und Sträucher. Da die meisten dieser Parameter auf das Plangebiet nicht oder nur in geringem Maße zutreffen, ist davon auszugehen, dass nur wenige der Leitarten im Gebiet auch tatsächlich vorhanden sind.

Das Vorkommen des Steinschmätzers innerhalb des Geltungsbereichs kann ausgeschlossen werden, da diese Art auf große offene Strukturen (Steinhaufen oder Gleis-schotterflächen) mit lockerer Vegetation angewiesen ist. Auf der größtenteils versiegelten und zur Präsentation von Personenkraftwagen genutzten Fläche sind die Störungen zu groß. Im aktuellen Berliner Brutvogelatlas ist ein Vorkommen der Art für das Plangebiet nicht dargestellt. Auch in den Verbreitungskarten anderer Arten sind für den Bereich keine Vogelvorkommen dargestellt.

Karte 05.05 des Umweltatlas (Ausgabe 1995) bewertet auf Grundlage der Brutvogelatanten von Berlin die Lebensräume aus vogelkundlicher Sicht. Das Plangebiet wird zur Klasse IV durchschnittlicher Index-Werte nach WITT gezählt, also tendenziell zu den Vogellebensräumen, die in Berlin häufig sind oder nur wenige oder gar keine rückläufigen oder seltenen Arten beheimaten.

Aufgrund des Fehlens von leerstehenden Gebäuden bzw. Kellern ist das Vorkommen von Fledermausquartieren im Plangebiet sehr unwahrscheinlich.

### **Geschützter Baumbestand**

Der im Gebiet vorhandene Baumbestand wurde entsprechend der Berliner Baumschutzverordnung erfasst und bewertet.

Neben den sieben Straßenbäumen an der Kolonnenstraße, sechs Linden und einer Eiche, gibt es im Plangebiet nur drei Baumstandorte: Nördlich der Tankstelle befindet sich eine Robinie, südlich davon, in der Pflanzfläche, eine Birke und ein Götterbaum. Es handelt sich bis auf den Götterbaum und die Robinie um einheimische Baumarten. Neun der zehn vorhandenen Einzelbäume weisen Stammumfänge über 0,80 m auf (gemessen in einer Höhe von 1,30 m) und sind daher nach Baumschutzverordnung geschützt. Die Arten und Stammumfänge der Bäume sind Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2 (Liste der erfassten Bäume):

Nr.	Lateinischer Name	Stammumfang in m	geschützt n. BaumSchVO
1	<i>Robinia pseudacacia</i>	1,03	X
2	<i>Betula pendula</i>	0,98	X
3	<i>Ailanthus altissima</i>	1,70	X
4	<i>Tilia spec.</i>	0,97	X
5	<i>Tilia spec.</i>	1,34	X
6	<i>Tilia spec.</i>	1,08	X
7	<i>Tilia spec.</i>	1,35	X
8	<i>Tilia spec.</i>	0,93	X
9	<i>Tilia spec.</i>	0,35	
10	<i>Quercus robur</i>	0,94	X

### Biologische Vielfalt

Aufgrund der hohen Versiegelung und des kaum vorhandenen Vegetationsbestandes ist die biologische Vielfalt des Gebietes als gering zu bewerten. Dies bezieht sich sowohl auf die Anzahl wie auch auf die Qualität der kartierten Biotoptypen. Es kann von einer sehr geringen Artenzahl ausgegangen werden.

#### 3.7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet zählt mit dem Stadtviertel „Rote Insel“ oder „Schöneberger Insel“ - einem auch durch markante Gasometer geprägten Bereich - zum traditionellen Berliner Arbeiterkiez. Die „Insel“ wird umschlossen durch die Gleise der Wannsseebahn, der Ringbahn und der Anhalter Bahn. Neben der Monumentenstraße ist die Kolonnenstraße eine der zwei Hauptachsen, die das annähernd dreieckige Viertel in west-östlicher Richtung durchschneiden (WIKIPEDIA 2006).

Die Straßenzüge nördlich der Kolonnenstraße waren von der Kaiserzeit bis Ende des Zweiten Weltkrieges durch zahlreiche militärische Zweckbauten, Unterkünfte für Militär-angehörige und Büros militärischer und sonstiger staatlicher Dienststellen geprägt. An der heutigen Kesselsdorfstraße befand sich die Kaserne der hier stationierten Garnison des 1. Preußischen Eisenbahnbataillons (ebd.).

Das Plangebiet des Bebauungsplans 7-8 wird im Westen durch die Kesselsdorfstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich Wohnbebauung. In die überwiegend kaiserzeitliche Häuserzeile an der Kolonnenstraße integriert ist die 1911 geweihte katholische St.-Elisabeth-Kirche (Kolonnenstraße Nr. 38), deren Kirchturm vom Plangebiet aus teilweise sichtbar ist.

Südlich des Plangebietes befinden sich auf der anderen Seite der Kolonnenstraße das hohe Gewerbe- und Geschäftsgebäude „Schöneberger Torhaus“, das an der Ostseite in einem turmartigen Gebäudeteil endet. Westlich des Geschäftshauses liegen die Backsteinbauten der Havelland-Grundschule, die teilweise vom alten Baumbestand des Schulhofs verdeckt werden. Westlich an das Schulgelände schließt wieder wilhelminische Wohnbebauung an. Südlich der Wohngebäude liegt der Zwölf-Apostel-Kirchhof, der jedoch vom Plangebiet aus nicht zu sehen ist.

Nördlich der Plangebietes befindet sich ein großer offener Sportplatz, den man weit überblicken kann. Im Osten grenzt das Gebiet an die mit Bäumen bestandene Böschung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden S-Bahn-Trasse an.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird innerhalb des Plangebietes durch die Nutzungen Tankstelle (mit Waschstraße und Werkstatt) und Automarkt geprägt, die mit farbigen, weithin sichtbaren Schildern und Fahnen auf sich aufmerksam machen. Die sich an der Bahnböschung befunden habenden Lager- und Werkstattgebäude sind inzwischen entfernt. Die Flächen werden derzeit als Abstell- bzw. Ausstellungsflächen für Autos genutzt und fördern so den Eindruck weitgehend ungeordneter, provisorischer Verhältnisse. Das insgesamt teilweise niedrig, teilweise unbebaute Grundstück stellt eine Lücke in der umliegenden innenstadttypischen Blockrandbebauung dar.

Aufgrund des geringen Grünanteils und der hohen Versiegelung ist der Anteil gestalterisch wertvoller Elemente im Plangebiet gering, so dass das neuerrichtete Autohaus im Westen des Gebietes architektonisch schon ansprechend wirkt. Einen attraktiven grünen Abschluss des Gebietes nach Osten hin bildet der Vorwaldbestand auf der Bahnböschung.

Die Kolonnenstraße als vielbefahrende Verkehrsader prägt den Bereich sehr deutlich, sie führt in Richtung Osten über die Kolonnenbrücke. Von der Brücke aus eröffnet sich ein weiter Blick über die Gleisanlagen bis zur gegenüberliegenden Wohnbebauung und nach Norden zur denkmalgeschützten Monumentenbrücke.

### **3.7.6 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Hinsichtlich dieses Schutzgutes ist keine Betroffenheit erkennbar. Innerhalb des Plangebietes sind laut Denkmalliste des Bezirks Tempelhof-Schöneberg vom 08.03.2002 keine Denkmalsbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden.

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Denkmale:

- zwei Schulbauten des Robert-Blum-Gymnasiums Kolonnenstraße 21-23, errichtet 1894 bzw. 1908 von Paul Egeling
- Kolonnenstraße 24-25, Alter Zwölf-Apostel-Kirchhof, 1864 – 1879 (Carl David Bouché)
- Kolonnenstraße 39, Kath. St. Elisabeth-Kirche, 1910 – 1911 von Bernhard Hertel erbaut
- Monumentenbrücke, 1929 – 30 von Carl Usinger und Ewald errichtet

### **3.7.7 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

#### **Erholung**

Der nördlich des Untersuchungsgebietes gelegene Sportplatz hat eine wichtige Bedeutung für die Sport- und Erholungsvorsorge der Bevölkerung.

An der Nordseite der Kolonnenstraße befindet sich eine einseitige Radverkehrsanlage/Bussonderstreifen.

Das Plangebiet und sein umgebender Siedlungsbereich sind im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ des Berliner Landschaftsprogramms als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiflächenversorgung ausgewiesen. Das Gebiet ist somit mit öffentlichen Freiflächen nicht bzw. unterversorgt. Privater oder halböffentlicher Freiraum ist minimal vorhanden. Die Anforderungen an öffentlichen Freiraum sind hier sehr hoch.

Das eigentliche Bebauungsplangebiet hat keinerlei Erholungswert und ist auch größtenteils nicht dazu geeignet, eine Erholungsfunktion zu übernehmen, da es teilweise überbaut und überwiegend versiegelt ist. Zudem begünstigt die direkte Lage des Gebietes an einer Hauptverkehrsstraße nicht die Erholungsfunktion.

### Lufthygiene

In Berlin ist der Kraftfahrzeugverkehr der größte Verursacher von Luftverschmutzungen. Besonders hoch sind diese in der Innenstadt. Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebietes ist daher hier von einer erhöhten lufthygienischen Belastung auszugehen, was der Umweltatlas und der Berliner Luftreinhalteplan bestätigen.

Karte a07.01 des Umweltatlas („Verkehrsmengen“, Ausgabe 2001) gibt für die Kolonnenstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 30.001 – 40.000 Kfz/24 h (inkl. Lkw und Motorräder) an, dies liegt im mittleren Bereich. Laut einer im Jahr 2004 durchgeführten Verkehrszählung an der Kolonnenstraße/Naumannstraße beträgt lt. SenStadt VIIA die Verkehrsstärke (Kfz in 24 Std.) westlich der Einmündung zur Naumannstraße 17.560 Fahrzeuge und östlich davon 27.148 Fahrzeuge (Pkw, Lkw, Bus, Krad und Fahrräder) an Werktagen.

Die Schadstoffgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10) einschließlich einer Toleranzmarge wurden in Berlin laut Luftreinhalteplan im Jahre 2002 erstmals überschritten. Die Belastung mit anderen Luftschadstoffen wie Benzol oder Kohlenmonoxid ist in Berlin schon längere Zeit nicht mehr problematisch, da mit der Umsetzung der Luftreinhalteplanung 1994 bis 2000 erhebliche Emissionsminderungen erzielt werden konnten (ebd.).

Laut Karte 04.11.2 des Umweltatlas, „Planungshinweise Stadtklima“ (Ausgabe 2004), liegt die potenzielle verkehrsbedingte Luftbelastung<sup>3</sup> mit NO<sub>2</sub> an der Kolonnenstraße bei > 45 µg/m<sup>3</sup>. Damit wird der Prüfwert nach 22. BImSchV mit großer Wahrscheinlichkeit überschritten. Diese Angabe bezieht sich jedoch auf den westlich der Kesseldorfstraße liegenden Teilabschnitt der Kolonnenstraße, nicht auf den direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereich.

Die Karte 03.10.1 „Emissionen durch Stickoxide“ (Ausgabe 1998) gibt an der Kolonnenstraße einen Wert von 20 – 30 kg/m•a (Kilogramm pro Meter und Jahr) an, dies sind Stickoxidausstöße im oberen Bereich. Laut dem Berliner Luftreinhalte- und Aktionsplan waren 2002 Stickoxidemissionen von 10 – 15 g/m•d (Gramm pro Meter und Tag) zu verzeichnen (SENSTADT 2005b, A-29).

Im Luftreinhalteplan ist dargestellt, an welchen Straßen des Berliner Hauptstraßennetzes im Jahre 2002 Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub (PM10) errechnet wurden. Die berechnete Feinstaub-Belastung (PM10) lag laut Luftreinhalteplan an der Kolonnenstraße für das Basisjahr 2002 bei einem Jahresmittelwert von 30,1 bis 40,0 µg/m<sup>3</sup>. Damit wurde der Grenzwert für Feinstaub (24-Std.-Wert) überschritten. Eine Überschreitung des Jahresgrenzwertes lag nicht vor.

Die Karte 03.11 des Umweltatlas (Ausgabe 2005) „Index der Luftbelastung für PM10 und NO<sub>2</sub>“ stellt die räumliche Verteilung der Luftbelastung für die beiden problematischsten Schadstoffe (NO<sub>2</sub> und PM10) dar. Dazu wird für beide Stoffe eine zusammen-

---

<sup>3</sup> Der potenziellen verkehrsbedingten Luftbelastung liegt der berechnete Jahresmittelwert der Stickstoffdioxid-Konzentration im Jahre 2001 zugrunde.

fassende Bewertung anhand eines Indices durchgeführt. Dieser wichtet die berechneten Konzentrationen für 2002 an den Grenzwerten und addiert die Quotienten. Ein Index von 1,00 ergibt sich z. B. dann, wenn beide Komponenten 50 % des Grenzwertes erreichen. Ein besonderes Augenmerk für die Zukunft erfordern alle Abschnitte, die einen Indexwert größer 2,00 aufweisen. Dies ist im Bereich des Plangebietes der Fall. An der Kolonnenstraße wird im Bereich des Autohauses ein Index der Luftbelastung von 1,76 – 2,00 (erhöht belastet) angegeben. Nach Osten zur Kolonnenbrücke hin (und auch westlich der Kesseldorfstraße) liegt die Belastung mit PM10 und NO<sub>2</sub> an der Kolonnenstraße > 2,00 (sehr hoch belastet).

## Lärm

Der Verkehrslärm an der Nordseite der vielbefahrenen Kolonnenstraße ist laut Umweltatlas-Karte a07.02.1 („Straßenverkehrslärm an der Straßenrandbebauung“, Ausgabe 2002) im gesamtstädtischen Vergleich im mittleren Bereich (65 – 70 dB(A) tagsüber). Nachts liegt die Straßenverkehrslärmbelastung laut Karte a07.02.2 (Ausgabe 2002) bei 60 – 65 dB(A). Für den Abschnitt der Kolonnenstraße, der westlich der Kesseldorfstraße liegt, gibt der Umweltatlas eine höhere Lärmbelastung an (tags 70 – 75 dB(A), nachts 65 – 70 dB(A)). Nach den neuesten Verkehrszählungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2004 (s. S. 41, Pkt. III.2.7) sind die Verkehrszahlen in diesem Bereich so rückläufig, dass sie sich auf die Lärmbelastung positiv auswirken.

Die Stellplätze an der Grenze zum Sportplatz werden über die Kesseldorfstraße angefahren, auch von hier gehen also Lärmemissionen aus, die zwar deutlich geringer sind als die der Kolonnenstraße, jedoch in Hinblick auf die angrenzende sensible Nutzung Sport und Erholung nicht zu vernachlässigen sind.

Auch der Bahnbetrieb verursacht Lärmemissionen. Allerdings liegt der Schienenverkehrslärm laut Karte a07.04.1 („Schienenverkehrslärm linke Straßenrandbebauung, Tag“, Ausgabe 2002) im Bereich der Kolonnenbrücke tagsüber unter 55 dB(A). Nördlich und südlich der Brücke sind Werte von 55 – 60 dB(A) zu verzeichnen. Nachts sind laut Karte a07.04.3 Werte ebenfalls geringere Werte von unter 55 dB(A) zu verzeichnen.

### **3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **3.8.1 Schutzgut Boden**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Durch Versiegelung verlieren die Flächen jeglichen Bodenfunktionswert (abgesehen von der Nutzungsfunktion als Standort für Siedlungen und sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen). Die natürlichen Bodenfunktionen, z. B. die Bedeutung des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und als Bestandteil des Naturhaushalts, gehen verloren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirken eine zusätzliche Versiegelung und Befestigung und damit eine weitere Veränderung der Bodenverhältnisse. Es muss jedoch in die Bewertung einbezogen werden, dass der Boden aufgrund der Vornutzung des Gebietes bereits stark anthropogen beeinflusst, versiegelt und schadstoffbelastet ist.

Die Ermittlung der nach Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Versiegelung erfolgt auf Grundlage der laut Bebauungsplan maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Grundflächenzahl (GRZ).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind laut Baunutzungsverordnung die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf laut § 19 der Baunutzungsverordnung um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8.

Durch den Bebauungsplan 7-8 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 (über Baugrenzen) für das Kerngebiet und 0,5 für das Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung (Kerngebiet GRZ 0,8 und Gewerbegebiet GRZ 0,75) wird im Folgenden von einer zu erwartenden Versiegelung von 80 bzw. 75 % in den festgesetzten Baugebieten ausgegangen.

Bei einer GRZ von 0,8 werden 80 % des 5.030 m<sup>2</sup> großen Kerngebietes versiegelt, das sind 4.024 m<sup>2</sup>. Im Gewerbegebiet kommt es bei einer GRZ von 0,75 zu einer Versiegelung von 1.792,5 m<sup>2</sup>.

