

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE

für die Grundstücke Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Beschreibung des Plangebiets	5
2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3. Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
2.4. Geltendes Planungsrecht	6
2.5. Verkehrserschließung.....	8
2.6. Technische Infrastruktur	9
2.7. Soziale Infrastruktur / Nahversorgung	10
2.8. Denkmalschutz.....	11
3. Planerische Ausgangssituation.....	11
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
3.2. Flächennutzungsplan	12
3.3. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie Landschaftspläne	13
3.4. Stadtentwicklungsplanungen.....	13
3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	16
3.6. Bereichsentwicklungsplanung (BEP).....	19
3.7. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	19
3.8. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	20
3.9. Planfeststellungen	22
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept	22
4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen	22
4.2. Vorhaben	23
II. Umweltbericht	25
1. Einleitung	25
1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	25
1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	25
1.3. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes.....	27
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
2.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter	34
2.2. Wechsel- und Summationswirkungen	94
2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	94

3.	Zusätzliche Angaben	95
3.1.	Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf	95
3.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	97
4.	Zusammenfassung	98
III.	Planinhalt und Abwägung	101
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	101
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	102
3.	Begründung der Festsetzungen	102
3.1.	Art der baulichen Nutzung	102
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	106
3.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	115
3.4.	Weitere Arten der Nutzung	118
3.5.	Immissionsschutz / Klimaschutz.....	120
3.6.	Grünfestsetzungen	134
3.7.	Sonstige Festsetzungen.....	138
3.8.	Nachrichtliche Übernahme	140
3.9.	Durchführungsvertrag.....	140
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	142
4.1.	Öffentliche Belange	143
4.2.	Private Belange	149
IV.	Auswirkungen der Planung.....	152
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	152
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	152
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	152
4.	Auswirkungen auf die Versorgung und die Zentrenstruktur.....	153
5.	Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen	153
6.	Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming	156
V.	Verfahren.....	157
1.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	157
2.	Aufstellungsbeschluss	157
3.	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	158
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	160
5.	Änderung des Geltungsbereichs	165
6.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	166
7.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	177

8.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	181
9.	Planreife.....	184
10.	Rechtsprüfung / Anzeigeverfahren	184
11.	Festsetzung	185
B.	Rechtsgrundlagen.....	186
C.	Anhang.....	187

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

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

Das Plangebiet, für das dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wird, umfasst die Grundstücke Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47 und wurde bislang gewerblich genutzt. Unter Erhaltung des denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungs- und Fertigungsgebäudes der BEWAG soll das Grundstück nun einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden, die in Ergänzung zur vorhandenen Wohnbebauung an der Gotenstraße eine vorwiegende Wohnnutzung vorsieht.

Die Rondus GbR (im Folgenden Vorhabenträgerin genannt) plant hier die Errichtung eines gegliederten Wohngebäudes mit 665 Wohnungen und einer Kindertagesstätte sowie eines Gebäudes für wohnverträgliche Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen. Das geplante Ensemble ist insbesondere durch das Wohngebäude geprägt, welches im Westen, Norden und Osten einen Blockrand bildet. Die geschlossene Bauform und deren Höhe von 7 bis 8 Geschossen ermöglichen einen ruhigen Hofbereich und entsprechen damit den insbesondere aufgrund der angrenzenden Bahnanlagen bestehenden Anforderungen an einen lärmrobusten Städtebau. Ein bei zurückgestaffeltem obersten Geschoss insgesamt 7-geschossiges Gebäude am Tempelhofer Weg soll den Baublock in südöstliche Richtung vervollständigen. Hier ist eine Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss sowie Büros im übrigen Gebäude vorgesehen. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude soll weiterhin gewerblich genutzt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach den Vorschriften des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bebauungsplan zu beurteilen. Dieser weist in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) für das Plangebiet ein beschränktes Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 aus. Durch den Text-Bebauungsplan XI-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1233) wurde der Baunutzungsplan hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Das Vorhaben widerspricht aufgrund der geplanten Wohnbebauung und des Maßes der baulichen Nutzung den geltenden planungsrechtlichen Vorschriften und ist somit nicht genehmigungsfähig. Die Vorhabenplanung wurde intensiv mit dem Bezirksamt abgestimmt und ist geeignet, der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes sowie den aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens schaffen soll, erforderlich. Auf Basis eines Bezirksamtsbeschlusses über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB („Planreife“) wurden im Jahr 2018 die Bauarbeiten für das Vorhaben begonnen (siehe V./9.).

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der sogenannten „Schöneberger Linse“. Diese erstreckt sich vom S-Bahnhof Schöneberg im Westen zum Bahnhof Südkreuz im Osten. Nördlich wird das Gebiet von der Ringbahn begrenzt, südlich vom stark befahrenen Sachsendamm, der die Ortsteile Schöneberg und Tempelhof verbindet. Gleichzeitig ist ein Anschluss an die Stadtautobahnen A 100 (AS Alboinstraße) bzw. A 103 (AS Sachsendamm) gegeben. Die „Schöneberger Linse“ wird vom Tempelhofer Weg in eine nördliche und eine südliche Hälfte geteilt. Zentral verläuft die Gotenstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet und stellt eine Verbindung zum nördlich gelegenen gründerzeitlichen Wohnquartier („Schöneberger / Rote Insel“) her. Das nordöstlich des Kreuzungsbereichs von Gotenstraße und Tempelhofer Weg verortete Plangebiet ist von diesen beiden Straßen direkt erschlossen.

Die gesamte „Schöneberger Linse“ ist ein historisch gewachsenes Gebiet, das sich hinsichtlich seiner Bebauung und Nutzung sehr heterogen darstellt und sich derzeit in einem strukturellen Umbruchprozess befindet. Die Umgebung des Plangebietes wird überwiegend gewerblich genutzt. Auf der westlichen Seite der Gotenstraße liegt ein Gewerbehof mit Nutzungsschwerpunkt im Kfz-Bereich sowie Betriebswohnungen und Parkplätzen. Nördlich grenzen Bahnanlagen das Plangebiet vom dicht bebauten gründerzeitlichen Wohnquartier der „Schöneberger / Roten Insel“ ab. Ein Recyclinghof der Berliner Stadtreinigung (BSR) schließt an die östliche Plangebietsgrenze an. Südlich des Tempelhofer Wegs befindet sich eine größere Brachfläche, die noch teilweise gewerblich genutzt wird. Auf der Westseite der Gotenstraße, südlich des Tempelhofer Wegs grenzen Wohngebäude aus der Zwischenkriegszeit in geschlossener Blockrandbauweise an das Plangebiet an. Der im Jahr 2006 neu eröffnete Bahnhof Südkreuz mit seinen ÖPNV- und Nahversorgungsangeboten liegt etwa 200 m östlich des Plangebiets.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE umfasst die in Privateigentum befindlichen Flächen des Bestandsgebäudes (Flurstück 166 der Flur 55 der Gemarkung Schöneberg) sowie des Neubauvorhabens (Flurstücke 199 und 200) und schließt die angrenzende landeseigene Straßenfläche der Gotenstraße bis zur Straßenmitte (Flurstück 97, tlw.) ein.

Der Straßenabschnitt des Tempelhofer Wegs (Flurstück 146) und der für eine Umgestaltung der Verkehrsflächen vorgesehene Bereich dieser Straße (Flurstück 165) werden nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt, da zur planungsrechtlichen Sicherung der Baumaßnahmen der eigenständige Bebauungsplan XI-231aba aufgestellt wird (siehe I./3.8.1.).

Aus dem Plangebiet 7-81 VE ausgenommen, wurde zudem die nördlich an das Neubauvorhaben angrenzende Teilfläche (Flurstück 162), bei der es sich nicht um eine planfestgestellte Bahnfläche handelt. Diese Fläche wurde durch die Deutsche Bahn AG erworben, um sie in die angrenzenden Bahnanlagen einzubeziehen und die Fläche zur Befestigung des Bahnkörpers bzw. für den Neubau der Brücke über die Gotenstraße zu nutzen. Ein planungsrechtliches Regelungserfordernis besteht hierfür nicht.

Die Flächen des Bestandsgebäudes sowie des Neubauvorhabens umfassen rd. 2,4 ha, der gesamte Geltungsbereich rd. 2,6 ha. Im Westen wird das Plangebiet durch die Straßenmitte der Gotenstraße, im Süden durch die zukünftige Straßenbegrenzungslinie des Tempelhofer Wegs, im Norden durch die Bahnanlagen bzw. den hier Anfang 2017 angelegten Erschließungsweg und im Osten durch das Nachbargrundstück der BSR begrenzt.

2.3. Städtebauliche Situation und Bestand

Das vollständig durch Zäune, Mauern und die in Hochlage verlaufende Bahntrasse umgebene Plangebiet wurde seit Beginn des 20. Jahrhunderts als Versorgungsstandort für Elektrizität genutzt. Aus dieser Zeit stammt auch das viergeschossige ehemalige BEWAG-Verwaltungs- und Fertigungsgebäude an der Ecke Tempelhofer Weg / Gotenstraße. Der unter Denkmalschutz stehende Bau dient gegenwärtig verschiedenen Dienstleistungsunternehmen als Bürogebäude und stellte zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB den einzigen Gebäudebestand im Plangebiet dar. Verschiedene ein- bis zweigeschossige Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude, die sich entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze befanden, wurden im Frühjahr 2017 in Vorbereitung der geplanten Neubaumaßnahmen sowie einer näheren Erkundung der Bodenbelastungen im Bereich der vom Neubau betroffenen Flächen abgerissen. In diesem Zusammenhang wurde auch die befestigte Parkplatzfläche, die neben einer parkähnlich gestalteten Grünanlage den südlichen Bereich des Plangebiets prägte, aufgebrochen und abgetragen. Der weitgehend unversiegelte nördliche Bereich des Plangebiets liegt brach.

In Folge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE wurde für die mit dem Bezirksamt abgestimmte Vorhabenplanung im April 2018 die sogenannte „Planreife“ gem. § 33 Abs. 1 BauGB beschlossen und eine Baugenehmigung erteilt. Gegenwärtig laufen im Vorhabengebiet die Bauarbeiten zur Errichtung der Wohn- und Geschäftsgebäude.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Baunutzungsplans für Berlin 1958/60, der in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A und den nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 förmlich festgestellten Fluchtlinien in Tempelhofer Weg und Gotenstraße bislang das geltende Planungsrecht für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben darstellt.

Gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

- die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
- anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
- der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- die Erschließung gesichert ist.

Da diese Voraussetzungen für die Planung der Vorhabenträgerin erfüllt waren, beschloss die Bezirksverordnetenversammlung am 18.04.2018 das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB („Planreife“) für das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs 7-81 VE (Drucksache: 0638/XX).

2.4.1. Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) in Verbindung mit den fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104) weist als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans als beschränktes

Arbeitsgebiet mit der Baustufe V/3 aus. Danach sind 5 Geschosse, eine bebaubare Fläche von 0,3, eine GFZ von 1,5 und eine BMZ von 6,0 zulässig.

Im beschränkten Arbeitsgebiet sind gemäß § 7 Nr. 10 der BO 58 zulässig:

- Gewerbliche Betriebe, wenn sie keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können,
- Gebäude für Verwaltung, Geschäfts- und Bürohäuser,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

In der Baustufe V/3 ist gem. § 7 Nr. 15 zudem eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschossflächenzahl 1,8 (Baumassenzahl 7,2) zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Geschossflächenzahl 2,0 (Baumassenzahl 8,0) zugelassen werden. Die bebaubare Fläche darf höchstens 0,5 der Fläche des Baugrundstücks betragen.

§ 9 Nr. 5 BO 58 bestimmt, dass die Gebäudehöhe das Vierfache der zugelassenen Zahl der Vollgeschosse in Metern nicht überschreiten darf. Für die Baustufe V/3 ergibt sich eine zulässige Gebäudehöhe von 20 m. Gemäß § 9 Nr. 7 kann eine größere Gebäudehöhe, insbesondere für Türme und Fabrikschornsteine, zugelassen werden, wenn Gründe der Flugsicherung, der Gesundheit oder sonstige Gründe des öffentlichen Wohles nicht entgegenstehen.

2.4.2. Bebauungsplan XI-A

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

Für die Ermittlung der zulässigen Baumasse gilt somit § 21 der BauNVO von 1968. Nebenanlagen bleiben nach § 21 Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt; da für das Plangebiet keine weiteren Festsetzungen zum Nutzungsmaß bestehen, sind sie demzufolge im Plangebiet bislang ohne Begrenzung zulässig. Die im Bereich des Tempelhofer Wegs und der Gotenstraße förmlich festgestellten Fluchtlinien (siehe I./2.4.3.) werden durch den Bebauungsplan XI-A als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO 1968 übergeleitet.

2.4.3. Straßen- und Baufluchtlinien

Innerhalb des Plangebiets befinden sich förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien. Die ff.-Fluchtlinien sind festgesetzte Fluchtlinien, die in einem vollständigen Verfahren zur förmlichen Feststellung (ff.) nach dem preußischen Fluchtliniengesetz von 1875 festgelegt wurden. Entlang der Gotenstraße entspricht die gegenüber der Straßenfluchtlinie vom 24.04.1906 um 3,70 m zurückgesetzte Baufluchtlinie vom 23.02.1903 im Wesentlichen dem gegenwärtigen baulichen Bestand. Am Tempelhofer Weg entspricht die Straßen- und Baufluchtlinie vom 11.06.1920 dem heutigen Ausbaustand der Straße sowie dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude.

2.5. Verkehrserschließung

Die nachfolgenden Aussagen basieren auf der verkehrlichen Analyse aus dem Verkehrsgutachten, das zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE erstellt wurde (VCDB GmbH, Berlin, September 2017).

2.5.1. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an öffentliche Straßen. Im Süden wird das Gebiet durch den Tempelhofer Weg erschlossen, im Westen ist es an die Gotenstraße angebunden. Über beide Straßenzüge ist eine kurze Verbindung zum Sachsendamm und damit ein Anschluss an das übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz und insbesondere an die Stadtautobahnen A 100 (AS Alboinstraße) und A 103 (AS Sachsendamm) gewährleistet.

Der Tempelhofer Weg und die Gotenstraße halten im Bereich des Plangebiets je einen Fahrstreifen pro Richtung für den Individualverkehr bereit. Für den Abschnitt des Tempelhofer Weges westlich der Gotenstraße besteht im heutigen Zustand eine Einbahnstraßenregelung in West-Ost-Richtung. Die Höchstgeschwindigkeit ist hier temporär aufgrund von Straßenschäden auf 30 km/h begrenzt.

Die geplante Umgestaltung des Tempelhofer Weges als urbane Stadtstraße mit durchgehendem Zweirichtungsverkehr ist Planungsgegenstand des Bebauungsplans XI-231aba, der sich aktuell im Aufstellungsverfahren befindet (siehe I./3.8.1.).

2.5.2. Rad- und Fußgängerverkehr

Durch die Lage an öffentlichen Straßen ist prinzipiell die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

Entlang der Gotenstraße sind Geh- und Radwege vorhanden, wobei die veralteten Radverkehrsanlagen nicht benutzungspflichtig sind. Im Kreuzungsbereich mit dem Tempelhofer Weg und dem Sachsendamm sind Schutzstreifen markiert.

Im Tempelhofer Weg gibt es Gehwege aber bis auf einen Abschnitt von rd. 45 m unmittelbar vor dem Knotenpunkt Wilhelm-Kabus-Straße / Hedwig-Dohm-Straße / Tempelhofer Weg / Hildegard-Knef-Platz keine separaten Radwege. Die Gehwege im Tempelhofer Weg sind größtenteils in einem schlechten baulichen Zustand. Auf der Nordseite ist zudem Parken auf dem Gehweg zulässig, wodurch der Gehwegbereich stark verschmälert wird.

2.5.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Der Bahnhof Südkreuz und damit die S-Bahn (Ringbahn, Nord-Süd-Verbindung, Flughafen Berlin-Schönefeld) sowie der Regional- und Fernverkehr sind fußläufig in rd. 5 min erreichbar.

Am Bahnhof Südkreuz verkehren zudem mehrere Buslinien. Weitere Bushaltestellen befinden sich an der Einmündung der Gotenstraße in den Sachsendamm sowie nördlich des Geltungsbereichs an der Torgauer Straße.

Neben den Angeboten des ÖPNV ist am Bahnhof Südkreuz eine Vielzahl von Fernbusverbindungen erreichbar.

Die Zuwegungen zu den Haltestellen Südkreuz und Sachsendamm / Gotenstraße sowie Torgauer Straße, entsprechen mit einer Länge von 400 m, bzw. 350 m den im aktuellen Nahverkehrsplan festgelegten Toleranzwerten im Erschließungsstandard (siehe I./3.5.2.).

2.6. Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Laut den Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und der betroffenen Fachbehörden verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen durch das Gebiet oder dessen Umgebung.

2.6.1. Trink- und Löschwasser

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Ob die Versorgungsleitung im Tempelhofer Weg erneuert werden muss, kann durch den betroffenen Leitungsträger (Berliner Wasserbetriebe) erst bei der Planung mit konkreten Bedarfsdaten ermittelt werden. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

2.6.2. Mischwasser, Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Unter der Gotenstraße befindet sich ein Mischwasserkanal in der Dimension 1100, der in Richtung Sachsendamm entwässert. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der BWB ein Sanierungskonzept erstellt.

Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen aufgrund ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen und Plätze zur Verfügung. Von neu an die Mischwasserkanalisation anzuschließenden Grundstücken kann das Regenwasser nur eingeschränkt eingeleitet werden. Für öffentlich gewidmete Straßenflächen erfolgt keine Einleitungsbeschränkung.