Die Bereiche des Geltungsbereichs, die sich auf öffentliches Straßenland erstrecken, werden durch die Planung nicht in ihrer Nutzung verändert. Die insgesamt 2.430 m<sup>2</sup> große Straßenverkehrsfläche wird somit in der Versiegelungsbilanz gleichermaßen für den Bestand und für die Planung als vollversiegelt (100 %) gewertet.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung (Kerngebiet + Gewerbegebiet + Straßenland) beträgt somit insgesamt 8.246,5 m<sup>2</sup>. Dies sind ca. 83,7 % des 9.850 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs (derzeit sind 69,6 % des Plangebietes versiegelt).

Betrachtet man nur die Versiegelung auf dem Baugrundstück (ohne das Straßenland), ist dort von einer zukünftigen Versiegelung von 5816,5 m<sup>2</sup> auszugehen, das sind ca. 78,4 % des 7.420 m<sup>2</sup> großen Grundstückes. Zum Vergleich: derzeit sind 59,6 % des Baugrundstückes (ohne Straße) versiegelt.

Es besteht im Plangebiet auch Entsiegelungspotenzial. Dieses setzt sich zusammen aus den bereits bebauten, teil- und vollversiegelten Flächen. Insgesamt sind im Plangebiet ca. 6.855 m<sup>2</sup> versiegelt und als bestehendes Entsiegelungspotenzial zu werten (vgl. Tabelle 1).

Das Entsiegelungspotenzial wird von der geplanten Versiegelung abgezogen, somit ergibt sich folgende Neuversiegelung (vgl. Tabelle 3):

Tabelle 3 (Zulässige Gesamtversiegelung und Entsiegelungspotenzial)

Fläche	Größe
Kerngebiet: maximal zulässige GRZ 0,8	4.024 m <sup>2</sup> (80 % von 5.030 m <sup>2</sup> )
Gewerbegebiet: max. zulässige GRZ 0,75	1.792,5 m <sup>2</sup> (75 % von 2.390 m <sup>2</sup> )
vollversiegelt: Straßenverkehrsfläche	2.430 m <sup>2</sup>
abzuziehendes Entsiegelungspotenzial	– 6.855 m <sup>2</sup>

<b>Neuversiegelung</b>	<b>1.391,5 m<sup>2</sup></b>
------------------------	------------------------------

Gegenüber der gegenwärtigen Versiegelung stellt die durch den Bebauungsplan 7-8 ermöglichte Versiegelung eine Erhöhung um 1.391,5 m<sup>2</sup> dar. Die Versiegelung des Plangebietes nimmt bei Umsetzung des Bebauungsplanes damit um das 1,2-fache zu.

Eine Beeinträchtigung bzw. Überbauung wertvoller Böden liegt im Plangebiet nicht vor. Es ist positiv zu bewerten, dass bereits anthropogen überformte Fläche in der Innenstadt beansprucht wird und nicht neue naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden. Hierdurch wird der Grundgedanke zum schonenden Umgang mit Grund und Boden erfüllt; die Inanspruchnahme des freien Landschaftsraumes wird verringert.

Im Plangebiet sind aufgrund der Vornutzung Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Laut Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Natur und Tiefbau (Fachbereich Umwelt) liegen für den Geltungsbereich jedoch keine Kenntnisse über Bodenbelastungen vor, die die vom Bebauungsplan angedachten Nutzungen im Grundsatz beeinträchtigen könnten (BEZIRKSAMT TEMPELHOF-SCHÖNEBERG 2006).

Aus dem Vorhandensein von Altlasten ergeben sich also keine Beschränkungen für die vom Bebauungsplan 7-8 festgesetzten Baugebiete (Kerngebiet und Gewerbegebiet), da die ermittelten Belastungswerte deutlich unterhalb der Prüfwerte für diese Nutzungen liegen.

Auch für den als Wegeverbindung vorgesehenen östlichen Teil des Plangebietes wird eine Beeinträchtigung durch Schadstoffe ausgeschlossen. Ein Kontakt der Passanten mit eventuellen Restbelastungen wird durch die üblichen landschafts-baulichen Maßnahmen ausgeschlossen. Laut dem Fachbereich Umwelt sind weitergehende Bodenuntersuchungen nicht erforderlich (ebd.).

### **3.8.2 Schutzgut Wasser**

Da die Empfindlichkeit des Grundwassers im überwiegenden Teil des Plangebietes laut Karte 02.05 des Umweltatlas gering ist (in einem kleinen Bereich im Nordwesten mittel), sind auch Verschmutzungen des Grundwassers durch das Vorhaben unwahrscheinlich.

Die stärkere Versiegelung und Bebauung des Plangebietes wird in Zukunft dazu führen, dass die Menge des Niederschlagswassers, die zur Versickerung ins Grundwasser kommt, abnehmen wird. Neben der Grundwasserneubildung werden auch die Verdunstung und das Rückhaltevermögen von Niederschlägen reduziert. Da jedoch schon jetzt ein großer Teil des Gebietes versiegelt ist, wird die Verringerung der Grundwasserneubildung in einem nicht erheblichen Rahmen liegen.

Es sollte u. U. ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück versickert werden, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst gering zu halten. Hierfür ist die 5 m breite Pflanzfläche im Nordosten des Gebietes (an der Grenze zum Sportplatz) eventuell geeignet (abhängig von einer entsprechenden Untersuchung des Bodens!). Im städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Bezirk ist das Abstimmungserfordernis mit den zuständigen Behörden zur Niederschlagsentwässerung vereinbart worden. (Das Sanierungskonzept der Berliner Wasserbetriebe für das Einzugsgebiet des Mischwasserpumpwerkes Berlin-Wilmersdorf hat das Ziel, den Schadstoffeintrag aus den Regenüberläufen zu reduzieren. Deshalb soll laut Stellungnahme der Wasserbehörde das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort verbleiben. Ggf. auferlegte Ein-

leitungsbeschränkungen für Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung sind unbedingt einzuhalten).

### **3.8.3 Schutzgut Klima/Luft**

Die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzung verursacht keine erheblichen Auswirkungen auf Klimaschutz und Luftaustausch. Als mäßig belasteter Übergangsbereich besteht hier zwar eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Da das Gebiet aber bereits teilweise versiegelt und bebaut ist und schon jetzt aus klimatischer Sicht keinen besonderen Wert aufweist, sind die zu erwartenden klimatischen Veränderung unproblematisch.

Die tiefliegenden Bahntrassen östlich des Plangebietes haben aufgrund ihrer Wirkung als Luftleitbahn eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Hochbauten. Da diese Trassen durch die planungsrechtlich nunmehr ermöglichten Bauvorhaben nicht direkt verändert oder berührt werden, wird auch von keiner erheblichen Beeinträchtigungen dieser wichtigen Klimafunktion ausgegangen.

### **3.8.4 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

#### **Schutzgebiete**

Da sich innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplans keine nach § 26a NatSchGBIn geschützten Biotop, FFH-Gebiete, Europäischen Vogelschutzgebiete oder gemäß § 18 NatSchGBIn unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft befinden, sind auch keine Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete zu erwarten.

#### **Streng geschützte Arten**

Im Untersuchungsgebiet kommen keine wild lebenden Tiere und Pflanzen besonders oder streng geschützter Arten vor. Da somit keine geschützten Arten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten durch das Vorhaben beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden, verstößt der Bebauungsplan 7-8 und dessen Umsetzung nicht gegen die Verbote des § 42 BNatSchG.

#### **Biotop**

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Biotop innerhalb der Bauflächen durch das Vorhaben überformt werden und daher als Verlust zu werten sind. Der erhaltenswerte Vorwaldstreifen am östlichen Rand des Gebietes bleibt im Rahmen der vorgesehenen Grünverbindung nicht nur erhalten, sondern wird sogar aufgewertet.

Da im Gebiet sonst keine wertvolleren oder sogar geschützten Biotop vorkommen und keine wertgebenden artenschutzrechtlichen Aspekte vorliegen, ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur gering. Die Überplanung der im Gebiet vorhandenen anthropogenen Biotop durch das Vorhaben kann daher als nicht erheblich eingeschätzt werden.



Folgende Biotopverluste sind zu verzeichnen:

- sonstige vegetationsfreie und –arme Flächen (03190)
- heimische (0715211) und nicht heimische Solitärbäume (0715221)
- Anpflanzung von Sträuchern (10272)
- Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen im Betrieb, geringer Grünanteil (12312)
- Fläche mit wasserdurchlässiger Befestigung (12652)
- teilversiegelter Weg (12653)
- versiegelter Weg (12654)

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Gebiet stärker als nach derzeitigem Bestand versiegelt sein. Innerhalb des Kerngebiets ist eine maximale Versiegelung von 80 % bzw. im Gewerbegebiet eine Versiegelung 75 % der Fläche möglich. Die verbleibenden Restflächen könnten damit zusammen nur noch 1.604 m<sup>2</sup> ausmachen. Von der Bauordnung Berlin ist vorgegeben, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach einer Bebauung gärtnerisch anzulegen sind. Dies wird voraussichtlich in beiden Gebieten überwiegend durch Strauch- und Rasenanpflanzungen erfolgen. Strauchanpflanzungen schaffen insgesamt günstigere Bedingungen für eine Ansiedlung von Vögeln, Kleinsäugetern und Insekten im Vergleich zu den bisherigen Verhältnissen im Bebauungsplangebiet.

Die festgesetzte Stellplatzfläche im nördlichen Teil des Kerngebiets ist gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 mit Baumpflanzungen zu gliedern. Überwiegend beidseitig der ausgewiesenen Wegeverbindung und in dem 5 m breiten Bereich im Nordosten des Gebietes sind Flächen mit Bindung zur Bepflanzung vorgesehen, die eine ansprechende Grüngestaltung aufweisen werden gegenüber dem bisherigen Bestand. Damit könnte ein Biotopverbund zum Bahnbereich gefördert werden. Somit ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotopwertes des Gebietes auszugehen, sondern eher von dem Gegenteil einer Verbesserung gegenüber den derzeitigen Verhältnissen.

In dem mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 wurde außerdem vereinbart, im Falle einer vollständigen Ausnutzung des vom Bebauungsplan 7-8 ermöglichten Nutzungsrahmens über zusätzliche Dach- und Fassadenbegrünungen einen Biotopflächenfaktor von 0,3 für das Gesamtgrundstück Kolonnenstraße 31, 31B nachzuweisen.

## **Tiere**

Bereits im Bestand ist das Plangebiet nur für sehr wenige Arten als Lebensraum geeignet, die einen hohen Versiegelungsgrad und vielfältige anthropogene Störungen tolerieren können. Diese wenigen Arten werden sicherlich auch in den vorgesehenen gärtnerischen Begrünungen Zuflucht und ein Zuhause finden. Der Vorwaldstreifen am östlichen Rand des Plangebietes soll erhalten bleiben, somit auch die dort vorhandenen Habitate für gehölbewohnende Tiere.

## **Geschützter Baumbestand**

Die sich an der Kolonnenstraße befindenden sieben Straßenbäume werden voraussichtlich auch bei einer weiteren Neubebauung erhalten bleiben. Im Zuge der Bebauung werden die drei noch auf dem Grundstück befindenden Einzelbäume gefällt werden müssen, die ebenfalls nach Baumschutzverordnung geschützt sind.

Die Bilanzierung des Baumverlustes und der dafür notwendigen Ersatzbaumpflanzungen erfolgt gemäß der Berliner Baumschutzverordnung. Danach ist je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes ein Ersatzbaum derselben Art mittlerer Gehölzsortierung (Stammumfang 12 – 14 cm) zu berechnen. Mängel oder Schäden an den beseitigten Bäumen sind bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Tabelle 4 enthält die Anzahl der Ersatzbäume, die für den Totalverlust des gesamten geschützten Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereichs notwendig wären.

Tabelle 4 (Liste der erfassten Bäume)

Nr.	Lateinischer Name	Stammumfang in m	geschützt nach BaumSchVO	Zustand	Ersatz in %	Anzahl Ersatz
1	<i>Robinia pseudacacia</i>	1,03	X	1	100	7
2	<i>Betula pendula</i>	0,98	X	1	100	7
3	<i>Ailanthus altissima</i>	1,70	X	2 – 3	50	6
4	<i>Tilia spec.</i>	0,97	X	2	75	5
5	<i>Tilia spec.</i>	1,34	X	1	100	9
6	<i>Tilia spec.</i>	1,08	X	1	100	8
7	<i>Tilia spec.</i>	1,35	X	1	100	9
8	<i>Tilia spec.</i>	0,93	X	1 – 2	75	7
10	<i>Quercus robur</i>	0,94	X	1	100	7

X = nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume

**Grau:** zu fällende Bäume

**Zustand:** 0 = ohne Schäden, 1 = mit leichten Schäden, 2 = mit deutlichen Schäden, 3 = mit schweren Schäden, 4 = tot

**Ersatz:** Je nach Zustand des Baumes werden folgende Abschläge in Ansatz gebracht: Zustand 0 bis 1 (einschl.) = 0 %, Zustand 1 – 2 bis 2 (einschl.) = 25 %, Zustand 2 – 3 = 50 %, Zustand 3 bis 4 = 75 %

Wenn, wie voraussehbar, allein die drei sich auf dem Grundstück befindenden Bäume gefällt werden (Bäume Nr. 1 – 3, in Tabelle 4 grau unterlegt), müssen insgesamt 20 Ersatzbäume gepflanzt werden. Für die Fällung des Götterbaums, der einen beachtlichen Stammumfang von 1,70 m aufweist, wären bei gutem Zustand 12 Ersatzbäume notwendig. Da der Baum jedoch deutlich geschädigt ist (hoher Totholzanteil), sind bei einem Abschlag von 50 % nur 6 Ersatzbäume zu pflanzen.

Für die Begrünung der Stellplätze im Norden der Kerngebietsfläche ist die Pflanzung von 10 Bäumen vorgesehen. Weitere 10 Bäume sollten in den Pflanzstreifen westlich der Wegeverbindung integriert werden. Somit kann der Baumverlust vollständig kompensiert werden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auch einer oder mehrere der Straßenbäume an der Kolonnenstraße gefällt werden müssen, z. B. für die Schaffung von Zufahrten, sind entsprechend weitere Ersatzbäume zu pflanzen (vgl. Tabelle 4).

Innerhalb des 235 m<sup>2</sup> großen Vorwaldstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich keine nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume. Der Vorwald bleibt auch nach Umsetzung der Planung erhalten.

### Biologische Vielfalt

Durch Bauvorhaben kommt es in der Regel zu einem Verlust an biologischer Vielfalt, da Flächen überbaut und versiegelt werden und Biotope verloren gehen. Allerdings ist die biologische Vielfalt im Plangebiet bereits in der Bestandssituation sehr gering (hohe

Versiegelung, kaum Vegetation). Es wurden nur anthropogen geprägte Biotoptypen in geringer Anzahl erfasst.

Die Entstehung gärtnerisch gepflegter Bereiche auf den nicht bebauten Grundstücks- teilen sowie die vorgesehenen Ersatzbaumanpflanzungen schaffen neue Qualitäten im Plangebiet, die bis zu einem gewissen Grad auch die biologische Vielfalt verbessern.

### **3.8.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch den Bebauungsplan wird die räumlich-städtebauliche Situation grundlegend verändert und neu geordnet. Dabei wird besonders der 7-geschossige Kopfbau der geplanten Bebauung zu einer neuen Wahrnehmung des Standortes führen; er wird weit- hin sichtbar sein (z. B. von der Kolonnenbrücke aus).

Die bisherige Bestandssituation war nur von provisorischen und ungeordneten Verhält- nissen bestimmt, die das Orts- und Straßenbild wesentlich störten. In dieser Hinsicht ermöglicht der Bebauungsplan 7-8 eine entscheidende Aufwertung der ganzen Situati- on vor Ort, da durch die Bebauung nunmehr ein einheitlicheres Bild geschaffen werden kann. Die bisherige Lücke in der innenstadttypischer Blockrandbebauung kann ge- schlossen werden.

Insbesondere das 7-geschossige Gebäudeteil soll ein Pendant zur gegenüberliegen- den Geschäftshausbebauung bilden und so einen torähnlichen Eingangsbereich zum Ortsteil Schöneberg markieren. Der blockrandschließende Gebäuderiegel wird zu einer verbesserten Abschirmung des dahinter liegenden Sportplatzgeländes vor Lärm und Verkehrsimmissionen führen.

Nicht überbaubare Grundstücksteile sind gemäß § 8 der Bauordnung für Berlin in ei- nem wasseraufnahmefähigen Zustand zu belassen oder herzustellen bzw. zu begrün- nen oder zu bepflanzen. So wird für das entstehende Kern- und Gewerbegebiet eine Mindestbegrünung gewährleistet. Die Stellplätze im Kerngebiet werden gärtnerisch gegliedert und mit Bäumen bepflanzt.

Die öffentlich Wegeführung mit einer überwiegend beidseitigen Bepflanzung wird ebenfalls zur gestalterischen Aufwertung beitragen. Die noch vorhandenen großräumi- gen Stadt-, Natur- und Landschaftsräume im Bahnbereich sollen weiterhin miteinander weiter vernetzt werden. Die Bahnböschung mit ihrem vorhandene Bewuchs wird vom Bebauungsplan 7-8 im wesentlichen Teilen nicht erfasst. Nur der im Bebauungsplan befindlichen Bereich des Grundstücks Kolonnenstraße 31, 31B soll durch Baumersatz- und Buschpflanzungen sinnvoll ergänzt werden.

Durch den Neubau wird von der Kolonnenbrücke aus die Sicht auf den Kirchturm der St.-Elisabeth-Kirche erschwert. Diese Auswirkung ist jedoch nicht erheblich, da der Turm auch im Bestand nur von einigen Punkten aus zu sehen ist.

Durch den Bebauungsplan wird es somit zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes kommen.

### **3.8.6 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind laut Denkmalliste des Landes Berlin keine Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale vorhanden. Da das Gebiet schon teilweise bebaut ist, ist die Entdeckung von Bodendenkmalen bei den Baumaßnahmen nicht wahrscheinlich und es sind keine Sondierungsgrabungen erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen der sich in der Umgebung befindenden Baudenkmale wie z. B. der St.-Elisabeth-Kirche oder der Schulgebäude an der Kolonnenstraße erwarten.

Das Grundstück selbst als Sachgut wird erst durch die geplante Bebauung und Nutzung in Wert gesetzt.

### **3.8.7 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

#### **Erholung**

Nach Umsetzung des Bebauungsplans gehen keine für die Erholung nutzbaren Flächen verloren. Die Herstellung einer grünen Wegeverbindung am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes stellt vielmehr einen bedeutenden Schritt in Hinblick auf eine bessere Erreichbarkeit dieser Gebiete dar.

Der nördlich gelegene, für die Sport- und Erholungsvorsorge bedeutsame Sportplatz wird durch das Vorhaben nicht besonders beeinträchtigt. Durch die Verpflichtung zur Errichtung einer 2,0 m hohen Einfriedung (Holzpflechtzaun o. ä.) im Städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 wird im Zusammenwirken mit den Baumpflanzungen im Stellplatzbereich ein gewisser Abschirmeffekt erreicht. Insgesamt wird aber durch den jetzt planungsrechtlich ermöglichten Gebäuderiegel eine wirksame Abschirmung des Sportplatzes zur verkehrsreichen Kolonnenstraße geschaffen. Somit kommt es auch aus Sicht der Erholungsvorsorge zu einer Verbesserung durch den Bebauungsplan 7-8.

#### **Lufthygiene**

Das Gebiet ist im Moment durch den Verkehr auf der Kolonnenstraße, die eine übergeordnete Straßenverbindung darstellt, bereits lufthygienisch stark belastet.

Das VISUM-Prognosenetz gibt für das Jahr 2015 eine prognostizierte tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Kolonnenstraße von 36.500 – 36.900 Kfz/24 h an (INGENIEURGESELLSCHAFT HOFFMANN LEICHTER 2006). Damit liegt die prognostizierte Verkehrsstärke noch immer im vom Umweltatlas für die Bestandssituation angegebenen mittleren Bereich (30.001 – 40.000 Kfz/24 h), die Luftbelastung wird dementsprechend wahrscheinlich auch eher konstant hoch bleiben. Eine von SenStadt VII durchgeführte Verkehrszählung hat nochmals erheblich niedrigere Zahlen ergeben, so dass die Belastung der Luft entweder konstant ist oder eine Verbesserung erfahren hat.

Im Rahmen des z. Z. im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 7-17 für die Grundstücke Naumannstraße 31/85, Kolonnenstraße 30C - 30H und Teilflächen des Grundstücks General-Pape-Straße 25 - gegenüberliegende Straßenseite – soll eine neue Straßenverbindung von der Kolonnenstraße zur Torgauer Straße hergestellt werden. Der auch den Bebauungsplan berührende Einmündungsbereich soll als ampelgeregelter Knotenpunkt mit zusätzlichen Abbiegespuren ausgebaut werden. Im Rahmen dieser Neuplanung wurde das Netzmodel - VISUM – durch ein Verkehrsplanungsbüro in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - Bereich Verkehr – auf die durch die Planung veränderten Gegebenheiten angepasst und neu berechnet (aktuell Juli 2007). Dabei wurde für die Kolonnenstraße zwischen Naumannstraße und geplanter Straße im Plannullfall 2015 unter Zugrundelegung des Verkehrs des Bahnkreuzes eine Verkehrsstärke von 34.500 Kfz/24h prognostiziert. Im Prognose-Planfall 1 des Bebauungsplans 7-17 mit der ausgebauten Straße und ohne Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbegebiets an dieser Straße wurde eine erhebliche Reduzierung auf der Kolonnenstraße prognostiziert (20.775 Kfz/24h); d. h. rund 15.000 Kfz/24h we-

niger. Im Planfall 2 (wie Planfall 1 nur mit Nachverdichtung) steigt der Anteil wieder auf etwa 20.000 Kfz/24h an. Insgesamt wird jedoch ein erheblicher Rückgang des Verkehrs an der Kolonnenstraße prognostiziert.

Eine Verkehrsprognose für das durch den Bebauungsplan 7-8 entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt nicht vor. Es ist auch nicht zu erwarten, dass eine nennenswerte oder gar erheblich Erhöhung beim Verkehrsaufkommen zustande kommt. Sowohl der sich bereits angesiedelte Autohandel mit den beabsichtigten Werkstätten im Gewerbegebiet als auch die zulässigen Nutzungen im restlichen Kerngebiet werden auf Grund der Ausweisungen mit geringen Stellplatzmöglichkeiten und der bereits heute schon durch gewerbliche Nutzung und einer Tankstelle genutzten Grundstücke eine eher niedrigere Kraftfahrzeugsfrequenz haben, so dass es keine Erhöhung der täglichen Verkehrsstärke oder nur eine geringfügige geben wird. Mit einer Erhöhung der Luftschadstoffe durch den Bebauungsplan ist deshalb nicht zu rechnen.

Der Bebauungsplan 7-8 hat im Hinblick auf die Lufthygiene auch eine positive Auswirkung: Mit der geplanten straßenbegleitenden baulichen Schließung der bisherigen ‚Lücke‘ im Blockgefüge kann eine Abschirmung der ungedeckten Sportplatzflächen im Blockinnenbereich gegenüber den Verkehrsimmissionen der Kolonnenstraße erzielt werden.

### **Lärm**

Wie bereits in der Bestandserfassung - Lärm (3.7.7) und nach den neuesten oben erläuterten Erkenntnissen wird die Verkehrsstärke nach der Prognose erheblich zurückgehen. Die Entwicklung wird sich auch auf die Lärmemissionen auswirken. Die durch den Bebauungsplan 7-8 nunmehr zulässige Neubebauung wird nur eine geringfügige Verkehrszunahme und Erhöhung der Lärmbelastung auf der Kolonnenstraße und der Kesselsdorfstraße zur Folge haben, so dass hier von keiner erheblichen Umweltauswirkung durch eine Bebauung gemäß Bebauungsplan 7-8 auszugehen ist. Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs gegenüber den Ist-Zuständen wird als nicht erheblich eingestuft. Bei vergleichbaren Lärmmessungen zur Inbetriebnahme von Einzelhandelsunternehmen unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche - an ähnlich stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen - sind oft trotz eines erheblich zunehmenden Verkehrsaufkommens eines Einzelhandelsmarktes gegenüber einem Autohaus „nur“ Erhöhungen um 1 bis 2 dB (A) messbar. Durch die Blockrandschließung wird vielmehr die Lärmbelastung in der Kesselsdorfstraße und insbesondere auf dem Sportplatz zurückgehen.

### **3.8.8 Wechselwirkungen**

Die zuvor betrachteten einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Die Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Funktionsverlust dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden ist.

Die Überbauung führt auch zu Auswirkungen auf das Klima, da sich Dach- und befestigte Wegeflächen im Gegensatz zu Vegetationsflächen stärker aufheizen. Allerdings ist das Gebiet teilweise schon zu einem großen Teil versiegelt bzw. überbaut, weshalb die möglichen baulichen Veränderung nicht erheblich sind.

Einer Nutzung der bereits anthropogen geprägten Fläche in der Innenstadt wird gegenüber der Inanspruchnahme von aus Naturschutzsicht wertvolleren Flächen der Vorzug gegeben.

Insgesamt ist eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

### **3.8.9 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne dass die Planung umgesetzt wird. Der Nullvariante wird die Annahme zugrunde gelegt, dass der gegenwärtige Zustand der Fläche auch mittelfristig erhalten bleibt.

Unter dieser Annahme würde sich am bestehenden geringen Gesamtwert des Plangebietes für Natur und Landschaft nur wenig ändern. Bei Beibehaltung der aktuellen Nutzungen im bisherigen Umfang besteht nur geringfügiges Entwicklungspotenzial für Natur und Landschaft. Die Fläche würde u. a. als Tankstelle und zur Präsentation von Verkaufswagen genutzt und bliebe so weitgehend vegetationsfrei.

Die Nutzung des Gebietes würde dadurch erschwert, dass kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden ist, auf dessen Grundlage Bauanträge gestellt werden könnten. Ohne einen Bebauungsplan würde die städtebaulich unbefriedigende, ungeordnete Situation bestehen bleiben.

### **3.8.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungen hätten sich nur geringfügig von den Inhalten des Bebauungsplanes 7-8 unterscheiden, da die Rahmenbedingungen (Nutzungen im Bestand im Plangebiet und seiner Umgebung, geltendes Planungsrecht, vorbereitende Bauleitplanung, hohe verkehrliche Belastung auf der Kolonnenstraße sowie Emissionen von der Bahntrasse, Aufgabe der Straßenplanung für die Verlängerung der Bautzener Straße) nur einen begrenzten Entwicklungsspielraum für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7-8 zuließen. In keinem Fall hätten anderweitige Planungsmöglichkeiten zu spürbar geringeren Umweltauswirkungen geführt.

### **3.9 Eingriffsbewertung**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Bearbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 21 BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen.

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Berliner Naturschutzgesetz sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 18 BNatSchG und § 14 NatSchGBIn). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 21 BNatSchG). Die Vorschriften des Berliner Naturschutzgesetzes entsprechen dieser Regelung.

Entsprechend der Entscheidungsabfolge in der Eingriffsregelung  
- sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen

- sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (planinterne Ausgleichsmaßnahmen)
- oder in sonstiger Weise zu kompensieren (planexterne Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von Ersatzmaßnahmen).
- 

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

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung sind auch nach Baurecht angemessen zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung muss im FNP vorbereitet und im Bebauungsplan abschließend bewältigt werden. Kompensationsmaßnahmen werden als Ergebnis des bauleitplanerischen Abwägungsprozesses verbindlich festgesetzt.

Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung jedoch nicht anzuwenden.

Im bebauten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist eine Neubebauung zulässig, die dem Gebietscharakter, also der Bebauung der Umgebung, entspricht. Die einen Bebauungszusammenhang bildende Bebauung muss einen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit bieten. Merkmale sind in der Regel Art und Maß der baulichen Nutzung.

### 3.9.1 Klärung des Eingriffstatbestandes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-8 liegt im Innenbereich. Zur Feststellung, ob ein Eingriff vorliegt, müssen bestehende Baurechte berücksichtigt werden. Eine Bebauung im Rahmen des Baunutzungsplans stellt keinen Eingriff dar, da das darin ermöglichte Maß der baulichen Nutzung als aktueller Zustand von Natur und Landschaft zugrunde gelegt wird.

Der Baunutzungsplan legt für den westlichen Teil des Geltungsbereichs ein Nichtbaugebiet und für den östlichen Teil ein beschränktes Arbeitsgebiet fest. Für das Baugebiet wird die Baustufe V/3 angegeben, dies entspricht einer GRZ von 0,3. Für den westlichen Teil des Gebietes (im Baunutzungsplan als Nichtbaugebiet ausgewiesen) erfolgt eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB. Hier ist eine Bebauung zulässig, die dem Gebietscharakter entspricht. Die Bebauung der Umgebung (im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche W1) weist im blockbezogenen Durchschnitt folgende Strukturmerkmale auf: GFZ 3,3 und GRZ 0,6.

Im Bereich des beschränkten Arbeitsgebietes ist eine weitaus höhere Ausnutzung der Grundfläche nach bisherigem Baurecht zulässig. Der Baunutzungsplan wurde zwar hinsichtlich des Maßes der Nutzung durch den Bebauungsplan XI-A geändert, aber hier gelten anstelle der bisherigen Vorschriften § 19 Abs. 3 und 4 sowie § 21a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO´1968). Die BauNVO´1968 legt fest, dass in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten Stellplätze ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche errichtet werden dürfen. Somit hätte der Bereich des beschränkten Arbeitsgebietes schon seit längerer Zeit bebaut und auch weitgehend versiegelt werden können. Die vom Bebauungsplan 7-8 festgesetzte GRZ von 0,6 für das Kerngebiet und 0,5 für das Gewerbegebiet befindet sich selbst mit den zulässigen Überschreitungen (0,8 bzw. 0,75) unterhalb der vorher möglichen Gesamtversiegelung. Die vom Bebauungsplan 7-8 ermöglichte Bebauung fügt sich in die Struktur der Umgebung ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen somit rechtlich

gesehen keinen Eingriff dar. Daher ist keine Eingriffsbilanzierung durchzuführen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes werden durch im folgenden Kapitel beschriebenen Maßnahmen und bei der Abwägungsentscheidung berücksichtigt.

### **3.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen**

#### **Schutzgüter Geologie, Boden und Wasser**

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wurden für das Plangebiet folgende Maßnahmen empfohlen und durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 3 festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 geregelt:

- Vermeidung unnötiger Versiegelungen: Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann die Versickerung gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind gemäß § 8 der Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.
- Im Kerngebiet sollen die Stellplätze und Wege außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien gestaltet werden.
- Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung sind einzuhalten.

#### **Schutzgut Klima**

Die o. g. Maßnahmen zur unnötigen Versiegelung können auch zur grundsätzlichen Klimaverbesserung beitragen. Besondere Maßnahmen - über die üblichen Klimaschutzmaßnahmen des Landes Berlin - sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt wurden. Zum allgemeinen Schutz des Klimas sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 4 festgesetzt worden:

- Die Versiegelung auf beiden Baugebieten ist möglichst gering zu halten. Verwendet werden sollen wasser- und luftdurchlässige Oberflächenmaterialien.
- Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL bzw. anderer Brennstoffe, die maximal die selben Emissionswerte erreichen, zugelassen.

Zusätzliche Anmerkung: Unbebaute Grundstücksteile sind bereits gemäß BauO Berlin zu begrünen.

#### **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Zum Schutz sind folgende Maßnahmen empfohlen und ebenfalls durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 4 festgesetzt worden:

- Anordnung von Flächen zum Anpflanzen (beiderseits der geplanten Wegeverbindung und im Norden an der Grenze zum Sportplatz).
- Gliederung der Stellplätze im Kerngebiet mit Bepflanzungen.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Eine Gliederung der Stellplätze im geplanten Gewerbegebiet ist bei den bestehenden beengten Grundstücksverhältnissen nicht möglich, da die gewerbliche Baufläche bereits durch die geplante Wegeverbindung und den parallel dazu verlaufenden Pflanzstreifen eingeengt wird.



- Pflanzung von 20 Ersatzbäumen für den Baumverlust (10 innerhalb des Randstreifen des Weges, 10 auf der Stellplatzfläche im Kerngebiet nach BaumSchVO).
- Erhalt des vorhandenen Vorwaldstreifens an der Bahnböschung.

### **Schutzgut Mensch**

Erhebliche Umweltauswirkungen wurden nicht festgestellt. Es gibt sogar eine deutliche Verbesserung im Blockinnenbereich durch die Abschirmung des Sportplatzes vor dem starken Straßenverkehrs auf der Kolonnenstraße.

### **3.10 Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Daten des Umweltberichts beruhen auf Sekundärliteratur (Umweltatlas, Bodenbelastungskataster, Bodenuntersuchungen, Denkmalliste), Bestandsaufnahmen Vorort durch ein beauftragtes Büro sowie Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligungen. Darüber hinaus kamen keine technischen Verfahren zum Einsatz.

### **3.11 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

#### **3.11.1 Ziele und Möglichkeiten des Monitorings**

Das Baugesetzbuch sieht auch ein Monitoring - eine Überwachung der Umweltauswirkungen - nach Festsetzung des Bebauungsplanes vor.

Das Monitoring stellt als Mittel der Erfolgskontrolle eine Möglichkeit dar, im Anschluss an die Planungsphase auch die Durchführungsphase auszuwerten. Der Vergleich der prognostizierten mit den tatsächlich eintretenden Umweltauswirkungen bietet Chancen, mit Unsicherheiten umzugehen, korrigierend einzugreifen und eine Fortschreibung von Planungen zu unterstützen. Das Monitoring stellt ein Instrument dar, um die Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zu kontrollieren. Zudem kann es dazu beitragen, Informations- und Datenlücken zu schließen (SOMMER 2005, 80).