Schmutzwasserhausanschlüsse sind uneingeschränkt möglich. Dies gilt nicht, wenn das Schmutzwasser über eine Pumpanlage eingeleitet werden soll.

2.6.3. Elektrizität

Der Geltungsbereich ist über Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Netzstation an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Im Bereich der Gotenstraße verläuft zudem eine 110-kV-Hochspannungstrasse. Eine Trafo-Station befindet sich nordwestlich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes an der Gotenstraße.

2.6.4. Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruckgas versorgten Gebiet; entsprechende Leitungen verlaufen im Bereich der Gotenstraße und des Tempelhofer Wegs. Eine Gasversorgung ist somit grundsätzlich gewährleistet.

2.6.5. Telekommunikationslinien

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

2.6.6. Fernwärme

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

2.7. Soziale Infrastruktur / Nahversorgung

Kindertagesstätten

Im Bereich der „Schöneberger Linse“ befinden sich gegenwärtig keine Kitas. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten liegen rd. 200 bis 300 m nördlich der Bahntrasse im dicht bebauten Wohnquartier der „Schöneberger / Roten Insel“ in der Leberstraße sowie der Gotenstraße.

Schulen

Eine Reaktivierung der rd. 200 m westlich des Plangebiets gelegenen ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule (Tempelhofer Weg 62-63) als Grundschule mit bedarfsgerechten Schulfreiflächen sowie einem öffentlichen Spielplatz steht in Aussicht. Derzeit befinden sich keine Schulen in der „Schöneberger Linse“ oder ihrem näheren Umfeld.

Spielplätze

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich rd. 200 m westlich des Plangebiets am Tempelhofer Weg 5-7 und direkt nördlich der Bahnanlagen im Annedore-Leber-Park und im Cheruskerpark.

Sport

Im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule befindet sich ein durch Vereine genutzter Freiplatz. Darüber hinaus liegt in rd. 400 m Entfernung südwestlich des Plangebiets der Sportpark Schöneberg am Sachsendamm 11/12, der über verschiedene Sporthallen, Sportplätze und eine Schwimmhalle verfügt.

Nahversorgung

In einer Entfernung von rd. 1,2 km nördlich vom Plangebiet befindet sich das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Bahnhof Südkreuz.

2.8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich an der Ecke Tempelhofer Weg / Gotenstraße ein Baudenkmal, das unter der Objektnummer 09066705 in der Berliner Denkmalliste geführt wird. Es handelt sich dabei um ein in den Jahren 1925-1927 nach den Plänen von Paul Stanke erbautes viergeschossiges Backsteingebäude, das der BEWAG als Verwaltungs- und Fertigungsgebäude diente. Die Einfriedung aus Backsteinsockel, Backsteinpfosten und Zaunfeldern aus eisernen Stäben, die sich vom Tempelhofer Weg bis zum Ende des ehemaligen Fertigungsgebäudes längs der Gotenstraße erstreckt, ist Bestandteil des Baudenkmals und unterliegt dem Denkmalschutz. Von dort bis zur denkmalgeschützten Ringbahnbrücke Gotenstraße schließt sich nach einer Toranlage ein Zaun aus Backsteinpfosten mit Zaunfeldern aus Eisenstäben mit lanzettförmigen Spitzen an. Die Erstreckung des Zauns bezeugt das auf dem Grundstück ehemals befindliche Kraftwerk Schöneberg, wovon das vormalige Umformerhaus und spätere Verwaltungsgebäude der erhaltene Gebäuderest ist, der als Baudenkmal eingetragen ist.

Die unter der Objektnummer 09066475 als Baudenkmal gelistete Ringbahnbrücke Gotenstraße, die unmittelbar nordwestlich des Plangebiets liegt, kann für sich einen Umgebungsschutz in Anspruch nehmen. Nähere Angaben zu den gesetzlichen Schutzbestimmungen finden sich im Umweltbericht (siehe II./1.3.1.).

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.)

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zuletzt mit Schreiben vom 4. Dezember 2017 bestätigt, wobei seinerzeit noch der zwischenzeitlich durch den LEP HR ersetzte Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 182) maßgebliche Beurteilungsgrundlage war.

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

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

§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen zudem verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

§ 5 Abs. 4 LEPro: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden.

3.1.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) stellt das gesamte Areal als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem gemäß Ziel (Z) 5.6 Absatz 1 die Entwicklung von (Wohn-)Siedlungsflächen grundsätzlich möglich ist. Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen nach dem Grundsatz G 8.1 des LEP HR eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden. Der LEP HR legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Hierzu soll beispielsweise durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (G 8.3). Ein Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

3.1.3. Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) trifft durch den Status Berlins als Bundesland gleichzeitig regionalplanerische Festlegungen. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 29. August 2019 (ABl. S. 6042), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

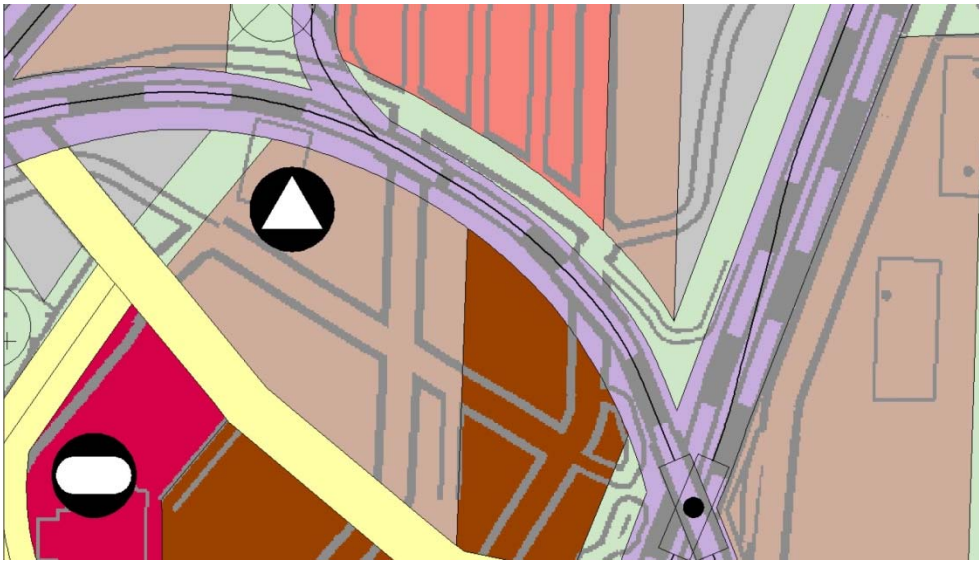
Der FNP Berlin stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die nördlich angrenzenden Bahnanlagen als Bahnfläche dar. Die Vorhabenplanung sieht hier keine Veränderungen vor, so dass die regionalplanerischen Festlegungen des FNP nicht berührt werden.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 29. August 2019 (ABl. S. 6042) stellt die westliche Teilfläche des Grundstücks als „gemischte Baufläche M2“ und die östliche Teilfläche als „gemischte Baufläche M1“ dar.

Die nördlich verlaufende Bahntrasse des Berliner Innenrings wird als Bahnfläche dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines als Vorranggebiet für Luftreinhaltung gekennzeichneten Bereichs.

Abbildung 1: FNP-Darstellung

3.3. Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm (LaPro) und Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm des Landes Berlin stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen hinsichtlich der Bereiche Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Eine ausführliche Darstellung der Inhalte erfolgt im Umweltbericht (siehe II./1.3.2.).

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

3.4. Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und den Planungszielen insbesondere der StEP Wohnen von Belang.

3.4.1. Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Senat von Berlin hat am 20. August 2019 den aufgrund des erheblich beschleunigten Bevölkerungswachstums neu erstellten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030) beschlossen. Der StEP Wohnen trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Wohnungsneubaus. Er benennt geeignete Potentialstandorte in Berlin und bildet damit die Grundlage der städtischen Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030.

Von den größeren Wohnungsbaupotenzialen kommt den 14 „Neuen Stadtquartieren“ eine herausgehobene Bedeutung zu. Gemäß StEP Wohnen 2030 verfügt der überwiegend nicht im Landeseigentum befindliche Neubaubereich Nr. 14 mit der Bezeichnung „Schöneberger Linse“ insgesamt über ein Potenzial von bis zu 1.999 Wohneinheiten. Für den aus mehreren Teilflächen bestehenden Bereich wird von kurz- bis langfristigen Potenzialen ausgegangen; in der Gesamtschätzung wird eine kurzfristige Realisierung (innerhalb von drei Jahren) angegeben.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung trägt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE bei.