§ 4c Satz 1 des Baugesetzbuchs sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren (SENSTADT 2005c).

Die Frage des erstmaligen Überwachungszeitpunkts und etwaiger darauf folgender Überwachungstermine sowie ggf. eines zeitlichen Endpunktes werden vom Plangeber bestimmt. Dem Plangeber steht es offen, eine bestimmte Frist für die erstmalige Überwachung festzulegen oder die Überwachung an den Eintritt einer Bedingung zu knüpfen wie z. B. die Realisierung eines bestimmten Anteils der Planung. Der mit dem Monitoring betrachtete räumliche Bereich wird sich in erster Linie nach dem Bereich richten, der auch bei Aufstellung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet wurde (ebd.).

#### **3.11.2 Vorgehensweise**

Das Monitoring ist eng verknüpft mit den Bebauungsplanentscheidungen bzw. mit der Abwägung. Die Aufgaben des Monitorings werden von der planaufstellenden Stelle

abgearbeitet, dem abgeschlossenen Städtebauliche Vertrag mit dem Grundstückseigentümer vom 25.08.2006 kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu.

Ein Monitoring der verschiedenen Schutzgüter im Sinne einer Kontrolle der Prognosen der Umweltprüfung ist beim vorliegenden Bebauungsplan 7-8 verhältnismäßig einfach. Die Umweltauswirkungen werden vom Umweltbericht insgesamt als gering beurteilt und es liegt mit dem Bebauungsplan kein Eingriff vor.

Angesichts der Tatsache, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Umweltbericht keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt wurden braucht ein Monitoring nicht durchgeführt zu werden. Die nicht erheblichen Umweltauswirkungen im Bereich Bodenversiegelung werden durch Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 4, durch die bereits genannten Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 und durch für Baumfällungen vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung kompensiert.

Der Grundstückseigentümer hat sich außerdem im städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 selbst verpflichtet bei vollständiger Ausschöpfung des zulässigen Nutzungsrahmens des Bebauungsplanes 7-8 einen Biotopflächenfaktor von 0,3 einzuhalten und ist damit vorher bestandenen Bedenken des Fachbereichs Natur entgegen gekommen.

### 3.11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan werden die entscheidenden baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die für die städtebaulich notwendigen Neuordnung des Gebietes erforderlich sind.

Die durchgeführte Umweltprüfung diente der Identifikation von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene und Lärm, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Mensch.

Die Bestandserfassung zeigte, dass das Plangebiet bereits durch erhebliche Vorbelastungen gekennzeichnet war. In der Tabelle 5 sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter zusammengefasst beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Tabelle 5 (Erläuterung und Begründung zu den Auswirkungen)

Schutzgut	Bewertung der Auswirkungen	Begründung
<b>Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes</b>		
Boden	<p>↘ <u>Beeinträchtigung nicht erheblich:</u> Überbauung und Versiegelung von Flächen (Erhöhung der Versiegelung um das 1,2-fache)</p>	<p>Die B-Plan-Festsetzungen lassen eine zusätzliche Versiegelung und Befestigung und damit eine weitere Veränderung der Bodenverhältnisse gegenüber dem Bestand zu. Es muss jedoch dabei berücksichtigt werden, dass der Boden aufgrund der Vornutzung des Gebietes bereits stark anthropogen beeinflusst, versiegelt und schadstoffbelastet ist.</p>
Wasser	<p>→ <u>Keine Beeinträchtigung:</u> Verringerung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Die stärkere Versiegelung und Bebauung des Plangebietes wird dazu führen, dass die Menge des Niederschlagswassers, das zur Versickerung kommt, abnehmen wird. Da bereits ein großer Teil des Gebietes versiegelt ist, wird die</p>

		Verringerung in einem nicht erheblichen Rahmen liegen. Ein Teil des Niederschlagswassers soll, falls möglich, wieder auf dem Grundstück versickert werden.
Klima	<p>↘ <u>Beeinträchtigung nicht erheblich:</u> Stärkere Überwärmung der Dachflächen</p> <p>→ <u>Keine Beeinträchtigung:</u> Luftaustauschbahnen</p>	Das Gebiet ist bereits teilweise versiegelt bzw. bebaut, die unversiegelten Flächen weisen wegen ihrer Nutzung als Stellfläche für Pkws überwiegend keinen Bewuchs auf. Daher werden die klimatische Veränderung durch die zulässige Neubebauung nicht als erheblich eingestuft. Da die als Luftleitbahn bedeutsame Bahntrasse nicht direkt verändert oder berührt wird, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
<b>Biotische Komponenten des Naturhaushaltes</b>		
Biotope	<p>↗ <u>Leichte Verbesserung:</u> Verlust bestehender Biotope, aber Neuschaffung gärtnerisch gestalteter Flächen</p>	Die Überplanung der im Gebiet vorhandenen „anthropogenen Biotope“ durch das Vorhaben können als nicht erheblich eingeschätzt werden. Gemäß der Bauordnung für Berlin müssen die nicht überbaubaren Grundstücksteile begrünt werden. Überwiegend beidseitig der Wegeverbindung und im Nordosten des Gebietes sind Flächen mit Bindung zur Bepflanzung vorgesehen. Die Stellplatzflächen im Kerngebiet werden durch Bepflanzungen gegliedert.
Baumbestand	<p>↘ <u>Beeinträchtigung nicht erheblich:</u> Voraussichtlicher Verlust von drei gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäumen. Pflanzung von 20 Ersatzbäumen</p>	Im Zuge des Vorhabens müssen voraussichtlich die drei auf dem Grundstück befindlichen Einzelbäume gefällt werden. Für die Begrünung der Stellplätze im Norden der Kerngebietsfläche ist die Pflanzung von 10 Bäumen vorgesehen. Weitere 10 Bäume sollten in den Pflanzstreifen westlich der Wegeverbindung integriert werden.
Tiere	<p>→ <u>Keine Beeinträchtigung:</u> Verlust von Tierlebensräumen, Schaffung neuer Lebensräume</p>	Bereits vom Bestand ist das Plangebiet nur für sehr wenige Tierarten überhaupt als Lebensraum geeignet. Diese Arten können sicherlich auch in den zukünftigen Begrünungsmaßnahmen in beiden Baugebieten Zuflucht finden. Der Vorwaldstreifen am östlichen Rand des Bebauungsplanes bleibt unbebaut und wird auch zukünftig die dort vorhandenen Habitate für gehölbewohnende Tiere enthalten.
Biologische Vielfalt	<p>↗ <u>Leichte Verbesserung:</u> Erhöhung von biologischer Vielfalt durch gärtnerische Maßnahmen</p>	Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist in der Bestandssituation sehr gering (hohe Versiegelung, kaum Vegetation). Es wurden nur anthropogen geprägte Biotoptypen in geringer Anzahl erfasst. Die Entstehung gärtnerisch angelegter Bereiche und Pflanzflächen sowie die

		vorgesehenen Baumpflanzungen schaffen deshalb eher neue Biotope. Bis zu einem gewissen Grad wird auch die biologische Vielfalt verbessert sein.
<b>Anthropozentrische Schutzgüter</b>		
Landschafts- und Ortsbild	→ <u>Keine Beeinträchtigung:</u> Veränderung des Ortsbildes durch die Neubebauung	Die Bestandssituation ist von ungeordneten Verhältnissen bestimmt, die das Orts- und Straßenbild bisher eher störten. Durch die Bebauung gemäß dem Bebauungsplan kann ein einheitlicheres Bild geschaffen werden. Besonders der zulässige 7-geschossige Kopfbau wird als Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung weithin sichtbar sein. Zur Neubebauung erfolgt natürlich auch eine gärtnerische Begrünung des Kern- und Gewerbegebietes. Insbesondere die geplante öffentliche Wegeführung mit beidseitiger Bepflanzung soll dann zur gestalterischen Aufwertung des Baugrundstücks beitragen.
Kultur- und Sachgüter	→ <u>Keine Beeinträchtigung:</u> Denkmalbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung	Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist äußerst unwahrscheinlich. Durch die durch den festgesetzten Bebauungsplan zulässige Neubebauung werden keine Beeinträchtigungen der sich in der Umgebung befindenden Baudenkmale zu erwarten.
Mensch	↑ <u>Deutliche Verbesserung:</u> Erholungsvorsorge → <u>Keine Beeinträchtigung:</u> Lufthygiene und Lärm	Die Schaffung einer überörtlichen Wegeverbindung stellt eine deutliche Verbesserung aus Erholungssicht dar. Durch den vom Bebauungsplan vorgesehenen Gebäuderiegel wird außerdem eine Abschirmung des Sportplatzes vom Straßenverkehr erreicht. Das Gebiet ist durch den Verkehr auf der Kolonnenstraße stark belastet. Es ist nicht zu erwarten, dass die durch den Bebauungsplan zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens erheblich sein wird.

- ↓ erhebliche Auswirkung
- ↘ nicht erhebliche Auswirkung
- ohne Auswirkung
- ↗ positive Auswirkung
- ↑ sehr positive Auswirkung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-8 zu nicht erheblichen Umweltauswirkungen kommt. Durch die nach den Textlichen Festsetzungen und den Städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Maßnahmen (vgl. Kapitel III Pkt. 5) können alle Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermieden bzw. ausreichend gemindert werden.

#### 4. Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend der Planungsvorgabe der Bereichsentwicklungsplanung und der stadt-räumlichen Situation ist zwischen Kesselsdorfstraße und Kolonnenbrücke ein **Kerngebiet** (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Der dahinter liegende Grundstücksbereich

entlang der Bahnböschung ist als **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um die vom Grundstückseigentümer geplanten gewerblichen Nutzungen (Kfz-Werkstätten) in Ergänzung zu der im Kerngebiet beabsichtigten Nutzung zu ermöglichen. Angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse und der Lage dieses Bereichs am S-Bahn- und Fernbahngelände neben dem BSR-Betriebshof und der verkehrsreichen Straße kamen andere Baugebietsarten nicht in Frage. Die Festsetzung als Gewerbegebiet entspricht der bisherigen Festsetzung des Baunutzungsplans als ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘; das wegen der f. f. Straßen- und Baufluchtlinien von 1893 nicht bebaubar war.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, den Blockrand zur Kolonnenstraße mit einer Bebauung räumlich zu fassen und zu schließen, auch um die im Blockinnenbereich liegenden ungedeckten Sportplatzflächen vor den Emissionen des starken Verkehrs auf der Kolonnenstraße stärker zu schützen, ist entlang der Kolonnenstraße ein ca. 127 m langer und 24 m tiefer Baukörper mittels **Baukörperfestsetzung** vorgesehen. Dieser Baukörper wird in seiner Höhe gestaffelt (3 und 6 Vollgeschosse) und an seinem östlichen Ende mit einem 7-geschossigen Kopfbau abgeschlossen, der im Zusammenwirken mit dem südlich gegenüberliegenden 7-geschossigen Kopfbau des bestehenden Geschäftsgebäudes ein ‚Tor‘ vor bzw. hinter der über das Bahngelände führenden Kolonnenbrücke bilden soll. Aus diesem Grunde werden die Fluchten des 7-geschossigen Bauteils des bestehenden Geschäftshauses auf den geplanten 7-geschossigen Kopfbau projiziert.

Die **Staffelung der Vollgeschosse** führt bei einer maximalen Gebäudegrundfläche von ca. 3.048 m<sup>2</sup> (entspricht einer GRZ von 0,606) zu einer erreichbaren Geschossfläche von ca. 14.920 m<sup>2</sup> (entspricht einer GFZ von 2,966), womit die in Kerngebieten zulässige GFZ-Obergrenze von 3,0 gemäß § 17 BauNVO noch eingehalten wird. Da der Baukörperriegel im Bebauungsplan durchweg mit Baugrenzen, nicht aber mit Baulinien festgesetzt ist und auch die Zahl der Vollgeschosse nicht als zwingend, sondern als Höchstanzahl gelten, kann es bei einer Realisierung des Gebäuderiegels auch zu teilweise niedrigeren Gebäudeteilen, Baulücken für Durchfahrten etc. und Rücksprünge geben. Somit wäre eine Tankstelle planungsrechtlich zulässig, wenn auch nach § 7 BauNVO nur ausnahmsweise, da sie nicht im Zusammenhang mit einem Parkhaus oder einer Großgarage steht. Die bestehende Tankstelle genießt, sofern sie keiner Änderung unterliegt, Bestandsschutz.

Im Gewerbegebiet sind die **Baugrenzen** so angeordnet, dass künftige Gebäude voraussichtlich als Grenzbebauung direkt zum Sportplatz errichtet werden können. Die durch diese Baugrenzen bestimmte überbaubar verbleibende Fläche im Gewerbegebiet erreicht knapp die **zulässigen Nutzungsmaße** GRZ = 0,5 und GFZ = 1,0 bei zwei Vollgeschossen.

Gemäß den Planungsvorgaben des Flächennutzungsplans und der Bereichsentwicklungsplanung sichert der Bebauungsplan auch die geforderte öffentlich nutzbare **Fußwege- und Radfahrverbindung** entlang der Bahntrasse als einen Abschnitt der großräumigen Wegeverbindung, die im Norden bis zum Gleisdreieck reichen soll. So wird entlang der Oberkante der Bahntrassenböschung eine 5 m breite Teilfläche des Kerngebiets und Gewerbegebiets zugunsten der Allgemeinheit belastet. Dieser öffentlich nutzbare Weg führt von der Kolonnenstraße bis hin zum BSR-Betriebshof an der nördlichen Plangebietsgrenze. Dort soll er in Richtung Norden über das bestehende BSR-Gelände weitergeführt oder in den Böschungsbereich, ggf. bis auf das Niveau des Bahngeländes, verschwenkt werden, wenn der Betriebshof der BSR auch langfristig weiterbesteht und eine Durchwegung nicht zulässt. Eine Sicherung dieses Rechts wurde bereits durch den Kaufvertrag über das Grundstück zwischen Land Berlin und dem Grundstückseigentümer gesichert (vergl. 4.1.4).

Innerhalb des geplanten Gewerbegebiets sind beidseitig des Gehwegs schmale **Pflanzstreifen** angeordnet, westlich des Wegs in einer Breite von 2,0 m, östlich davon in der Breite wie sie sich aus den örtlichen Böschungsverhältnissen (Abstand Grundstücksgrenze – obere Böschungskante) ergibt. Diese Pflanzstreifen sollen sicherstellen, dass zum Einen die Vegetation an der Bahnböschung erhalten und ergänzt wird, und zum Anderen eine Abschirmung des Fußwegs von der gewerblichen Nutzung erfolgt. In seinem Verlauf durch das Kerngebiet wird der Fußweg nicht von einer westlichen Pflanzfläche begleitet, da dieser hier eine zu starke Einengung der für Zufahrten benötigten, nicht überbaubaren Fläche bedingen würde und da die Freifläche vor dem geplanten 7-geschossigen Baukörper nicht von einer Pflanzenreihe durchschnitten werden soll. Dies geschieht in Würdigung der bisherigen Stadtplatzplanung, die mit diesem Bebauungsplan zwar nicht weiterverfolgt und gesichert, durch Freihaltung von Raumkanten bzw. räumlich wirkenden Achsen zumindest nicht verstellt werden soll. Im Grenzbereich am BSR-Betriebshofgelände wird die Fläche zum Anpflanzen hinter der Baugrenze bis an das Sportplatzgelände herangezogen. Diese Pflanzfläche ist u. U. (keine bedenklichen Bodenverunreinigungen) auch als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen des Gewerbegebiets anfällt, nutzbar. Die Berliner Wasserbetriebe haben bei den Behördenbeteiligungen auf die Kapazitätsgrenzen der kanalisierten Abführung von Mischwasser hingewiesen. In dem mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag wurden diese Belange der Berliner Wasserbetriebe durch die Verpflichtung zur Abstimmung mit den Wasserbehörden berücksichtigt. Eine eventuelle Durchführung dieser Maßnahmen wird im Bauantragsverfahren geklärt.

Im Kerngebiet entlang der Plangebietsgrenze zum Sportplatz ist eine 5 m tiefe und ca. 127 m lange **Fläche für Pkw-Stellplätze** angeordnet. In diesem Bereich sind mit der für den bereits errichteten Neubau des Autohauses erteilten Baugenehmigung 20 Stellplätze angelegt worden. In Würdigung der angrenzenden Sportplatznutzung sowie im Sinne einer gärtnerischen Freiflächengestaltung des Plangebiets wird die Stellplatzfläche mit **Baumpflanzungen** gegliedert (ein Baum je 4 Stellplätze). Mit der Pflanzung von insgesamt 10 Bäumen auf der Stellplatzfläche verbleiben noch maximal 40 Pkw-Stellplätze.

#### **4.1 Begründung der Festsetzungen (weitere Abwägung: siehe IV. VERFAHREN UND ABWÄGUNG)**

##### **4.1.1 Nutzungsarten/Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines Kerngebiets (MK) gemäß § 7 BauNVO an der Kolonnenstraße und eines dahinterliegenden Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO erfolgt auch im Sinne der Ansiedlung eines Autohauses mit seinen spezifischen Nutzungsinhalten sowie unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und Erschließungen. Ebenso ermöglichen die festgesetzten Gebietsarten eine verträgliche und standortgerechte Entwicklung auch durch andere kerngebiets- bzw. gewerbsgebiestypische Nutzungen. Die Festsetzung des Kerngebiets folgt den Planungszielsetzungen der Bereichsentwicklungsplanung BEP Schöneberg Ost, und die Festsetzung des Gewerbegebiets stellt eine Fortschreibung der Festsetzung des Baunutzungsplans als ‚beschränktes Arbeitsgebiet‘ dar.

Eine an dieser Stelle unerwünschte Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die in Kerngebieten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, die aber die Handelsstrukturen der weiter westlich gelegenen Zentren im Ortsteil Schöneberg stören oder gefährden würden, ist nicht zu befürchten, da der geplante Baukörper mit einer Tiefe von maximal 24 m keine derartigen Großnutzungen zulässt.

Die Tankstelle an der Kolonnenstraße genießt Bestandschutz und wird durch die Festsetzung als Kerngebiet nicht in Frage gestellt, da gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch Tankstellen ohne Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Insgesamt stellen diese Festsetzungen eine für das benachbarte Gebiet ergänzende städtebauliche Nutzung dar.

#### **4.1.2 Nutzungsmaße, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Mit den Nutzungsmaßen GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse werden die Maßstäbe der baulichen Umgebung berücksichtigt und ergänzt. Die im § 17 Abs. 1 der BauNVO 1990 genannten Obergrenzen für beide Baugebiete werden nicht überschritten.

So umfasst im Kerngebiet (MK) die durch Baukörperfestsetzung erreichbare Grundfläche ca. 3.048 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Grundflächenzahl GRZ von 0,606 (die Obergrenze beträgt hier 1,0). Die erreichbare Geschossfläche im Kerngebiet beträgt 14.920m<sup>2</sup> und bleibt mit einer GFZ von 2,966 knapp unter der Obergrenze von 3,0. Eine ausdrückliche Festsetzung einer GRZ und GFZ im Kerngebiet ist wegen der differenzierten und eng gefassten Baukörperfestsetzung und der maximalen Geschosshöhenfestsetzung nicht erforderlich.

Die Festsetzung eines blockrandschließenden Gebäuderiegels mittels Baukörperfestsetzung und Geschossstaffelung dient der Abschirmung des dahinterliegenden ungedeckten Sportplatzgeländes sowie der harmonischen Ergänzung der baulichen Umgebung, wie sie besonders vom südlich gegenüberliegenden Geschäftshaus geprägt ist. Die Abmessungen des geplanten Baukörpers berücksichtigen zudem den an der Ecke Kolonnenstraße/Kesselsdorfstraße genehmigten und mittlerweile realisierten Neubau des Autohauses.

Im Gewerbegebiet GE wird eine flächenmäßige Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Wegen der beengten Grundstücksverhältnisse und unter Berücksichtigung des benachbarten Sportplatzes und der geplanten Wegeverbindung ist der Verlauf der Baugrenzen eng gefasst, um weitgehend sicherzustellen, dass künftige Gebäude als abschirmende Grenzbebauungen an der Sportplatzgrenze errichtet werden. Durch Baukörperausweisung mittels Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen werden Abstandsflächen vollständig auf das westlich angrenzende Sportplatzgelände fallen. Dies ist mit der in der Bauordnung Berlin (BauOBl) geregelten Abstandsflächenbestimmung gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl vereinbar. Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse werden hierdurch nicht berührt. Auch die Sport- und Freizeitnutzung auf dem Sportgelände wird durch das Fallen von 3 m Abstandsfläche nicht beeinträchtigt. Die festgesetzte GRZ von 0,5 (die Obergrenze beträgt hier 0,8) wird bei einer Ausnutzung der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche von ca. 1.145 m<sup>2</sup> erreicht. Die bei zwei zulässigen Vollgeschossen erreichbare Geschossfläche beträgt ca. 2.290m<sup>2</sup> und entspricht einer GFZ von 1,0 (die Obergrenze beträgt hier 2,4). Die Anordnung der Baugrenzen und die zulässigen Nutzungsmaße berücksichtigen auch die Planung des Grundstückseigentümers, der im geplanten Gewerbegebiet Kfz-Werkstätten mit Ausrichtung nach Osten errichten will. Zur Sportfläche im Westen sind keine Öffnungen (Fenster und Türen) vorgesehen.

#### **4.1.3 Grünfestsetzungen**

Mit den Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen, zur Befestigung von Stellplätzen und Wegen sowie zur Gliederung von Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen werden eine ökologisch-gestalterische Aufwertung und städtebauliche Gliederung des Plangebiets sichergestellt.

So wird entlang der östlichen Plangrenze unter Einbeziehung des unregelmäßig schmalen Grundstücksstreifens, der in der Böschung liegt, eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Diese Fläche beinhaltet auch den vorgesehenen Fuß- und Radweg zugunsten der Allgemeinheit Fläche a (textliche Festsetzung Nr. 3). Zu dieser Fläche gehört auch ein etwa 5 m x 20 m großer Bereich hinter der Baugrenze an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Fläche zum Anpflanzen soll sicherstellen, dass der Fuß- und Radweg nicht durch den Gewerbebetrieb (Fahrweg, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge) oder umgekehrt beeinträchtigt wird. Die Einbeziehung des Böschungstreifens in diese Fläche soll sicherstellen, dass die schon vorhandene Vegetation gärtnerischen ergänzt wird. Hier können auch ggf. weiter Baumpflanzungen als Ersatz für gefällte Bäume vorgenommen werden. Damit wird sichergestellt, dass der geplante Verbindungsweg durch das Begleitgrün eine Qualität erhält, die ihn auch am Rande der Gewerbenutzung attraktiv und nutzbar macht.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 setzt fest, dass im Kerngebiet eine Befestigung von Stellplätzen und Wegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Mit dieser Maßgabe soll sichergestellt werden, dass trotz des hohen Versiegelungsgrades des Plangebiets in bestimmten Bereichen das anfallende Niederschlagswasser frei versickern kann und nicht in die lt. Berliner Wasserbetriebe in ihrer Kapazität eingeschränkte Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Diese Maßgabe gilt auch für den geplanten Fuß- und Radweg in voller Länge (textliche Festsetzung Nr. 3), nicht jedoch für die Fahrwege und Stellplätze im Gewerbegebiet, da hier aufgrund des künftigen Werkstättenbetriebes Verunreinigungen natürlich nicht völlig ausgeschlossen werden können.

Im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplanes 7-8 befinden sich die Altlastverdachtsflächen Nr. 2127 und 14915. Nach durchgeführten Überprüfungen des Fachbereichs Umwelt liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Insbesondere auch eine Beeinträchtigung der Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ist ausgeschlossen.

#### **4.1.4 Sicherung einer Wegeverbindung**

Das im FNP und in der BEP dargestellte Planungsziel der Sicherung einer parallel zur Bahnböschung verlaufenden Wegeverbindung als Teilstück einer überörtlichen Grün- und Wegevernetzung wird durch die Festsetzung einer mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche umgesetzt. Mit ihrer Breite von 5 m und beidseitigen Bepflanzungen ermöglicht die Trasse die Anlegung eines kombinierten Fuß- und Radwegs.

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 3 wird im Sinne der vorgegebenen öffentlich nutzbaren, überörtlichen Wegevernetzung (Nord-Süd-Verbindung) die Wegeführung auch über private Grundstücke gesichert werden.

So bleibt diese mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastete Fläche ein Bestandteil des privaten Baugrundstücks. Die Zuständigkeit der Anlegung und -unterhaltung obliegt dem Land Berlin. Die Offenhaltung für die Allgemeinheit liegt beim privaten Eigentümer der Fläche. Im Rahmen des zwischen dem Liegenschaftsfonds Berlin und dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen Kaufvertrags hat sich das Land Berlin verpflichtet, ab Inanspruchnahme der Grunddienstbarkeitsfläche sämt-



liche Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die Verkehrssicherungspflicht zu tragen.

Über diese Wegerechtsfläche besteht zudem Zugang zum Brückenbauwerk für Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten des zuständigen Trägers der Straßenbaulast. Der Grundstückseigentümer hat sich durch den städtebaulichen Vertrag darüber hinaus dazu noch einmal ausdrücklich verpflichtet, die Zugänglichkeit zum Brückenbauwerk zum Zwecke der Instandhaltung auch für Fahrzeuge des Straßenbaulastträgers jederzeit zu gewährleisten.

#### **4.1.5 Fläche für Stellplätze**

Im Kerngebiet ist entlang der Grundstücksgrenze des Sportplatzes eine 5 m tiefe und ca. 126 m lange Fläche für Stellplätze angeordnet. Diese Festsetzung ist angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse erforderlich. Sie berücksichtigt die 20 bereits genehmigten Stellplätze hinter dem bestehenden Autohaus-Neubau und ermöglicht die Anlegung von ca. 20 weiteren Stellplätzen, die für die Nutzung im Kerngebiet notwendig sind. In der unmittelbaren Umgebung, die durch Wohngebiete und die Sportplatznutzung geprägt ist, sind freie Stellplätze nur in geringem Umfang vorhanden, so dass bei einer kerngebietstypischen Nutzung, die auch einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen beinhaltet, die festgesetzten Stellplätze begründet sind. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist die Stellplatzfläche mit Baumpflanzungen zu gliedern (ein Baum je 4 Stellplätze). Einerseits aus städtebaulichen Gründen der Berücksichtigung der Nachbarschaft des Sportplatzes und andererseits aus Gründen der ökologisch-gestalterischen Aufwertung des Plangebiets und der Maßgaben der Baumschutzverordnung (vgl. Umweltbericht). Auch für diese Stellplatzfläche gilt die textliche Festsetzung Nr. 1, wonach eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist.

#### **4.1.6 Zulässigkeit von Brennstoffen**

Die textliche Festsetzung Nr. 4 zur Zulässigkeit von Brennstoffen und Einhaltung von Emissionswerten berücksichtigt die Lage des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan, der hier das Vorranggebiet für Luftreinhaltung darstellt.

#### **4.1.7 Sonstige textliche Festsetzungen**

Die Planunterlage für den Bebauungsplan stellt die vorhandene Einteilung der Kolonnenstraße und der Kesselsdorfstraße bis an deren Straßenmitte dar. Die textliche Festsetzung Nr. 5 dient der Klarstellung, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Im Geltungsbereich sind planungsrechtliche Festsetzungen vorhanden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird festgesetzt, dass diese außer Kraft treten.

### **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **1. auf das Straßen-, das Ortsbild und die Umgebung (s. a. II 3.8.5)**

Der Bebauungsplan sichert eine Verbesserung des Straßen- und Ortsbildes. Die bisher ungeordneten bzw. provisorischen Grundstücksverhältnisse werden durch die ermöglichte Bebauung und Freiflächennutzung bereinigt und geordnet. Mit der festgesetzten

Riegelbebauung wird die bisherige Lücke im von der innenstadttypischen Blockrandbebauung geprägten Straßenbild geschlossen. Im Zusammenwirken mit dem bis zu 7-geschossigen Geschäftshaus auf der südlich gegenüberliegenden Seite der Kolonnenstraße wird eine städtebaulich harmonische Tor- bzw. Eingangssituation an der die Ortsteile Schöneberg und Tempelhof verbindenden Kolonnenbrücke geschaffen.

Durch die Riegelbebauung bzw. Blockrandschließung wird die dahinterliegende Freifläche des Sportplatzes baulich eingefasst und von den Verkehrsemissionen der stark befahrenen Kolonnenstraße abgeschirmt.

## **2. auf Natur und Landschaft (s. a. II 3.8 bis II 3.8.4)**

Der Bebauungsplan dient im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung auch den Belangen von Natur und Landschaft. So wird durch die geplanten Maßnahmen zur Bepflanzung von Freiflächen und zur Befestigung von Wegen und Stellplätzen eine deutliche Verbesserung der bisherigen Grundstücksverhältnissen erreicht.

Die geplante Wegeführung trägt dazu bei, dass die Stadt-, Natur- und Landschaftsräume großräumig und erlebbar miteinander vernetzt werden.

## **3. auf den Verkehr**

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauungen und Nutzungen – bei maximaler Ausnutzung können ca. 17.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erreicht werden – werden eine Zunahme an Verkehr auf der Kolonnenstraße bewirken. Die Zunahme an Individualverkehr ist jedoch durch die Möglichkeit der Nutzungsmischung in dem Kerngebiet und dem eher kleinen Gewerbegebiet nur geringfügig zu erwarten. Der vorhandene Verkehr wird nach der Prognose 2015 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erheblich zurückgehen, so dass mit dem zusätzlich zu erwartenden Verkehr, der nur angenommen werden kann, keine weitere Belastung gegenüber dem Plan-Nullfall entstehen wird. Die relativ gute Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV (Buslinie mit Haltestelle im Plangebiet) ermöglicht künftigen Nutzern) zur Verkehrsreduzierung beizutragen. Langfristig wird auch die geplante Einrichtung eines neuen S-Bahnhofs an der Kolonnenstraße/Julius-Leber-Brücke in ca. 500 m Entfernung die öffentliche Verkehrserschließung des Plangebiets verbessern.

Eine erheblich störende Belastung der Kesselsdorfstraße durch zusätzlichen Erschließungsverkehr kann ausgeschlossen werden, da der Erschließungsverkehr und damit die Zufahrten innerhalb des Geltungsbereichs verteilt werden sollen. Weitere Grundstückszufahrten zur Erschließung auch des hinteren Gewerbegebiets sind somit an der Kolonnenstraße erforderlich. Grundsätzlich sind an der Kolonnenstraße an jeder Stelle Zufahrten möglich – so bestehen hier bereits Zufahrten zur Tankstelle und weiter östlich zum geplanten Gewerbegebiet -, jedoch ist bei künftigen Bauanträgen zu prüfen, ob die Anordnung von Grundstückszufahrten mit dem z. Z. in Planung befindlichen Ausbau des Knotenpunkts zur Erschließung des Gewerbegebiets an der Naumannstraße als ampelgeregelt Kreuzung mit Linksabbiegerspuren vereinbar ist. Die Notwendigkeiten einer Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und der zuständigen Senatsverwaltung sind im städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

## **4. auf die Wirtschaft**

Die Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen bewirkt eine wirtschaftliche Belebung dieses städtischen Übergangsbereichs.

## **5. auf die Umwelt**

Siehe Kapitel II 3. Umweltbericht

## **6. auf den Haushalt**

Kosten für den Haushalt entstehen für die Anlegung, Unterhaltung und Verkehrssicherung der mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche. Gemäß dem zwischen Grundstückseigentümer und dem Land Berlin abgeschlossenen Kaufvertrag ist Land Berlin verpflichtet, für diese Kosten aufzukommen. Die Finanzierung erfolgt mit dem Programm ‚Stadtumbau Berlin‘.

# **IV. VERFAHREN UND ABWÄGUNG**

## **1. Mitteilung zur Aufstellung**

Über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 7-8 einzuleiten, sind gemäß § 5 AGBauGB die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 30.01.2004 informiert worden. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine Bedenken vorgebracht.

## **2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung**

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 7-8 wurde vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg in seiner Sitzung am 04.05.2004 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2004 im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 auf Seite 2321 veröffentlicht.

## **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2006 parallel in der Zeit vom 06.03. bis 06.04.2006 durchgeführt.

Der zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegte Vorentwurf zum Bebauungsplan 7-8 stellte im Wesentlichen bereits die Planinhalte der städtebaulichen Neuordnung vor, wie sie später auch im Bebauungsplansentwurf zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthalten waren. Jedoch ergaben sich bei Abwägung der von Bürgern und Behörden abgegebenen Stellungnahmen Planänderungen über die vom Bezirksamt zu beschließen war.