3.4.2. Stadtentwicklungsplan Zentren

Der am 12. März 2019 beschlossene „Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030“ benennt neben vorrangigen stadtentwicklungsplanerischen Zielen (z. B. Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren) auch übergeordnete Steuerungsgrundsätze, die sowohl auf der Ebene der Gesamtstadt als auch auf der Ebene der einzelnen Bezirke gelten. Die vorrangigen Ziele des StEP Zentren sind die Stärkung der gewachsenen städtischen Zentren, die Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung sowie die stadtzentrenverträgliche Integration von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Für das Plangebiet finden sich im StEP Zentren keine Darstellungen; in der näheren Umgebung befindet sich kein der Zentren-hierarchie zugeordnetes Gebiet. Das nächste Stadtteilzentrum „Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße“ befindet sich Luftlinie rd. 1,2 km nördlich des Plangebiets. Am Sachsenendamm wird eine Fachmarkttagglomeration ausgewiesen.

Die übergeordneten Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 2030 regeln, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren landesplanerisch grundsätzlich nur dann ermöglicht werden können, wenn ihre zentrenrelevanten Randsortimente einen Anteil von 10 % nicht überschreiten. Dies wird bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE berücksichtigt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, die sich wesentlich auf die Verwirklichung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, sollen nicht zulässig sein.

3.4.3. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft

Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030), der am 30. April 2019 beschlossen wurde, ist der nordwestlich des Plangebiets verortete EUREF-Campus Berlin als Schwerpunkt „Wissenschaft und Forschung“ für die Branchen „Pädagogik, Gesundheit“, „Verkehr“ sowie „Ökologie, Umwelt“ dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans trifft der StEP Wirtschaft 2030 keine Aussagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE wirkt sich nicht auf die Umsetzung der Ziele des StEP Wirtschaft 2030 aus.

3.4.4. Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Senat von Berlin hat am 29. März 2011 den „Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr“ beschlossen, in dem grundsätzliche Aussagen zur Verkehrsstruktur und deren Weiterentwicklung getroffen werden. Für das Plangebiet werden darin keine Aussagen getroffen. In der fortlaufend in Aktualisierung befindlichen Bestandskartierung (Dezember 2017) werden die A 100 sowie die A 103 und der westlich hieran anschließende Abschnitt des Sachsenдамms und der Dominicusstraße als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt. Der östlich der Anschlussstelle der A 103 verlaufende Abschnitt des Sachsenдамms werden hingegen als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und die Hedwig-Dohm-Straße / Wilhelm-Kabus-Straße als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Diese Ausweisungen werden auch für den Prognoseplan 2025 beibehalten, wobei hier eine Herabstufung des nördlich der A 100 befindlichen Astes der A 103 sowie von Sachsenдамм und Dominicusstraße von Stufe I (großräumige Straßenverbindung) auf die Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) vorgenommen wurde.

Der StEP Verkehr wird aufgrund des Einflusses neuer Rahmenbedingungen (z. B. Bevölkerungswachstum, Netzentwicklung, technische Innovationen) derzeit fortgeschrieben. Bezugsjahr für die Ziele des StEP wird das Jahr 2030 sein, das Leitbild wird mit dem Zeithorizont 2050 eine darüber hinaus gehende, längerfristige Perspektive für die Mobilität der Zukunft entwickeln.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE stehen dem StEP Verkehr nicht entgegen.

3.4.5. Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen. Er enthält insbesondere Aussagen zur bioklimatischen Situation und in Bezug auf die Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Oberstes Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität unter dem Vorzeichen des Klimawandels zu sichern.

Gemäß der Analyse- und Maßnahmenpläne „Bioklima“ liegt das Plangebiet in einem tags wie nachts wärmebelasteten Gebiet mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf. Als Maßnahmen zur Reduzierung der Wärmebelastung werden im StEP Klima der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen, die Erhöhung der Albedowerte von Dächern, Fassaden und befestigten Flächen, die Entsiegelung von Flächen sowie die Begrünung von Fassaden und Dächern aufgeführt.

In der Analysekarte „Grün- und Freiflächen“ wird dem Plangebiet hinsichtlich seiner stadtklimatischen Bedeutung keine besondere Bedeutung beigemessen, jedoch schließt unmittelbar südlich des Tempelhofer Wegs ein Austauschgebiet für Kaltluft an, das sich über die westlich des Natur-Parks Schöneberger Südgelände befindlichen Kleingartenanlagen erstreckt.

Hinsichtlich des Handlungsfeldes „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet in der entsprechenden Analysekarte als Siedlungsraum mit hohem Versiegelungsgrad im Bereich Mischkanalisation verzeichnet. Der Anteil der unbebaut versiegelten Fläche an der Blockfläche beträgt mehr als 50 %. Als Maßnahme für die Siedlungsräume mit überlaufanfälliger Mischkanalisation bei gleichzeitig hoher Versiegelung sieht der StEP Klima eine Erweiterung des Stauraumes im Kanalsystem sowie dessen optimale Bewirtschaftung mit dem Ziel vor, Überläufe der Mischkanalisation in die Berliner Gewässer zu verhindern oder zumindest zu verringern.

In der Analysekarte „Klimaschutz“ ist das Plangebiet im Hinblick auf ergänzende Informationen zu Grün- und Freiflächen als Gebäudebestand / FNP-Potenzialfläche mit Relevanz als natürlicher Kohlenstoffspeicher dargestellt. Im „Aktionsplan - Handlungskulisse“ ist für das Plangebiet ein Handlungsbedarf im Handlungsfeld Bioklima sowie im Handlungsfeld Gewässer und Starkregen in Bezug auf das Mischsystem verzeichnet.

Der StEP Klima KONKRET (2016) vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Für den Stadtstrukturtyp der verdichteten Blockrandbebauung werden folgende in der planerischen Umsetzung anzuwendende Instrumente und Anpassungsmaßnahmen genannt:

- Durchlüften (z. B. luftdurchlässige Hofeinfahrten)
- Verschatten (z. B. Pflanzung von Bäumen)
- Rückstrahlung erhöhen – Albedo (z. B. helle Fassadengestaltung)
- Dächer begrünen (z. B. Wohngebäude und Tiefgaragen)
- Regenwasserretention auf knapper Fläche (z. B. Entlastung der Mischwasserkanalisation)
- Parks, Straßen und Plätze als Wohlfühlraum (z. B. Ergänzung knapper Hofflächen)

Den Zielen des StEP Klima und dem StEP Klima KONKRET wird durch die Planung entsprochen, indem Dachbegrünungsmaßnahmen vorgesehen sind und der zu leistende Baumerersatz nach Möglichkeit durch Neupflanzungen im Plangebiet erfolgen wird. Darüber hinaus wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Konzept zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zum Vorhaben erstellt (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, Juni 2017) und mit der Wasserbehörde abgestimmt, durch dessen Umsetzung die Wasserbilanz an den natürlichen Zustand angeglichen werden kann.

3.5. Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1. Planwerk Innere Stadt / Stadtumbau West

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

Im Planwerk Innere Stadt wurden 6 Schwerpunkträume identifiziert, auf denen der stadtplanerische Fokus liegen soll. Zu diesen Schwerpunkten gehört auch Schöneberg-Südkreuz als hervorragend erschlossener, innenstadtnah gelegener Standort für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung. Die vorhandene Wohnnutzung soll erhalten werden.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtumbaugebietes Schöneberg-Südkreuz, das u. a. aus Mitteln des Förderprogramms Stadtumbau West dauerhaft umstrukturiert und entwickelt werden soll. In diesem Zusammenhang wurde in den Jahren 2009/2010 ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt, auf dessen Grundlage folgende Planungsziele für das Quartier definiert wurden:

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

Die angestrebte bauliche Entwicklung soll dazu dienen, den isoliert zwischen den stark frequentierten Verkehrsadern Sachsendamm und Ringbahn liegenden Bereich aufzuwerten und zu beleben (siehe I./4.1.).

Das Plangebiet 7-81 VE wird übergreifend mit dem östlich angrenzenden BSR-Gelände betrachtet. Dargestellt werden der Erhalt des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sowie eine weitgehende Überbauung der Fläche durch drei Baukörper. Die Gebäude sind im Wesentlichen als geschlossene Baublöcke entlang der angrenzenden Verkehrsflächen angelegt und weisen Lichthöfe in den Innenbereichen auf. Bei den Darstellungen handelt es sich in Abgrenzung zur „abgestimmten Planung“ um „vorgeschlagene Planung“. Gemäß den textlichen Ausführungen zum Planwerk Innere Stadt sind die dargestellten Baukörper demnach beispielhafte Gebäudechiffren, die aufgrund der Dynamik von Planungsprozessen ggf. modifiziert werden müssen. Das städtebauliche Konzept, auf dem dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan beruht, entspricht in seinen Grundsätzen dem Planwerk Innere Stadt.

3.5.2. Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023

Der am 26. Februar 2019 vom Berliner Senat beschlossene Nahverkehrsplan für 2019-2023 setzt die Standards und Vorgaben für Umfang und Qualität der ÖPNV-Leistungen fest und bildet damit die Grundlage für die ÖPNV-Angebotsplanung. Darüber hinaus enthält der NVP Zielvorgaben, Prüfaufträge und konkrete Maßnahmenvorschläge zur Förderung des ÖPNV in Berlin.

Für das insbesondere über den Bahnhof Südkreuz an das ÖPNV-Netz angebundene Plangebiet werden keine Aussagen getroffen. Nach aktuellem Stand der Planung wird die Dresdner Bahn, mit der eine direkte Verbindung zwischen dem Berliner Hauptbahnhof, Potsdamer Platz und Südkreuz zum Flughafen BER gewährleistet werden soll, voraussichtlich 2025 in Betrieb genommen.

3.5.3. Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Lärmbelastungen vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem am 6. Januar 2015 vom Senat beschlossenen Lärmaktionsplan 2013-2018 werden die Aktivitäten der letzten Jahre reflektiert, die Strategien fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem im Lärmaktionsplan dargestellten Bereich für straßenräumliche Maßnahmen. In den strategischen Lärmkarten werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE aus Verkehrslärm resultierende hohe und sehr hohe Lärmbelastungen ausgewiesen. Eine ausführlichere Darstellung der Inhalte erfolgt im Umweltbericht (siehe II./1.3.2.).

Derzeit befindet sich der Lärmaktionsplan 2018-2023 in Aufstellung, der die in den kommenden Jahren zu bearbeitenden und umzusetzenden Handlungsfelder und Maßnahmen beschreibt. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nacht-konzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr.

Die Auswirkung von externen Lärmquellen auf das Plangebiet wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurden Schallschutzmaßnahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Ergänzende Regelungen sind im Durchführungsvertrag berücksichtigt worden.

3.5.4. Luftreinhalteplanung

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend: 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, der insbesondere auf die Verringerung von Feinstaubbelastungen bis zum Jahr 2010 abzielte. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) und des Zielwertes für Benzo(a)pyren auftraten, wurde vom Senat am 18. Juni 2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen.

Der Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung wurde am 23. Juli 2019 vom Senat beschlossen. Hintergrund für dessen Aufstellung war, dass der europaweit verbindliche Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) in Berlin noch an zahlreichen Straßen überschritten wird und auch bei Feinstaub (PM10) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht. Einen Schwerpunkt des jetzigen Luftreinhalteplans bilden deshalb die Anstrengungen, die Stickstoffdioxid-Emissionen zu vermindern.

Der Luftreinhalteplan basiert auf folgenden vier Pfeilern:

- Nachrüstung und Flottenerneuerung bei Linienbussen und kommunalen Fahrzeugen
- Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung in der Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Rings)
- Ausweitung von Strecken mit einer Höchstgeschwindigkeit von Tempo 30
- Durchfahrtsverbote auf acht Straßen für Dieselfahrzeuge (Pkw und LKW)

Darüber hinaus sieht der Luftreinhalteplan Maßnahmen u. a. in den Bereichen Mobilitätsmanagement und Logistik, Fahrgastschifffahrt, mobile und stationäre Maschinen und Geräte, Wärmeversorgung sowie Raum- und Stadtplanung vor. Eine ausführlichere Darstellung der Inhalte erfolgt im Umweltbericht (siehe II./1.3.1.).

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung. In diesem Bereich ist im Land Berlin die Verwendung einer textlichen Festsetzung zur Begrenzung des Ausstoßes von Schadstoffen standardmäßig vorgesehen. Die Planung berücksichtigt die Maßgaben der übergeordneten Pläne, in dem mit der Standardfestsetzung zur Begrenzung des Schadstoffausstoßes die Verwendung von Brennstoffen zur Beheizung, die mehr Schadstoffe als Heizöl EL ausstoßen, ausgeschlossen wird.

3.5.5. „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 28. August 2014 vom damaligen Stadtentwicklungssenator Michael Müller unterzeichnet und am 14. April 2015 überarbeitet. Am 16. Juni 2015 wurde die Leitlinie mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindliche zu berücksichtigende Planung beschlossen. Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge, die angewendet werden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind.

Zu den Regelungen gehören:

- Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten,
- Kostenübernahme für die Erschließung,
- Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird,
- unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke und
- Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Vorhabenträgerin hat sich anlässlich und auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Zustimmungserklärung vom 16. September 2015 (aufgrund eines Wechsels in der Vorhabenträgerschaft aktualisiert am 27. Januar 2017) damit einverstanden erklärt, das Vorhaben nach den Maßgaben der Leitlinie (Stand 14. April 2015 und Präzisierung vom 1. März 2016) durchzuführen. Die entsprechenden Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebunden zu errichtenden Wohneinheiten sind Inhalt des Durchführungsvertrags (siehe III./3.9.). Da der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE bereits im Februar 2018 abgeschlossen wurde, kam die zum 1. August 2018 wirksame Fortschreibung der Leitlinie nicht zur Anwendung.

3.6. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Für den Geltungsbereich liegt der Bereichsentwicklungsplan (BEP) Schöneberg Ost vom 11.03.1997 vor. Der Plan sieht für den Geltungsbereich im südlichen Teil am Tempelhofer Weg ein Kerngebiet (tlw. mit Einzelhandelskonzentration) vor, der nördliche Bereich ist als Mischgebiet gekennzeichnet. Die maximale GFZ für das Mischgebiet liegt bei 2,4 und für das Kerngebiet bei 3,0.

An der Gotenstraße ist eine Signatur für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ aufgeführt. Im nördlichen Mischgebiet weist der BEP einen Kindergarten als neu geplante Einrichtung aus. Entlang der Bahntrasse sowie im Bereich der Grundstücksgrenze mit dem BSR-Recyclinghof sind zudem sonstige Straßen als Planung dargestellt.

Durch die geplanten Festsetzungen wird die im BEP vorgesehene Bebauungsdichte grundsätzlich eingehalten (siehe III./3.2.3.). Von der vorgesehenen Erweiterung des Straßennetzes wird hingegen abgesehen. Die Art der Nutzung konzentriert sich zukünftig auf „Wohnen“ und „Wohnverträgliches Gewerbe“ mit Nahversorgungsfunktionen am Tempelhofer Weg. Die Errichtung der im BEP dargestellten Kindertagesstätte wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag gesichert. Die Abweichungen sind insbesondere dem veralteten Planungsstand der Bereichsentwicklungsplanung von 1997 geschuldet, deren Ziele für das Plangebiet vom Bezirk nicht mehr verfolgt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE ist Bestandteil des Stadtumbaugebietes Schöneberg-Südkreuz (siehe I./3.5.1.), dessen Entwicklungsziele bereits eine Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung darstellen. Vor dem Hintergrund der durch die Vorhabenträgerin angestrebten stärkeren Fokussierung auf den Wohnungsbau wurde der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE am 1. September 2015 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gefasst. Damit ist die veränderte Zielsetzung für das Plangebiet hinlänglich belegt; Auswirkungen auf den übrigen Anwendungsbereich der Bereichsentwicklungsplanung sind damit nicht verbunden.

3.7. Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.7.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tempelhof-Schöneberg

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss am 13. Dezember 2017 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Tempelhof-Schöneberg. Ziel dieser Planung ist es, die Nahversorgung im Bezirk zu erhalten sowie die Bedeutung der bezirklichen Einkaufszentren zu stärken und weiter auszubauen.

Im Bereich des Südkreuzes besteht die politische und städtebauliche Zielsetzung darin, Entwicklungen des Wohnungsbaus sowie gewerbliche Nutzungen umzusetzen. Dabei soll der Bereich vor dem Hintergrund der verkehrlichen Lagegunst einen besonderen Charakter erhalten, der sich durch eine erhöhte Ausstrahlungskraft geplanter Nutzungen, wie Hotels, Büros und Dienstleistungen auszeichnet. Einzelhandelsrelevante Entwicklungen sollen im Wesentlichen der wohnungsnahen Grundversorgung dienen. Vor diesem Hintergrund nimmt der Standort einen Sonderstatus ein, welcher keinem bestehenden Zentren- oder Standorttyp zugeordnet wird. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen, wird ihm eine eigene Standortkategorie als Entwicklungsbereich Südkreuz zugewiesen.

Der Entwicklungsbereich erstreckt sich westlich des Bahnhofs über die Bebauungsplangebiete 7-47 und 7-75 sowie die südlichen und am Tempelhofer Weg anliegenden Teilbereiche der Bebauungspläne 7-81 VE und XI-231abb (siehe I./3.8.). Auf dem Bahnhofsgelände befindet sich der Einzelstandort eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebs mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche. Westlich des Plangebiets ist zudem ein Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche verzeichnet, der dem bezirklichen Fachmarktstandort Sachsendamm zugeordnet ist.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE befindet sich außerhalb der im Konzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden und sinnvoll sein, wenn sie der reinen Nahversorgung, d. h. ausschließlich der Versorgung der im fußläufigen Einzugsbereich wohnenden Bevölkerung dienen.

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen, sollen im Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig sein.