### Im Einzelnen sind dies:

Gemäß der im Verfahren befindlichen Planung des *Stadtumbaus Berlin – Stadtumbaugebiet Schöneberg-Südkreuz* (s. Punkt I.3.5.) war im Vorentwurf an der Kolonnenstraße zwischen der Kolonnenbrücke und dem geplanten 7-geschossigen Baukörper im Kerngebiet ein „Stadtplatz“ vorgesehen gewesen. Dieser wurde in Form einer Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, in direkter Verbindung mit dem entlang der Bahnböschung geplanten Fußweg angeordnet. Dieser

ursprünglich geplante Stadtplatz ist nach Prüfung und Abwägung der vom Grundstückseigentümer vorgebrachten Bedenken seit dem Bebauungsplan-Entwurf für die öffentliche Auslegung nicht mehr enthalten gewesen, da er die interne Erschließung des Plangebiets – insbesondere des geplanten Gewerbegebiets - erheblich erschwert und die Nutzungserfordernisse des anzusiedelnden Autohaus-Betriebs in unzumutbarer Weise eingeschränkt hätte. So wären ungünstig lange interne Erschließungsfahrbahnen erforderlich geworden, die die ruhige Kesselsdorfstraße und die Sportplatznutzung sehr belastet hätten. Im Übrigen befindet sich bereits im Bereich des bisher geplanten Stadtplatzes eine Zufahrt mit Gehwegüberfahrt zur Erschließung der hinteren Grundstücksflächen. Eine Zufahrt an dieser Stelle wird bei einer Bebauung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen auch aus Sicherheitsgründen für die Feuerwehr erforderlich. Hinzu kommt, dass eine durch den Stadtplatz bedingte Verlagerung von Grundstückszufahrten nach Westen Konflikte mit dem geplanten Ausbau des dreiarmligen Knotenpunktes zur Erschließung des Gewerbegebiets an der Naumannstraße (Bebauungsplanverfahren 7-17) als lichtsignalgeregelte Kreuzung mit Linksabbiegerspuren verursachen würde (s. a. Punkt ‚Auswirkungen der Planung auf den Verkehr‘).

Eine weitere Planänderung (gegenüber dem Stand frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) betrifft die geplante Stellplatzfläche im Kerngebiet entlang der rückwärtigen Sportplatzfläche. Im Bebauungsplan-Vorentwurf war diese Fläche noch als Fläche A zum Anpflanzen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen ausgewiesen. Textliche Maßgaben zur Befestigung und zur Gliederung mit Bäumen sollten diese Fläche auch als Abschirmstreifen gegenüber dem Sportplatz definieren. Da aber diese bisherigen Maßgaben für diese Fläche missverständlich waren, die eigentliche Nutzung dieser Fläche als Stellplatzfläche wie sie zum Teil bereits besteht (20 Stellplätze wurden im Zusammenhang mit dem Autohaus auf der Ecke Kolonnenstraße/Kesselsdorfstraße genehmigt) im Sinne der gebotenen Planklarheit nicht deutlich wurde, wird diese Fläche nicht mehr als Fläche A zum Anpflanzen, sondern als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die textlichen Maßgaben zur Befestigung und zur Gliederung der Stellplatzfläche mit Bäumen sind gemäß Abwägungsergebnis Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

Im Bebauungsplan-Vorentwurf waren textliche Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen im Kerngebiet und auch Gewerbegebiet geplant. Da sich jedoch im Rahmen der Umweltprüfung ergeben hat, dass aufgrund der geltenden Rechtslage für das Plangebiet ein Eingriffstatbestand nicht festgestellt werden kann, eine Eingriffsbilanzierung nicht durchzuführen ist und somit die bisher geplanten Dachbegrünungsmaßnahmen, gegen die sich der Grundstückseigentümer gewandt hat, keine rechtliche Grundlage haben, wurden keine derartigen Festsetzungen vorgenommen. Auch aus städtebaulicher Sicht bestanden keine besonderen Rechtfertigungsgründe für Maßgaben zur Dachbegrünung (s. a. Umwelt-Bericht Kapitel III Pkt. 4 Eingriffsbewertung).

Schließlich sah der Vorentwurf eine Anbindung des entlang der Bahnböschung geplanten Fußwegs auch an das Sportplatzgelände vor. Diese sollte vom Hauptweg an der nördlichen Grundstücksgrenze am BSR-Betriebshofgelände nach Westen an den Sportplatz geführt werden. Da aber wegen der an dieser Stelle angelegten Sportanlagen, z. B. für Weitsprung, eine sinnvolle Weiterführung des Fußwegs über das Sportplatzgelände nicht möglich erscheint, wird diese ca. 100 m<sup>2</sup> große Fläche im Bebauungsplan nicht mehr als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, sondern als Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags vom 25.08.2006 mit dem Grundstückseigentümer konnten weitere vorgebrachte Hinweise des Fachbereichs Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B (Abstimmungsanfordernis bei neuen Grundstückszufahrten von der Kolonnenstraße), der Senatsver-

waltung für Stadtentwicklung VIII D und der Berliner Wasserbetriebe (Entwässerungskonzept) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung XOI (Zugänglichkeit für Instandsetzungsarbeiten an der Kolonnenbrücke) berücksichtigt werden.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen nachfolgend schriftliche Stellungnahmen ein, über die wie folgt nach Abwägung aller Belange entschieden wurde:

**Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V.:**

Die für das Kerngebiet vorgesehene textliche Festsetzung zur Anlegung der Stellplätze und Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien und zur Gliederung der Stellplätze mit Bepflanzungen sollte auch für das Gewerbegebiet getroffen werden.

**Abwägungsergebnis:**

Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, da die geplante gewerbliche Nutzung (in diesem Fall Kfz-Werkstätten mit entsprechender Freiflächennutzung) den Schutz des Bodens notwendig macht. Wasser- und luftdurchlässige Befestigungsmaterialien für Stellplätze und Bewegungsflächen können diesen notwendigen Schutz nicht gewährleisten. Eine Gliederung der Stellplätze im geplanten GE würde bei den bestehenden beengten Grundstücksverhältnissen zu einer nicht zumutbaren Belastung der geplanten Nutzung führen. Die gewerbliche Baufläche wird ohnehin durch die geplante Fußwegeverbindung und den parallel dazu verlaufenden Pflanzstreifen eingeengt.

**Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V.:**

Die geplante Errichtung eines bis zu 7-geschossigen Gebäudes stellt einen wesentlichen Eingriff in das Landschaftsbild dar und sollte daher kompensiert werden.

**Abwägungsergebnis:**

Die Bestandssituation ist von provisorischen und ungeordneten Verhältnissen bestimmt, die das Orts- und Straßenbild stören. In dieser Hinsicht stellt die Planung eine Aufwertung der Situation dar, da durch die Bebauung ein einheitlicheres Bild geschaffen wird. Die bisherige Lücke im von innenstadttypischer Blockrandbebauung geprägten Straßenbild wird geschlossen. Das Gebiet hat heute aus Landschaftsbildsicht keine Qualitäten, da es kaum Vegetationsbestand (unter 3 % der Fläche) und einen hohen Versiegelungsgrad (ca. 70 %) aufweist.

Die geplante Errichtung eines bis zu 6-geschossigen Gebäuderiegels mit abschließenden 7-geschossigen Kopfbau soll ein Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung mit ebenso 6-7-geschossigen Gebäudeteilen bilden. Die sich in Zukunft gegenüberliegen 7-geschossigen Kopfbauten bilden ein „Eingangstor“ im Übergang der Ortsteile Tempelhof und Schöneberg. Der blockrandschließende Gebäuderiegel dient der Abschirmung des dahinter liegenden Sportplatzgeländes.

Durch den Bebauungsplan wird es somit zu Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes kommen, jedoch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Eine aus Landschaftsbildsicht ausreichende Begrünung des Gebietes ist vorgesehen. Die geplante öffentlich nutzbare Wegführung mit beidseitiger Bepflanzung trägt ebenfalls zur gestalterischen Aufwertung des Umfeldes bei.

Nach dem B-Plan-Vorentwurf sollte die Fläche A zum Anpflanzen gärtnerisch angelegt werden (textl. Festsetzung Nr. 5). Stellplätze sollten hier aber auch zulässig sein, wenn sie gemäß textl. Festsetzung Nr. 2 mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien befestigt werden und wenn sie gemäß textl. Festsetzung Nr.3 mit Baumpflanzungen (je vier Stellplätze 1 Baum) gliedert werden.

**Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V.:**

Innerhalb der geplanten Fläche A zum Anpflanzen sollen Stellplätze zulässig sein. Stellplätze aber würden diesen Grünstreifen in seiner Funktion beeinträchtigen.

**Abwägungsergebnis:**

Nach dem B-Plan-Vorentwurf sollte die Fläche A zum Anpflanzen gärtnerisch angelegt werden (textl. Festsetzung Nr. 5). Stellplätze sollten hier aber auch zulässig sein, wenn sie gemäß textl. Festsetzung Nr. 2 mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien befestigt werden und wenn sie gemäß textl. Festsetzung Nr.3 mit Baumpflanzungen (je vier Stellplätze 1 Baum) gegliedert werden.

Da diese Maßgaben offensichtlich missverständlich sind und zudem die hinter dem Neubau des Autohauses genehmigten und neu angelegten Stellplätze in keiner Weise den geplanten Maßgaben zur Anlegung und Gliederung entsprechen, und so das Planungsziel der Anlegung einer gärtnerisch gestalteten Abschirmfläche hinsichtlich seiner Durchsetzbarkeit in Frage gestellt ist, soll im weiteren Verfahren auf die Festlegung einer ‚Fläche A zum Anpflanzen‘ verzichtet werden. Im Sinne der Planklarheit und der Umsetzbarkeit wird diese Fläche A als Stellplatzfläche bestimmt, jedoch mit der Maßgabe der gliedernden Anpflanzung von Bäumen. Damit Änderung der bisher vorgesehenen textlichen Festsetzung.

**Bürger 1:**

Der geplante Stadtplatz macht die bestehende Zufahrt zunichte. Eine Zufahrt über diesen Platz ist laut Bebauungsplanvorentwurf nicht vorgesehen.

**Abwägungsergebnis:**

Diese Feststellung trifft zu. Nach dem bisherigen Vorentwurf des B-Plans ist eine Überfahrt über diese mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche nicht möglich. Dadurch würde die verkehrliche Erschließung insbesondere des rückwärtig geplanten Gewerbegebiets wesentlich erschwert und eine zusätzliche, nicht vertretbare Erschließungsbelastung der Kesselsdorfstraße provoziert werden, auch wenn grundsätzlich Zufahrten im Bereich des im MK geplanten Baukörpers (als Hausdurchfahrten) möglich sind. Wegen der ohnehin beengten Grundstücksverhältnisse würde die Freihaltung der betreffenden Fläche zur Anlegung eines Stadtplatzes ohne Überfahrtsmöglichkeiten – so auch für die Feuerwehr – zu einer erheblichen Belastung und Einschränkung der vom Investor geplanten Nutzung bedeuten.

Das aus der Stadtumbauplanung West vorgegebene Planungsziel der Einrichtung eines Stadtplatzes an dieser Stelle des Geltungsbereichs ist somit in der bisherigen Form der planungsrechtlichen Festlegung angesichts der erheblichen Beeinträchtigungen der vom Investor betriebenen und geplanten Nutzungen nicht länger vertretbar und soll im weiteren Verfahren nicht mehr aufrechterhalten werden. Eine Freihaltung dieser Fläche von baulichen Anlagen wird jedoch durch die geplante Baukörperfestsetzung an der Kolonnenstraße weiterhin sichergestellt, so dass hier im stadträumlichen Kontext eine platzähnliche Freifläche im Sinne der genannten Planungsvorgabe der Stadtumbauplanung West gesichert wird. Über diese Fläche soll eine Zufahrt zulässig sein. Damit wird auch den Belangen der Feuerwehr Rechnung getragen.

Im weiteren Verfahren bzw. im Entwurf des B-Plans zur öffentlichen Auslegung werden somit folgende Änderungen vorgenommen:

Die an der Kolonnenstraße liegende, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche mit der Bezeichnung ‚Stadtplatz‘ wird gestrichen. Der entlang der Bahnböschung verlaufende, öffentlich nutzbare Fußweg (Fläche B) wird in seiner Breite von 5,0 m bis an die Kolonnenstraße herangeführt.

(Planänderung!)

**Bürger 1:**

Wir hatten bei unseren Bauplanungen das seit dem 19. Jhd. bestehende Wegerecht berücksichtigt. Jedoch wird nun dieser Weg ins Grundstück mittig eingerückt und am Ende des Grundstücks als tatsächlicher Weg berücksichtigt anstelle einer Baugrenze.

**Abwägungsergebnis:**

Mit dem genannten ‚Wegerecht‘ sind wahrscheinlich die f. f. Straßen- und Baufluchtlinien v. 15.03.1893 gemeint, die jedoch entgegen der vorgebrachten Äußerung die gesamte Tiefe des gepl. GE-Grundstücks erfassen.

Der geplante öffentlich nutzbare Fußweg in seiner Breite von 5,0 m wird direkt an der Oberkante der Bahnböschung angeordnet, so dass eine unzumutbare Belastung des Baugrundstücks vermieden wird. Ein Verlegen dieses Fußwegs direkt an die Geltungsbereichsgrenze bzw. an die in der Böschungsschräge liegende Grundstücksgrenze ist aus bautechnischen Gründen nicht möglich.

Zudem ist anzumerken, dass aus den dem Bezirksamt vorliegenden Bauantragsunterlagen zur Errichtung von Werkstattgebäuden im geplanten GE hervorgeht, dass dem Bauherrn und seinem Architekten die geplante Wegeführung in ihrer Lage und Dimensionierung schon zum Zeitpunkt der Antragstellung bekannt war.

**Bürger 1:**

Für die Bauflächen geplanten GE wird eine Dachbegrünung verlangt. Eine Dachbegrünung erfordert aber eine andere Statik und verursacht höhere Kosten. Die von uns vorgesehene Nutzung ist so nicht realisierbar, das Baurecht ist stark eingeschränkt. Anstelle der Dachbegrünung schlagen wir eine Begrünung der Böschung vor.

**Abwägungsergebnis:**

Aufgrund des geringen ökologischen Wertes (Nichtvorhandensein geschützter Arten und Biotope), der Lage im bebauten Innenbereich gem. § 34 BauGB und vorhandener Baurechte (laut Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968) handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um einen Eingriff. Da sich die Forderung nach einer Dachbegrünung städtebaulich nicht begründen lässt, entfällt die vorgesehene textliche Festsetzung.

**Bürger 1:**

Zusätzlich zum geplanten 5,0 m breiten Fußweg wird ein 2,0 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen. Weg und Pflanzstreifen führen dazu, dass zwischen dem von uns beantragten Baukörper des Werkstattgebäudes und dem Pflanzstreifen nur ein schmaler Fahrweg verbleibt, der ein Rangieren und Abstellen von Kraftfahrzeugen zwischen zwei Arbeitsgängen in der Werkstatt unmöglich macht. Damit sind die geplanten Werkstattgebäude nicht mehr entsprechend unseren betrieblichen Anforderungen nutzbar.

**Abwägungsergebnis:**

Bei der Aufstellung des B-Plan-Vorentwurfs lagen Planungsunterlagen des Investors vor, die auch einen Pflanzstreifen parallel zum geplanten Fußweg beinhalteten. Danach ist eine betriebsgerechte Nutzung auch mit Fußweg und Pflanzstreifen möglich. So wurde dieser Pflanzstreifen in die Bauleitplanung aufgenommen, da ein derartiger Pflanzstreifen eine der wenigen im Plangebiet möglichen Flächen zur vorgeschriebenen gärtnerischen Gestaltung im Sinne von § 8 der Bauordnung darstellt. Er dient zudem der Abschirmung des geplanten Fußwegs vor der gewerblichen Nutzung und der Verbesserung der Grundstücksgestaltung. Die u. a. im Berliner Landschaftsprogramm

ausgewiesene überörtliche Wegeverbindung bedarf einer qualitativ hochwertigen Grüngestaltung.

**Bürger 1:**

Der geplante Stadtplatz führt zu Nutzungskonflikten, selbst wenn über ihn Zufahrten führen dürfen. Unabhängig von der Frage, ob die Anlage eines Stadtplatzes als öffentliche Fläche mit privatem Überfahrrecht oder als private Fläche mit öffentlichem Gehrecht geplant wird, führt die geplante ‚Doppelnutzung‘ zu Nutzungskonflikten zwischen unseren berechtigten betrieblichen Anforderungen und der Nutzung durch die Öffentlichkeit, die nicht beherrschbar sind.

**Abwägungsergebnis:**

Die bisher geplante flächenmäßige Ausweisung eines Stadtplatzes wird nicht weiterverfolgt, Der Fußweg wird bis an die Kolonnenstraße herangeführt.

**Bürger 1:**

Hinzu kommt, dass das vom Liegenschaftsfond erworbene Grundstück als Ersatz für den Standort Sachsendamm für uns insbesondere deshalb interessant war, weil wir auf der an die Kolonnenstraße und den S-Bahn-Graben angrenzenden Teilfläche aufgrund der guten Sichtbarkeit von der Straße aus zumindest bis zum Zeitpunkt der Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzepts der 6-geschossigen Straßenrandbebauung als Zwischennutzung einen Verkaufspavillon errichten wollten. Dies war in unseren damaligen Gesprächen als adäquate Nutzung für die öffentlich zugängliche, prominente Fläche akzeptiert worden.