3.8. Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Für den Bereich der „Schöneberger Linse“ wurde am 11.04.1995 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung XI-231 gefasst. Der Beschluss wurde am 5. Mai 1995 im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 auf Seite 1466 öffentlich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich wurde in den Folgejahren durch mehrere Bezirksamtsbeschlüsse reduziert. Da das dem vormaligen Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende Konzept und die damit verbundenen städtebaulichen Ziele inzwischen obsolet sind, werden die Planungen in den Baugebieten entlang des Tempelhofer Wegs anhand von Teilbepbauungsplänen präzisiert und qualifiziert.

3.8.1. Bebauungsplan-Entwurf XI-231aba

Bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs 1993 und erneut im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West ist, wurde für das Quartier „Schöneberger Linse“ die Umgestaltung des Tempelhofer Weges zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger als zentrales städtebauliches Ziel definiert. Zur planungsrechtlichen Sicherung als Grundlage für den Ausbau des Tempelhofer Weges wurde die betreffende Fläche durch Beschluss des Bezirksamtes vom 10.05.2016 aus dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231ab herausgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231aba weitergeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft den Tempelhofer Weg zwischen Wilhelm-Kabus-Straße und der künftigen Straße in Verlängerung der Ausfahrt Sachsendamm der A 103 und bezieht dabei auch einen südlich des Plangebiets 7-81 VE vorgesehenen Stadtplatz mit ein.

Der Bebauungsplan befindet sich noch in Aufstellung. Im Herbst 2019 fand die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

3.8.2. Bebauungsplan-Entwurf XI-231abb

Das Grundstück des östlich an das Plangebiet 7-81 VE angrenzenden BSR-Recyclinghofs soll mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Wie bereits im vormaligen Bebauungsplanentwurf XI-231ab vorgesehen, soll hier eine Kerngebietsnutzung festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Bezirksamtes vom 10.05.2016 aus dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231ab herausgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231abb weitergeführt.

Der Bebauungsplan befindet sich noch in Aufstellung. Im November 2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt; die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Juni / Juli 2018.

3.8.3. Bebauungsplan-Entwurf XI-231abc

Die übrigen Flächen des vormaligen Bebauungsplanentwurfs XI-231ab werden mit Beschluss des Bezirksamtes vom 10.05.2016 als eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung XI-231abc weitergeführt. Dies betrifft konkret die Teilflächen der Grundstücke Tempelhofer Weg 48-63 und Gotenstraße 26-33 sowie die Grundstücke Sachsendamm 72-87 und Tempelhofer Weg 9-12 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg und damit auch den westlich des Plangebiets 7-81 VE gelegenen Gewerbehof an der Gotenstraße.

Der Bebauungsplan befindet sich noch in Aufstellung. Bislang wurden keine Beteiligungsverfahren durchgeführt. Für den Bereich zwischen Tempelhofer Weg und Bahnanlagen, westlich der Gotenstraße bis zum Grundstück des ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule (Tempelhofer Weg 62-63) sieht der bisherige Planentwurf, in Übereinstimmung mit der Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan, die Festsetzung von Misch- und Kerngebieten vor. In Abhängigkeit von den konkreten städtebaulichen Entwicklungszielen für die betroffenen Grundstücke wird der Bebauungsplan voraussichtlich anhand von Teilbebauungsplänen präzisiert und qualifiziert.

3.8.4. Bebauungsplan 7-74

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-74 liegt südwestlich des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE und umfasst im Wesentlichen die zur Gotenstraße ausgerichtete Blockrandbebauung zwischen Tempelhofer Weg und Sachsendamm (Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2014). Als Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Des Weiteren wurde der derzeitige Vorgartenbereich des Grundstückes am Tempelhofer Weg der Straßenverkehrsfläche zugeordnet und entsprechend festgesetzt. Dadurch soll das auch mit dem Bebauungsplan XI-231aba angestrebte Ziel des städtebaulichen Wettbewerbs für die „Schöneberger Linse“ (1993/1994) weiterverfolgt werden, wonach die Verkehrsfläche des Tempelhofer Wegs verbreitert und als urbaner Stadtraum entwickelt werden soll.

Die Festsetzung erfolgte am 16.05.2018; die Bekanntmachung erfolgte am 21.06.2018 (GVBl. Nr. 15, S. 412).

3.8.5. Bebauungsplan 7-75

Unmittelbar südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 an das Plangebiet 7-81 VE an und umfasst den Block zwischen Tempelhofer Weg, Gotenstraße, Sachsendamm und Hedwig-Dohm-Straße (Aufstellungsbeschluss vom 13.05.2014). Dieser Bebauungsplan sieht entlang des Sachsendamms und der Hedwig-Dohm-Straße die Festsetzung von Kerngebieten mit weitgehendem Ausschluss von Wohnnutzungen und einer Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen in Zuordnung zum Hildegard-Knef-Platz vor. Im Blockinnenbereich sowie an der Gotenstraße und dem Tempelhofer Weg ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Die Festsetzung erfolgte am 16.07.2019; die Bekanntmachung erfolgte am 30.07.2019 (GVBl. Nr. 20, S. 478).

3.9. Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE befinden sich keine planfestgestellten Flächen. Bei der nördlich angrenzenden Teilfläche (Flurstück 162), die im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens für Neubau- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Bahnanlagen von der Deutschen Bahn AG erworben wurde und die nicht mehr Bestandteil des Plangebiets ist, handelt es sich ebenfalls nicht um eine planfestgestellte Fläche.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und städtebauliches Konzept

4.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

Im Zusammenhang mit dem Förderprogramm Stadtumbau West wurden für das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz und insbesondere für das Gebiet „Schöneberger Linse“ (Teilgebiet Berlin-Südkreuz) diverse Entwicklungsideen erarbeitet. Zielsetzung ist, das Umfeld des Bahnhofs, der 2006 im Zuge des Ausbaus des Bahnknotens Berlin und der Umsetzung des sog. „Pilzkonzepts“ an der Kreuzung von Ring- und Anhalter / Dresdener Bahn eröffnet wurde, zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Büro-, Hotel-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen zu entwickeln. In Ergänzung zu den neu geplanten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die die optimale Verkehrsanbindung des Standortes nutzen, soll die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleiben und ein städtebaulich aufgewertetes Umfeld erhalten. Grünverbindungen sollen das Quartier mit den angrenzenden Gebieten, wie dem ehemaligen GASAG-Gelände an der Torgauer Straße und dem Gewerbegebiet Naumannstraße vernetzen. Die Planung sieht eine urbane Entwicklung vor, die der Bedeutung des Bahnhofs Südkreuz für Bahnreisende nach Berlin entspricht. Entwicklungsimpulse werden insbesondere durch die Inbetriebnahme des Flughafens BER und die Führung des Airport-Expresses über die Dresdener Bahn erwartet.

Im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West ist, werden für den mittleren Teil des Quartiers „Schöneberger Linse“ folgende städtebauliche Ziele definiert:

- Wohnen und Gewerbe als Leitnutzung
- die Umgestaltung des Tempelhofer Weges zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger
- Schaffung von Grünstreifen entlang der Ringbahn

Zudem wird das Gebiet „Schöneberger Linse“ in 10 Teilgebiete gegliedert. Das Plangebiet entspricht dem Teilgebiet 5, das von Tempelhofer Weg, Gotenstraße und Ringbahntrasse begrenzt ist und gemeinsam mit dem angrenzenden BSR-Recyclinghof (Teilgebiet 4) als räumliche Einheit zu sehen ist. Im Werkstattverfahren wurde dem Standort die Eignung für eine Großstruktur mit entsprechender Nutzung (z. B. Convention-Center mit Hotel) zugesprochen. Dabei ist das Bestandsgebäude als Baudenkmal und Identität stiftendes Element herauszustellen. Städtebauliche Erfordernisse sind die Untergliederung der Baumasse, ein blockinterner öffentlich nutzbarer Raum, die Inszenierung des denkmalgeschützten Gebäudes sowie eine Erschließungsstraße nördlich, parallel zur Ringbahn. Entsprechend sieht der Konsensplan in den Teilgebieten 4 und 5 beispielhaft drei umfangreiche Baukörper vor, die den Blockrand weitgehend schließen und im Innenbereich Freiräume und Wegebezüge ermöglichen. Entlang der Bahnanlagen sind Grünflächen vorgesehen.

Bereits der im Auftrag des Bezirksamtes erarbeitete Wohnungsmarktbericht (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Juni 2012) wies auf eine angespannte Marktlage hin, die sich aus einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum und einer verhaltenen Angebotsentwicklung ergibt. Vor diesem Hintergrund wurden u. a. die bisher für Dienstleistungen und Gewerbe vorgesehenen Baufelder der „Schöneberger Linse“ als Wohnbaufläche in Erwägung gezogen. Der Wohnungsmarktbericht konstatiert aufgrund der wachsenden Zahl an Haushalten einen erheblichen Bedarf an Wohnraum, der durch den Neubau moderner Wohnformen aufgegriffen werden muss. Dabei besteht besonderer Handlungsbedarf in der Bereitstellung und Sicherung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sowie, aufgrund des demographischen Wandels, bei barrierefreien / -armen Wohnungen.