**Abwägungsergebnis:**

Eine Zwischennutzung mit einem Verkaufspavillon an der Kolonnenstraße ist möglich, wenn die geplanten Baugrenzen eingehalten. Die für den Investor bedeutsame Wahrnehmbarkeit seines Autohauses wird dadurch nicht eingeschränkt. Auf der Fläche des bislang geplanten Stadtplatzes sollen keine Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zulässig sein. Dies ist im Sinne des städtebaulichen Konzepts, wonach der im MK geplante Baukörper die Fluchten und Höhen des gegenüberliegenden Gebäudes aufnehmen soll, um den stadträumlichen Eindruck einer Torsituation zu erzeugen. So ist diese ‚prominente‘ Fläche auch dann von jeglicher Bebauung freizuhalten, wenn sie nicht länger als ‚Stadtplatz‘ bezeichnet wird.

**Bürger 1:**

Es ist anzumerken, dass von Kompensationsforderungen wie Dachbegrünung auch im Kostenübernahmevertrag nur im Zusammenhang mit betriebsnotwendigen höheren GRZ-Werten bis zu den Höchstwerten gem. § 17 BauNVO gesprochen wurde. Entsprechend der Entwurfsplanung ist nunmehr jedoch nur eine GRZ von 0,5 im Gewerbegebiet vorgesehen, so dass schon von daher die Berechtigung der Festsetzung einer Dachbegrünung entfällt. Statt Dachbegrünungsmaßnahmen können wir uns Fassadenbegrünungen und Begrünungsmaßnahmen im Böschungsbereich vorstellen.

**Abwägungsergebnis:**

Da es sich um keinen Eingriff handelt (Bauen im Innenbereich nach § 34, bestehende Baurechte), entfällt die Dachbegrünung. Eine gärtnerische Gestaltung des Gebietes ist gem. § 8 der Bauordnung notwendig. Die Forderung nach einer Begrünung des Weges begründet sich in der städtebaulichen Bedeutung dieser überörtlichen Verbindung. Der Baumverlust ist gem. Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.



### **Bürger 2:**

Die f. f. Straßenfluchtlinien vom 15.03.1893 sollen nicht aufgegeben werden. Stattdessen sollte hier eine die Monumentenstraße mit der Kolonnenstraße verbindende neue Straße gem. beiliegender Zeichnung realisiert werden, auch wenn dadurch der geplante Standort des Autohauses im Geltungsbereich grundsätzlich in Frage gestellt wäre. Das Autohaus könnte an anderer Stelle, z. B. direkt am Bahnhof Südkreuz einen ebenso attraktiven Standort bekommen.

### **Abwägungsergebnis:**

Die durch die f. f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 15.03.1893 definierte ehemalige Straßenplanung wurde aufgegeben, da es hierfür keinen Bedarf gibt. Diese Fluchtlinien werden mit dem Bebauungsplan aufgehoben.

Grundstücke an anderer Stelle wie z. B. am Bahnhof Südkreuz stehen nicht zum Verkauf an.

Die vorgebrachten Anregungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Deswegen wird in der Abwägung nicht auf die Inhalte der schriftlich und zeichnerisch vorgeschlagenen Straßenplanung eingegangen.

## **4. Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 20.06.2006 das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren 7-8 beschlossen.

## **5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 26.06.2006 parallel mit der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.07. bis 03.08.2006 durchgeführt.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung (Amtsblatt von Berlin Nr. 30 vom 23.06.2006, Seite 2226) in der Zeit vom 03.07. bis 03.08.2006 durchgeführt. Es wurden neben dem Bebauungsplanentwurf 7-8, der Begründung einschließlich dem Umweltbericht und dem Grundstücksverzeichnis die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt.

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Öffentlichkeitsbeteiligung gingen nachfolgend schriftliche Stellungnahmen ein über die wie folgt nach Abwägung aller Belange entschieden wurde:

### **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport:**

Die Belange des Sports sind gewürdigt worden. Dennoch werden folgende Bedenken geltend gemacht:

Die geschlossene Bauweise (Baukörperriegel) sollte konsequent eingehalten werden. Bauliche Lücken sollten gänzlich ausgeschlossen und Hausdurchfahrten auf ein maximal notwendiges Maß beschränkt werden, damit das Eindringen von Straßenlärm auf den Sportplatz effektiv vermieden wird.

**Abwägungsergebnis:**

Angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse im geplanten Kerngebiet und um unzumutbare Härten der Bauleitplanung zu vermeiden, wird der im Kerngebiet geplante Baukörper bewusst mit eng gefassten Baugrenzen, nicht aber mit zwingenden Baulinien definiert. Somit ist es grundsätzlich möglich, Lücken zwischen Gebäudeteilen zu belassen oder anzuordnen, sei es zum Zwecke der erforderlichen Grundstückerschließung oder auch zum Zwecke des Weiterbestands der auch künftig allgemein zulässigen Tankstelle. Die Zufahrtsmöglichkeiten werden deshalb nicht festgesetzt. Die Kolonnenstraße ist bereits stark mit Verkehr belastet, so dass, auch wenn die Prognose von sinkenden Zahlen ausgeht, eine völlige Abschirmung des Sportplatzes ohne Zufahrtsmöglichkeiten innerhalb des festgesetzten Baukörpers zu Ungunsten der Lärm- und Schadstoffentwicklung an der Straße nicht in Betracht gezogen werden kann. Schon allein die festgesetzte Bebauungsmöglichkeit schafft gegenüber dem vorherigen Zustand für den Sportplatz eine Verbesserung. Die Forderung konnte deshalb nicht berücksichtigt werden.

**Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport:**

Entlang der im Kerngebiet geplanten Stellplatzfläche sollte zur Abschirmung von Lärm- und Luftemissionen ein dicht zu bepflanzender Pflanzstreifen direkt entlang der Sportplatzgrenze festgesetzt werden.

**Abwägungsergebnis:**

Eine Anordnung eines Pflanzstreifens zwischen der Sportplatzgrenze und der geplanten Stellplatzfläche ist wegen des geringen Abstandes des geplanten bzw. zum Teil schon genehmigten und bestehenden Gebäudes des Autohauses nicht möglich. So wird der 10 m tiefe Bereich zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze entlang des Sportplatzes in Gänze für die Erschließungsfahrspur (5 m Breite) und die Stellplätze (5 m Tiefe) benötigt. Eine Reduzierung der einzelnen Maße (Bebauungstiefe, Fahrsprungbreite und Stellplatztiefe) kann nicht vertreten werden, da sie zu einer unzumutbaren Einschränkung der Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten führen würde. Die im Eckbereich Kesselsdorfstraße/Kolonnenstraße bestehende Neubebauung des Autohauses einschließlich der Zufahrt und der 20 Stellplätze in einer Länge von ca. 55 m entlang der Sportplatzgrenze sind bereits im Jahre 2004 auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt worden. Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 geforderte Bepflanzung der Stellplatzfläche mit Bäumen (ein Baum je 4 Stellplätze) kann die geäußerte Forderung nach einer dichten und lückenlosen Abschirmbepflanzung nicht erfüllen; dennoch ist sie geeignet, eine zumindest optische und räumliche Abschirmung des Sportplatzgeländes sicherzustellen. Der Grundstückseigentümer ist darüber hinaus durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 verpflichtet ersatzweise zur geforderten Abschirmung durch einen dichten Pflanzstreifen aus Platzgründen einen 2,0 m hohen Holzflechtzaun als Einfriedung entlang der Stellplatzanlage zum Sportplatz zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze ist zudem nicht so umfangreich, dass mit einer erhöhten Belastung zu rechnen ist.

Dem Einwand der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport konnte somit weitestgehend gefolgt werden.

**Senatsverwaltung SenStadt, Referat X OI (Verkehr):**

Es bestehen folgende Bedenken gegen die Planung:

Die textliche Festsetzung Nr. 3 ist ungenau. Es fehlt eine eindeutige Definition der Fläche, die mit dem Gehrecht zu belasten ist. Die Fläche sollte mit einem Buchstaben A sowohl in der Planzeichnung als auch in der textlichen Festsetzung bezeichnet werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 soll auch ein Fahrrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers sichern, damit die Zugänglichkeit der Brücke zum Zwecke der Durchführung von Instandhaltungsarbeiten gewährleistet ist. Die geplante Wegebreite von 5,0 m ist auch für die Erreichbarkeit der Brücke zum Zwecke von Instandhaltungsarbeiten ausreichend.

**Abwägungsergebnis:**

Die geplante Festsetzung der Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, war nach Ansicht des Plangebers bereits in der Fassung zur öffentlichen Auslegung eindeutig bestimmt (Signatur nach Planzeichenverordnung mit Vermaßung).

Die freie Zugänglichkeit zur Brücke zum Zwecke von Instandhaltungsarbeiten ist über die 5,0 m breite Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, für den Straßenbaulastträger gewährleistet, zumal lt. Kaufvertrag zwischen dem Liegenschaftsfond und dem Grundstückseigentümer die Zuständigkeit der Anlegung, Unterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht dem Land Berlin und nicht dem privaten Grundstückseigentümer obliegt. Es muss deshalb nicht befürchtet werden, dass die Zugänglichkeit der Brücke über die Wegetrasse, die direkt entlang der Böschungsoberkante verläuft, durch private Nutzungen erschwert oder behindert wird.

(Die weitergehenden Forderungen von SenStadt, Fachbereich XOI, wurden aber später im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 und außerdem bei der nachträglichen Berücksichtigung der Bedenken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII am 19.02.2007 durch Änderung und Erweiterung der Textliche Festsetzung Nr. 3 um ein Radfahrrecht für die Allgemeinheit berücksichtigt.)

**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde:**

Es bestehen keine Bedenken, wenn es sich weiterhin um ein Baugrundstück (MK und GE) handelt und so die Erschließung gesichert ist, der geplante Fußweg nicht Straßenland ist und wenn im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag auch verbindlich geregelt wird, dass die Anlegung künftiger Gehwegüberfahrten mit dem FB Tiefbau und SV abzustimmen ist. Ansonsten wäre im B-Plan ein Bereich ohne Aus- und Zufahrten festzusetzen (Bezug: Knotenpunktplanung Kolonnenstraße).

**Abwägungsergebnis:**

Es handelt sich nach wie vor um ein Baugrundstück (MK + GE). Der geplante Fußweg ist Bestandteil des privaten Baugrundstücks.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden - so auch in Abstimmung mit SenStadt Ref. VIIB - wird in dem mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt, dass die verkehrliche Grundstückserschließung (Anordnung von Gehwegüberfahrten im Bereich der Kolonnenstraße) mit dem Tiefbauamt und der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abzustimmenden ist.

(Mit dieser Regelung im städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 wird sichergestellt, dass die verkehrliche Erschließung des Plangrundstücks ohne Konflikte mit dem geplanten Knotenpunktausbau an der Kolonnenstraße - im Rahmen der Planung zum Gewerbegebiet Naumannstraße - erfolgt.

**Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Natur**

Der bei Landschaftsplänen für Kern- und Gewerbegebiete geltende Mindeststandard eines Biotopflächenfaktors (BFF) von 0,3 sollte sich auch ohne Eingriffstatbestand im B-Plan wiederfinden. Bei der geplanten hohen Ausnutzung der Grundstücksflächen kann dieser Standard nur durch Dach- und Fassadenbegrünung erreicht werden. Eine

entsprechende textliche Festsetzung sollte deswegen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Übrigen wird auf die vom Bezirksamt durch Beschluss vom 30.04.2003 erklärte Absicht, die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch massive Versiegelung mittels BFF-Landschaftsplanverfahren zu mindern, hingewiesen. Der Bebauungsplan 7-8 sollte diese Absicht nicht konterkarieren.

**Abwägungsergebnis:**

Wie bereits im Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ausgeführt, konnten die ursprünglich geplanten Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen nicht aufrechterhalten werden, da kein Eingriffstatbestand vorliegt (s. a. Begründung – Umweltbericht) und somit eine rechtliche Grundlage für die Durchsetzung weitergehender Begrünungsmaßnahmen nicht besteht. Dasselbe gilt auch für die vorher vorgesehenen Fassadenbegrünungen.

Die Absicht der Aufstellung eines Landschaftsplans stellt noch keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage zur Durchsetzung von Maßnahmen zur Erreichung des BFF- Standards dar. Diese musste auch vom Fachbereich Natur in einer gemeinsamen Besprechung hierüber bestätigt werden. Gegenüber dem bisherigen Zustand im Bebauungsplangebiet führen die Festsetzungen des B-Plans 7-8 zu deutlichen Verbesserungen (Wegeverbindung mit Flächen zum Anpflanzen, Baumpflanzungen).

(Durch den später abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 konnte der Grundstückseigentümer trotzdem verpflichtet werden, bei einer völligen Ausnutzung des Grundstückes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-8 die Einhaltung eines Biotopflächenfaktors von 0,3 zu gewährleisten).

**Senatsverwaltung SenStadt – Referat VII b**

Mit Hinweis auf das am 01.06.2006 erfolgte Klärungsgespräch zur Thematik des Ausbaus des geplanten dreiarmigen Knotenpunkts an der Kolonnenstraße (Erschließung des Gewerbegebiets Naumannstraße – B-Plan 7-17 i.V.) wird nochmals festgestellt, dass eine Festsetzung von Bereichen an der Kolonnenstraße, in denen Grundstückszufahrten unzulässig sind, angesichts noch nicht feststellbarer zusätzlicher Verkehrsbelastungen durch die Nutzungen im geplanten Kern- und Gewerbegebiet im B-Plan nicht erfolgen soll. Stattdessen soll in den mit dem Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung zur Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbauamt und der zuständigen Senatsverwaltung hinsichtlich der Anlegung von Erschließungsanlagen (Grundstückszu- und -ausfahrten) aufgenommen werden.

Im Zusammenhang mit der Berücksichtigung einer großräumigen Nord-Süd-Fußweg- und Grünverbindung ist grundsätzlich auch von der Integration einer Radverkehrsverbindung auszugehen. Die Realisierung einer übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindung im Zuge einer Grünverbindung zwischen dem Südgelände und dem Gleisdreieck ist ein wesentliches Ziel der geplanten Maßnahmen des Stadtumbaugebiets West – Schöneberg-Südkreuz. Deswegen soll die textliche Festsetzung Nr. 3 wie folgt ergänzt werden: „Die Fläche zum Anpflanzen ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“

**Abwägungsergebnis:**

Die Belange der Verkehrsverwaltung wurden berücksichtigt. Der Grundstückseigentümer konnte über den städtebaulichen Vertrag vom 25.08.2006 verpflichtet werden, die Anlegung von Erschließungsanlagen an der Kolonnenstraße (Grundstückszu- und -ausfahrten) im Rahmen der zu stellenden Bauanträge mit dem bezirklichen Tiefbauamt und der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen.

Dem Einwand die textliche Festsetzung Nr. 3 um ein Radfahrrecht zu ergänzen wurde vorerst nicht gefolgt, da ein solches nach Auffassung des Plangebers im Gehrecht mit-enthalten sei.

(Die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 um ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit erfolgt erst am 19.02.2007, vor der erforderlich gewordenen erneuten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 26.02. bis 26.03.2007. Diese Auslegung war wegen einer nicht genügend eindeutigen Beschreibung der ausgelegten Unterlagen zur ersten öffentlichen Auslegung erforderlich geworden. Die vom Bebauungsplan 7-8 festgesetzte Wegeverbindung darf danach von Fußgängern und Fahrradfahrern gleichermaßen benutzt werden.)

#### **Senatsverwaltung SenStadt, Referat VIII D:**

Es bestehen keine Bedenken. Die Aufnahme verbindlicher Regelungen zur Versickerung von Niederschlagswasser von nicht metallischen Dachflächen in den mit dem Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur in Bodenbereichen, die nicht kontaminiert bzw. die saniert sind, möglich ist, und dass Versickerungsanlage nicht mit Bäumen bepflanzt werden dürfen.

Hinweis auf das Arbeitsblatt DWA-A138 zur Planung und zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Niederschlagsentwässerung. Gegebenenfalls ist ein Entwässerungskonzept mit der Wasserbehörde abzustimmen.

#### **Abwägungsergebnis:**

Kein Abwägungserfordernis, keine Planänderung.

Regelungen zur Niederschlagsentwässerung von Dachflächen bzw. zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden in den mit dem Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Kontrolle der Beachtung und Umsetzung der Regelungen wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens erfolgen. (Ein städtebaulicher Vertrag mit entsprechender Regelung wurde am 25.08.2006 mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.)

#### **Berliner Wasserbetriebe**

Es wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgegebene Stellungnahme vom 06.04.06 verwiesen, wonach mit Einschränkungen der Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu rechnen ist.

#### **Abwägungsergebnis:**

Keine Planänderungen. Die Belange der Berliner Wasserbetriebe bez. der Niederschlagsentwässerung bzw. -rückhaltung werden durch Regelungen im Rahmen des mit dem Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrags berücksichtigt. (Ein städtebaulicher Vertrag mit entsprechender Regelung wurde am 25.08.2006 mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.)

#### **Bürger 1**

Bürger 1 (Grundstückseigentümer) sieht seine bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Belange berücksichtigt und äußert keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

#### **Abwägungsergebnis:**

Kein Abwägungserfordernis, keine Planänderung.