Das städtebauliche Konzept, auf dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE beruht, entspricht im Wesentlichen dem vorgenannten Konsensplan und berücksichtigt dabei die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund der Dynamik von Planungsprozessen ergeben sich Modifizierungen durch den nun verfolgten Nutzungsschwerpunkt „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe mit ergänzendem Einzelhandel“. Zudem wird der unterschiedlichen zeitlichen Entwicklung der bislang übergreifend betrachteten Teilgebiete 4 und 5 Rechnung getragen. Anstelle der entlang der Bahntrasse ursprünglich vorgesehenen Erschließungsstraße soll hier ein öffentlicher Geh- und Radweg realisiert werden.

Die Planungen der Vorhabenträgerin geben, insbesondere im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen südlich des Tempelhofer Wegs, einen konkreten Entwicklungsimpuls für ein Gebiet, das bereits mehrmals überplant wurde, bisher jedoch immer noch eine unbefriedigende städtebauliche Situation aufweist.

4.2. Vorhaben

4.2.1. Projektbeschreibung

Im Plangebiet soll das denkmalgeschützte Bestandsgebäude (Grundfläche: 1.630 m² / Geschossfläche: 6.178 m²), dessen wohnverträgliche Gewerbenutzung planungsrechtlich gesichert werden soll, um neue Gebäude ergänzt werden. Das Bebauungsensemble wird insbesondere durch das Wohngebäude geprägt werden, welches im Westen, Norden und Osten parallel zu den Grenzen des Grundstücks einen Blockrand bilden soll (Grundfläche: 6.796 m² / Geschossfläche: 47.272 m²). Die geschlossene Bebauungsform und deren Höhe von sieben bis acht Geschossen ermöglichen die Ausbildung eines ruhigen Hofbereichs und entsprechen damit den hohen Anforderungen an einen lärmrobusten Städtebau. Das Gebäude ist in acht eigenständige Häuser gegliedert, die sich sowohl in ihrer Fassadenausformung und Höhe als auch in ihrer inneren Struktur unterscheiden. Dadurch wird trotz der Gebäudelänge ein abwechslungsreiches Stadtbild gewährleistet. Die Belange des Denkmalschutzes werden unter anderem dadurch berücksichtigt, dass die in den Hofbereich ragenden Gebäudeflügel, in denen auch eine Kita (Geschossfläche: 651 m²) vorgesehen ist, die rückwärtigen Baufuchten des Baudenkmal nicht überschreiten. Ein Gebäudeteil ist Mikroapartments und Gemeinschaftsräumlichkeiten für Studierende und Auszubildende vorbehalten (Geschossfläche: 6.858 m²). Zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders ist zudem im Innenhof ein eingeschossiger Gemeinschaftspavillon (Geschossfläche: 86 m²) vorgesehen. Insgesamt wird das Wohngebäude 665 Wohnungen (davon 213 Mikroapartments) umfassen. Für 116 Wohnungen soll eine Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen und die Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung versehen werden; die Mikroapartments sind hiervon nicht betroffen.

Ergänzt wird das Wohnbauvorhaben durch einen für Büros und kleinflächigen Einzelhandel zu nutzenden siebengeschossigen Neubau (Grundfläche: 1.808 m² / Geschossfläche: 10.932 m²) am Tempelhofer Weg, der den Baublock in südöstliche Richtung abschließt. Der nördlich ausgerichtete Gebäudeteil soll jedoch nur ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen, so dass sich das Haus oberhalb des Erdgeschosses nach Norden öffnet. Die Baufluchten des nördlich gelegenen Wohngebäudes werden berücksichtigt.

Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks (23.956 m²) ergeben sich durch die Neubaumaßnahmen und das Bestandsgebäude eine Grundflächenzahl von 0,42 (bei insgesamt 10.234 m² Grundfläche) und eine Geschossflächenzahl von 2,68 (bei insgesamt 64.382 m² Geschossfläche) für die Vorhabenplanung (exakte Berechnung siehe III./3.2.1. und III./3.2.3.).

Aufgrund der hohen baulichen Dichte soll das Vorhaben anspruchsvoll gestaltete Freiflächen und Außenanlagen aufweisen. Dies betrifft insbesondere die ruhigen Hofbereiche im Blockinneren. Oberirdische Pkw-Stellplätze (insgesamt 20 Stellplätze) werden auf die Flächen am denkmalgeschützten Bestandsgebäude beschränkt. Tiefgaragen mit Zufahrten vom Tempelhofer Weg und der Gotenstraße (insgesamt 218 Stellplätze) ermöglichen eine von oberirdischen Stellplätzen weitgehend unbeeinträchtigte Gebietsentwicklung. Auch im Hinblick auf die erforderlichen Fahrradstellplätze (insgesamt 1.165 Stellplätze) kann der überwiegende Anteil im Kellergeschoss / der Tiefgarage (672 Stellplätze) sowie in der geplanten Fahrradgarage (16 Stellplätze) verortet werden.

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird zudem eine für Fußgänger und Radfahrer öffentlich nutzbare Wegeverbindung geschaffen, die die anliegend geplanten Gebäudeteile erschließt und langfristig bis zum Bahnhof Südkreuz weitergeführt werden soll. An der Bahntrasse soll der Weg durch begleitende Grünflächen und Gehölzpflanzungen gefasst werden.

Eine tabellarische Aufstellung der durch die Vorhabenplanung erzielten Kennzahlen findet sich im Umweltbericht wieder (siehe II./1.2.).

4.2.2. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Vorhabenträgerin ist vor Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Der Durchführungsvertrag basiert auf § 12 BauGB und nimmt Regelungen der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ auf. In diesem Vertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, ihr Vorhaben auf der Grundlage eines mit dem Bezirk abgestimmten Plans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen. Darüber hinaus sind sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen von der Vorhabenträgerin zu übernehmen und Maßnahmen zu treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Insbesondere wird im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme von Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen, Grundschulplätzen und öffentlichen Spielplätzen vereinbart. Darüber hinaus übernimmt die Vorhabenträgerin für einen Anteil von 25 % der Wohneinheiten Mietpreis- und Belegungsbindungen und stellt Wohnungen für Jugendwohnungen / -wohngemeinschaften zur Verfügung. Der Durchführungsvertrag beinhaltet zudem weitere Regelungen, z. B. zum Lärmschutz, zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum artenschutzfachlichen Ausgleich (siehe III./3.9.).

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer sogenannten Umweltprüfung. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE im Bezirk Tempelhof-Schöneberg dient aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum vorrangig der planungsrechtlichen Vorbereitung zur Schaffung eines mit einer Kindertagesstätte versehenen Wohnstandortes mit ergänzenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen auf den Grundstücken Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47.

Im zentralen und nördlichen Plangebiet ist eine sieben- bis achtgeschossige Wohnbebauung (oberste Geschosse teilweise zurückgestaffelt) mit insgesamt 665 überwiegend kleinen Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte für voraussichtlich 63 Kinder vorgesehen. Die weitgehend geschlossene Bebauungsstruktur ermöglicht dabei die Ausbildung eines ruhigen Hofbereichs und entspricht damit den hohen Anforderungen an einen lärmrobusten Städtebau. Im von begrünten Spiel- und Freiflächen geprägten Innenhof ist die Errichtung eines eingeschossigen Gemeinschaftspavillons vorgesehen.

Am Tempelhofer Weg ist zudem ein siebengeschossiger Neubau (oberstes Geschoss zurückgestaffelt) für wohnverträgliche Büro- und Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Das drei- bis viergeschossige denkmalgeschützte Bestandsgebäude soll entsprechend der gegebenen Nutzung weiterhin gewerblich genutzt werden.

Die Neubebauung soll von Tiefgaragen mit insgesamt 218 Stellplätzen unterlagert werden. Im Umfeld des Bestandsgebäudes sollen zudem 20 ebenerdige Stellplätze ausgewiesen werden. Die Vorhabenplanung sieht insgesamt 1.165 Stellplätze für Fahrräder vor, von denen der überwiegende Anteil im Kellergeschoss / der Tiefgarage (672 Stellplätze) sowie in der geplanten Fahrradgarage (16 Stellplätze) verortet werden soll.

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird zudem eine für Fußgänger und Radfahrer öffentlich nutzbare Wegeverbindung geschaffen, die die anliegend geplanten Gebäudeteile erschließt und langfristig bis zum Bahnhof Südkreuz weitergeführt werden soll. An der Bahntrasse soll der Weg durch begleitende Grünflächen und Gehölzpflanzungen gefasst werden.