#### **Bürger 2**

Bürger 2 äußert - verspätet mit Schreiben vom 07.08.2006 - nochmals seine schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Vorschläge zur Anlegung einer Verbindungsstraße zwischen Monumentenstraße und Kolonnenstraße.

**Abwägungsergebnis:**

Die durch die f. f. Straßen- und Baufluchtlinien vom 15.03.1893 definierte ehemalige Straßenplanung wurde aufgegeben, da es hierfür keinen Bedarf gibt. Diese Fluchtlinien werden deshalb mit dem Bebauungsplan 7-8 aufgehoben. Für die Änderung der Hauptverkehrsstraßenplanung besteht bezirklicherseits keine Zuständigkeit. Zur Aufstellung des B-Plans 7-8 wurde auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB gehört. Von der zuständigen Senatsverwaltung sind keine Bedenken gegen die vorgesehene Aufhebung der f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vorgebracht worden.

Die vorgebrachten Anregungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Deswegen wird in der Abwägung nicht weiter auf die Inhalte der vorgeschlagenen Straßenplanung eingegangen.

**Abwägungsergebnis aller eingegangenen Stellungnahmen aus beiden Verfahrensschritten:**

Die als planrelevant bewerteten Stellungnahmen führten zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages vom 25.08.2006 mit dem Grundstückseigentümer. Änderungen am Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 7-8 wurden aber nicht durchgeführt.

**6. Beschluss über das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 7-8**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschloss das Ergebnis der Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit am 22.08.2006. Gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB wurde der Bebauungsplanentwurf anschließend der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Am 30.08.2006 beschloss die Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan 7-8.

**(6a. Planreife des Bebauungsplanentwurfs 7-8)**

Der Grundstückseigentümer des Grundstücks Kolonnenstraße 31 und 31B hat am 05.09.2006 schriftlich die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 7-8 anerkannt. Zusammen mit dem Beschluss des Bezirksamts vom 22.08.2006 und dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 30.08.2006 waren damit alle Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) erfüllt.)

**7. Berichtigung der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung vom 23.06.2006**

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin Nr.46 vom 22.09.2006 auf Seite 3502 sollte die nicht genügend detaillierte Veröffentlichung vom 23.06.2006 (Nichtnennung der einzelnen umweltbezogenen Stellungnahmen, die ausgelegt worden sind) berichtigt werden. (Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hatte zuvor die Bekanntmachung vom 23.06.2006 über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 7-8 als nicht ausreichend beurteilt!)

## **8. Wiederholung der öffentliche Auslegung sowie eingeschränkte Beteiligung der Behörden und des Grundstückseigentümers**

Die Berichtigung vom 22.09.2006 im Amtsblatt von Berlin wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in diesem Falle, wegen formaler Mängel der Bekanntmachung hinsichtlich § 3 Abs. 2 2. Nebensatz BauGB, als nicht ausreichend eingestuft. Die Bekanntmachung und die öffentliche Auslegung musste deshalb vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wiederholt werden.

Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 7 vom 16.02.2007 auf Seite 383 ortsüblich über die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.02. bis 26.03.2007 informiert. In der Bekanntmachung wurden die einzelnen umweltbezogenen Stellungnahmen detailliert aufgeführt.

Aufgrund der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit) wurden zusätzlich die betroffenen Behörden und der Grundstückseigentümer durch Schreiben Plan 24 – 6142/7-8 vom 21.02.2007 beteiligt.

Zwei Bürger nahmen Einsicht in den ausgelegten Bebauungsplanentwurf 7-8, die Begründung und die ausgelegten Unterlagen, insbesondere in die umweltbezogenen Stellungnahmen. Zum erneut ausgelegten Bebauungsplan gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein:

### **DB Service Immobilien GmbH**

Den Bebauungsplanentwurf haben wir erhalten. Die operative Ausführung der Aufgaben als Träger öffentlicher Belange erfolgt über die jeweilige Niederlassung der DB Service Immobilien GmbH.

### **Abwägungsergebnis:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 7-8.

### **Amt für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt**

Die vorgelegten Untersuchungsergebnisse zum Baugrundstück entsprechen den bisher vorliegenden Erkenntnissen. Ordnungsbehördlicher Handlungsbedarf ergibt sich hieraus nicht.

### **Abwägungsergebnis:**

Die Stellungnahme des Fachbereich Umwelt wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf den Inhalt des Bebauungsplanes.

## **9. Beschluss über das Abwägungsergebnis der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit und der eingeschränkten Beteiligung des von einer Planänderung betroffenen Grundstückseigentümers und der berührten Behörden sowie Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan 7-8**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg beschloss, das Ergebnis der erneuten Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB am 18. Dezember 2007. Gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB wurde der Bebauungsplanentwurf der Bezirksverordnetenversammlung von Tempelhof-Schöneberg zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss den Bebauungsplan 7-8 am 16. Januar 2008

**10. Beschluss des Bebauungsplanes nach erfolgter Rechtsprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung**

Mit Schreiben vom 22. Februar 2008 wurde der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Bebauungsplan 7-8 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt. Mit Schreiben vom 18. April 2008 teilte diese Behörde mit, dass unter Beachtung von dargelegten Bedingungen der Bebauungsplan 7-8 festgesetzt werden kann. Die Bedingungen betreffen ausschließlich die Überarbeitung der Begründung einschließlich Umweltbericht. Es wurde empfohlen, aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin, den Bebauungsplan der BVV nochmals zur Beschlussfassung vorzulegen.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat am 10. Juni 2008 beschlossen, den Bebauungsplan einschließlich Begründung (Stand nach Rechtsprüfung) der BVV zum Beschluss vorzulegen. Darauf hin hat die BVV den Bebauungsplan am 18. Juni 2008 abschließend beschlossen.

**11. Rechtsverordnungsbeschluss**

Am 26. August 2008 hat das Bezirksamt die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-8 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin vom 27. September 2008, Nr.24, Seite 252 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-8 veröffentlicht

**V. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) i.V. mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BauGB I S. 2141, 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S 692)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833, 2851)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 2006 (GVBl. S. 737)

Berlin, den 05.06.2008

Bezirksamt Tempelhof-SchönebergAbt. Bauwesen  
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz

gez. Krömer

.....  
Bezirksstadtrat

gez. Kroll

.....  
Amtsleiter



## Anhang 1 Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen und Wegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
2. Im Kerngebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
3. Die Fläche a zum Anpflanzen ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
Der Gehweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die nicht von der Wegeführung beanspruchten Flächen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die im Böschungsbereich vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid ( $\text{SO}_x$ ), Stickstoffoxid ( $\text{NO}_x$ ) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt ( $\text{kg/TJ}$ ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## **Bebauungsplan 7-8**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 7-8**

#### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist das durch Vermittlung des Liegenschaftsfonds unterstützte Vorhaben eines schon langjährig im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ansässigen Gewerbebetriebs (Autohaus), seinen bisher am Sachsendamm gelegenen Betriebsstandort auf die gut erschlossenen Grundstücke Kolonnenstraße 31 und 31B zu verlagern. Ziel des Bebauungsplans ist, für diese Grundstücke planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die neben der Ansiedlung des Autohauses mit seinen verschiedenen Nutzungen (Verkauf, Service und Werkstätten), städtebaulich verträgliche Ausgestaltungen ermöglichen und dabei die planungsrechtlichen Vorgaben insbesondere der Bereichsentwicklungsplanung umsetzen. Ziele besonderer Bedeutung sind neben der Festsetzung der Nutzungsarten Kerngebiet und Gewerbegebiet die Anordnung eines entlang der Kolonnenstraße verlaufenden Gebäuderiegels, der die bisherige Lücke im Blockgefüge schließt, mit der umgebenden Bebauung korrespondiert und den dahinterliegenden Sportplatz weitgehend abschirmt. Dazu noch die Sicherung einer öffentlich nutzbaren Wegeführung entlang der Bahnböschung sowie die Aufhebung der f. f. Straßen- und Baufluchtlinien entlang des Bahngeländes, die bisher eine Bebauung und Nutzung dieses Bereichs verhinderten.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Wie in der Begründung/Umweltbericht festgestellt wird, kommt es durch den Bebauungsplan zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Da der Eingriffstatbestand nicht erfüllt wird, ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Anordnung der bebaubaren Flächen und Freiflächen, zur Wegeführung sowie zu den Baumpflanzungen in den Bereichen der Stellplätze und beidseitig der Wegeverbindung führen zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem bisherigen Zustand des Plangebiets. Darüber hinaus wird der Grundstückseigentümer im Rahmen des mit ihm abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet, Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Einleitungsbeschränkung der Berliner Wasserbetriebe), zur Abschirmung des angrenzenden Sportplatzgeländes in Form einer 2 m hohen Einfriedung (z. B. Holzflechtzaun) sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung der Neubauten verpflichtet. Mit diesen Maßnahmen zur Begrünung und Freiflächengestaltung soll gemäß den vertraglichen Regelungen ein Biotopflächenfaktor von 0,3 entsprechend den Zielen des in Vorbereitung befindlichen Landschaftsplans erreicht werden.

Des Weiteren wird der Grundstückseigentümer durch den städtebaulichen Vertrag dazu veranlasst, die interne Verkehrserschließung bzw. ihre Anbindung an die Kolonnenstraße (Gehwegüberfahrten) mit den zuständigen Senats- und Bezirksverwaltungen abzustimmen, um Konflikte mit dem in Planung befindlichen Ausbau des Knotenpunkts mit Ampelregelung an der Kolonnenstraße zu vermeiden und um die Zugänglichkeit der Kolonnenbrücke zum Zwecke von Instandhaltungsarbeiten zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Altlastenproblematik wurde durch das bezirkliche Umweltamt und zudem durch vom Grundstückseigentümer veranlasste Bodenuntersuchungen festgestellt, dass bisherige Bodenverunreinigungen beseitigt wurden bzw. noch vorhandene Altlasten keine schädlichen Auswirkungen auf die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen haben werden.

## **Bebauungsplan 7-8**

Eine durch den Bebauungsplan bedingte Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr wird nicht erwartet. Durch den Gebäuderiegel an der Kolonnenstraße wird der dahinterliegende ungedeckte Sportplatz von den Emissionen des starken Verkehrs auf der Kolonnenstraße abgeschirmt.

Die Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets für Luftreinhaltung wird mit einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Brennstoffen und zur Einhaltung von Emissionsgrenzwerten berücksichtigt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 06.04.2006 statt. Zwei Bürger gaben schriftliche Äußerungen ab. Eine dieser beiden Stellungnahmen wurde als nicht planungsrelevant beurteilt, die andere Stellungnahme enthielt Änderungsvorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden. So konnten die zunächst geplanten Festsetzungen eines Stadtplatzes an der Kolonnenstraße (Planungsziel der Stadumbauplanung Stadumbauegebiet Schöneberg-Südkreuz) und umfassender Dachbegrünungsmaßnahmen im weiteren Verfahren nicht aufrechterhalten werden. Die Festsetzung eines Stadtplatzes entfiel, da dieser die erforderliche interne Verkehrserschließung unzumutbar blockiert hätte. Die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen musste entfallen, da zum einen kein Eingriffstatbestand vorliegt und zum anderen ein Landschaftsplan mit dem Ziel, für Kern- und Gewerbegebiete einen Biotopflächenfaktor von 0,3 festzulegen, als verbindliche Planungsvorgabe noch nicht herangezogen werden kann. Deswegen wurden Maßgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung bzw. zur Erreichung des Biotopflächenfaktors von 0,3 in den mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand ebenso in der Zeit vom 06.03.2006 bis einschließlich 06.04.2006 statt. Als einzige Änderung des Planvorentwurfs aufgrund der Behördenbeteiligung wurde die entlang der Sportplatzgrenze angeordnete Stellplatzfläche nicht weiter als Fläche zum Anpflanzen mit der Zulässigkeit von Stellplätzen, sondern als Stellplatzfläche mit Baumpflanzungen (1 Baum je 4 Stellplätze) bestimmt.

Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde am 20.06.2006 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich vom 03.07.2006 bis einschließlich 03.08.2006 durchgeführt.

Von Bürgern wurden keine planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen führten im Rahmen der Abwägung zu keinen Planänderungen. Jedoch wurden planungsrelevante Forderungen und Hinweise einzelner Behörden im Rahmen des mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags berücksichtigt und als verbindliche Maßgaben gesichert.

## Bebauungsplan 7-8

Im Einzelnen sind dies:

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport forderte die Festsetzung eines dicht zu bepflanzenden Pflanzstreifens entlang der Sportplatzgrenze zum Schutze des ungedeckten Sportplatzes.

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse im Kerngebiet kann zusätzlich zum Gebäuderiegel und zu den Stellplätzen mit deren Zufahrt kein separater Pflanzstreifen untergebracht werden. Da die festgesetzte Pflanzung von Bäumen zur Gliederung der Stellplatzfläche (je 4 Stellplätze 1 Baum) zwar eine optische Abschirmung bewirkt, jedoch unterhalb der Baumkronen Lücken aufweist, wird der Grundstückseigentümer mit dem städtebaulichen Vertrag zur Errichtung eines mindestens 2 m hohen, geschlossenen Zaunes (z. B. Holzflechtzaun) verpflichtet. Somit wird dieser Forderung Rechnung getragen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Fachbereich X OI, forderte die Festsetzung einer Fahrrechtsfläche im Bereich der Kolonnenbrücke zum Zwecke von Instandhaltungsarbeiten.

Dieser Forderung konnte im Rahmen des Bebauungsplans nicht gefolgt werden, da zum einen die festgesetzte Wegeverbindung (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) bereits die Zugänglichkeit auch zum Böschungsbereich an der Brücke sicherstellt und zum anderen eine Belastung dieser Fußwegfläche mit einem Fahrrecht zugunsten des für die Brücke zuständigen Unternehmensträgers eine zusätzliche Flächenaufteilung erforderlich gemacht und so die gebotene Lesbarkeit der Planzeichnung erschwert hätte. Deswegen ist diese Forderung nicht im Bebauungsplan, sondern im Rahmen des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt worden.

Die Berliner Wasserbetriebe hatten auf Einschränkungen bei der Niederschlagseinleitung in die Mischwasserkanalisation hingewiesen. In diesem Zusammenhang verwies die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref VIII D (Wasserbehörde), auf die einschlägigen Bestimmungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Abstimmungsnotwendigkeit der Entwässerungskonzeption mit der Wasserbehörde.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags hat sich der Grundstückseigentümer zur Abstimmung über bauliche Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung mit der Wasserbehörde verpflichtet.

Die bezirkliche Naturschutzbehörde forderte, dass auch ohne Eingriffstatbestand der bei Landschaftsplänen für Kern- und Gewerbegebiete geltende Mindeststandard eines Biotopflächenfaktors von 0,3 durchgesetzt wird. Dies kann angesichts der geringen Freiflächen nur mittels Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen erreicht werden.

Da angesichts der festgestellten Tatsache, dass ein Eingriffstatbestand nicht vorliegt, Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung im Rahmen des Bebauungsplans nicht durchgesetzt werden können, die Freifächensituation jedoch eingeschränkt ist, wird dieser Forderung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags Rechnung getragen. So verpflichtet sich der Eigentümer dazu, bei Realisierung der maximalen baulichen Ausnutzung den Biotopflächenfaktor von 0,3 durch Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen zu erreichen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref VII B (Verkehr), betonte im Zusammenhang mit der Ausbauplanung eines dreiarmigen Knotenpunktes mit Linksabbiegerspuren und Ampelanlagen an der Kolonnenstraße (Erschließung des Gewerbegebiets Naumannstraße – Bebauungsplan 7-17) die Notwendigkeit der Abstimmung der Grundstückerschließungsplanung des Grundstückseigentümers mit der Verkehrsbehörde und dem bezirklichen Tiefbauamt. So muss gewährleistet sein, dass Gehwegüberfahrten im Bereich der Kolonnenstraße keine Konflikte mit dem z. Z. in Planung befindlichen Knotenpunkt verursachen. Dies wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt und sichergestellt, zumal der Planungsstand zum Knotenpunkt

## **Bebauungsplan 7-8**

bislang noch keine detaillierten Aussagen zur genauen Lage von möglichen Zufahrtsbereichen bzw. zu Bereichen, in denen Zu- und Abfahrten ausgeschlossen sind, zulässt.

Um den Belangen des Verkehrs gerecht zu werden, ist der Grundstückseigentümer im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verpflichtet worden, vor Durchführung weiterer Bauvorhaben alle Gehwegüberfahrten im Bereich der Kolonnenstraße mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung und des Bezirks abzustimmen.

Alle weiteren eingegangenen Stellungnahmen enthielten lediglich allgemeine Hinweise, jedoch keine Forderungen oder Bedenken, die eine Änderung des Bebauungsplans oder eine besondere Abwägung zur Folge gehabt hätten.

Berlin – Tempelhof-Schöneberg, den 15. Januar 2008

Abt. Bauwesen

Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz

Fachbereich Planen

gez. Fr. Szalucki, Fachbereich Planen