1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angabe über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Vorhabengebiete umfassen eine Fläche von rd. 2,4 ha; der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist aufgrund der hierin zudem eingeschlossenen Verkehrsfläche der Gotenstraße eine Fläche von rd. 2,6 ha auf. Es sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen geplant:

- Drei verschiedene Vorhabengebiete mit den Bezeichnungen „Wohnen und Kita“, „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sowie „Wohnverträgliches Gewerbe“
- Straßenverkehrsfläche entsprechend der Bestandssituation
- Vorgaben zur Überbaubarkeit der Vorhabengebiete und zur zulässigen Grundfläche
- Vorgaben zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse

- Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- und Erschütterungsimmissionen sowie zur Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe
- Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen sowie zu einer Anpflanzfläche entlang der Bahnanlagen und der Erhaltung / Neupflanzung von Bäumen
- Vorgaben zur Zulässigkeit von Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze
- Vorbereitung eines Geh- und Radfahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen

Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks ergeben sich durch die Neubaumaßnahmen und das Bestandsgebäude eine Grundflächenzahl von 0,42 und eine Geschossflächenzahl von 2,68 für die Vorhabenplanung. Im Einzelnen sieht die Vorhabenplanung nach Überprüfung eines Vermessungsbüros folgende Kennzahlen vor:

<u>Plangebiet:</u>	<u>25.698 m²</u>	<i>davon 1.742 m² Straßenverkehrsfläche</i>
<u>Größe des Baugrundstücks:</u>	<u>23.956 m²</u>	
<u>Gebäudegrundflächen:</u>	<u>10.234 m²</u>	
	6.796 m ²	<i>Wohngebäude und Kita</i>
	1.808 m ²	<i>Bürogebäude und Einzelhandel</i>
	1.630 m ²	<i>Gewerbegebäude (Baudenkmal)</i>
<u>Geschossflächen:</u>	<u>64.382 m²</u>	
	47.272 m ²	<i>Wohngebäude und Kita (davon 6.858 m² Mikroapartments und Gemeinschaftsraum, 651 m² Kita und 86 m² Gemeinschaftspavillon)</i>
	10.932 m ²	<i>Bürogebäude und Einzelhandel (davon 1.784 m² Einzelhandel)</i>
	6.178 m ²	<i>Gewerbegebäude (Baudenkmal)</i>
<u>Anzahl der Wohneinheiten:</u>	<u>665</u>	
	213	<i>Mikroapartments</i>
	33	<i>1-Zimmer-Wohnungen</i>
	72	<i>1,5-Zimmer-Wohnungen</i>
	90	<i>2-Zimmer-Wohnungen</i>
	171	<i>3-Zimmer-Wohnungen</i>
	86	<i>4-Zimmer-Wohnungen</i>
<u>Anzahl der Kfz-Stellplätze:</u>	<u>238</u>	
	20	<i>oberirdisch</i>
	218	<i>in Tiefgarage</i>
<u>Anzahl der Fahrrad-Stellplätze:</u>	<u>1.165</u>	
	672	<i>im Kellergeschoss / in Tiefgarage</i>
	16	<i>in Fahrradgarage</i>
	477	<i>im Außenraum</i>

1.3. Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

1.3.1. Fachgesetzliche Ziele

Baugesetzbuch (BauGB), bestehende Baurechte

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. Aufgrund der Überleitungsvorschriften (§ 233 Abs. 1 i. V. m. § 245c Abs. 1 BauGB) werden die mit der im Jahr 2017 erfolgten Änderung des Baugesetzbuchs zu untersuchenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche im vorliegenden Fall des bereits weit fortgeschrittenen Bebauungsplanverfahrens nicht gesondert berücksichtigt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist derzeit nach dem noch geltenden Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit dem 1971 festgesetzten Bebauungsplan XI-A zu beurteilen (siehe I./2.4.). Der Baunutzungsplan weist das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 (max. Vollgeschosse 5, bebaubare Fläche 0,3, GFZ 1,5 und BMZ 6,0) aus. Die Baustufe V/3 ermöglicht gemäß § 9 Abs. 5 der fortgeltenden städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin – BO 58 – eine zulässige Gebäudehöhe von 20 m. Es kann eine größere Gebäudehöhe, insbesondere für Türme und Fabrikschornsteine, zugelassen werden, wenn Gründe der Flugsicherung, der Gesundheit oder sonstige Gründe des öffentlichen Wohles nicht entgegenstehen.

Der Baunutzungsplan von 1960 ist durch den Bebauungsplan XI-A vom 9. Juli 1971 auf die Baunutzungsverordnung von 1968 umgestellt worden. Es ist deshalb die BauNVO von 1968 anzuwenden. Für die Ermittlung der zulässigen Baumasse gilt § 21 der BauNVO von 1968. Nebenanlagen bleiben nach § 21a Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt. Eine Beschränkung für Nebenanlagen gilt im beschränkten Arbeitsgebiet des Baunutzungsplans nicht. Da für das Planungsgebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzuheben. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden und dem darüber hinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist auszugleichen. Das bestehende Planungsrecht lässt eine Bebauung des gesamten Geltungsbereichs ohne Einschränkung hinsichtlich der Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze zu. Eine Kompensationspflicht entsteht daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht und ein Eingriffsgutachten für das Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aktivitäten benannt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Bundesnaturschutzgesetz sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien, d. h. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL), gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Vermeidungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Zur Erfassung und Bewertung einer möglichen Beeinträchtigung wurden im Jahr 2015 faunistische Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt. Demnach wurden im Plangebiet gemeinschaftsrechtlich geschützte Brutvogel- und Fledermausvorkommen nachgewiesen, das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch artenschutzrechtliche Maßnahmen vermieden werden. Aufbauend auf diesen Kartierungsergebnissen wurde im Jahr 2016 ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der den konfliktfreien Umgang mit den artenschutzrechtlichen Maßgaben aufzeigt (Ökoplan, Berlin, Mai 2016).

Im Plangebiet befinden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte „Silbergrasreiche Pionierfluren“. Da der Verlust durch die Planung unvermeidbar ist, wurden im August 2016 nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen zwei Teilflächen in der öffentlichen Parkanlage „Britzer Pfuhlrinne“ identifiziert, die durch geeignete Initial-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu einem Sand-Trockenrasen entwickelt werden. Die Flächen sind im Eigentum des Landes Berlin und stehen damit dauerhaft zur Verfügung.

Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft (§ 20 bis § 29 BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete (§ 31 bis § 36 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Gemäß § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen ist sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben.

Eine Bestandskartierung der nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln 2007) geschützten Bäume wurde auf dem Grundstück im März sowie im Juni 2015 zur Aktualisierung der Bewertung der Schadstufen / Vitalitätseinschätzung nach BaumSchVO im voll belaubten Zustand durchgeführt; eine Anpassung an den zwischenzeitlich erstellten Amtlichen Lageplan wurde im Jahr 2016 vorgenommen (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, Juni 2015 / Mai 2016). Im Juni 2017 wurden auf Grundlage eines Baumkatasters (plan.b Landschaftsarchitektur, Berlin, Dezember 2016) zwei Anträge auf Ausnahmegenehmigung gemäß BaumSchVO zur Fällung von 47 Bäumen auf den Baugrundstücken sowie 14 Straßenbäumen (davon 3 Bäume innerhalb des Plangebiets an der Gotenstraße und 11 Bäume außerhalb des Plangebiets am Tempelhofer Weg) gestellt. Aufgrund der vorgesehenen Über- und Unterbauung sind nahezu alle Bäume in den geplanten Baufeldern von der Planung betroffen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) schafft die Voraussetzungen für einen wirksamen Bodenschutz und die Sanierung schädlicher Veränderungen von Böden. Ziel des Gesetzes ist es, bundesweit nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und schädliche Bodenveränderungen 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 soweit wie möglich vermieden werden.

Das Berliner Bodenschutzgesetz füllt den Regelungsrahmen des BBodSchG aus. Insbesondere werden Melde-, Auskunfts- und Duldungspflichten, Ordnungswidrigkeiten und Bodeninformationssysteme geregelt.

Zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit den bestehenden Bodenbelastungen wurde im Jahr 2015 das Ingenieurbüro Y. Pollak (Berlin) mit geologischen Untersuchungen und Beratungsleistungen beauftragt. Im Jahr 2017 wurden durch das Büro G+B Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik (Berlin) orientierende Untersuchungen und eine Rasterfeldbeprobung durchgeführt sowie die Ergebnisse und Handlungserfordernisse mit der Unteren und der Oberen Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Berliner Wassergesetz (BWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und das Berliner Wassergesetz (BWG) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind, sind die Vorschriften zu Oberflächengewässern für die vorliegende Planung nicht direkt von Bedeutung. Zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept beauftragt (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten). Mit Datum vom 15.06.2017 liegt das mit der Wasserbehörde Berlin abgestimmte Entwässerungskonzept vor.

Lärm / Erschütterungen / Sekundärluftschall, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung und Bewertung von außen auf das Plangebiet einwirkender Lärmquellen wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017), deren Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfließen.

Ebenfalls von Müller-BBM GmbH (Niederlassung Stuttgart) wurden im Zeitraum Mai bis August 2017 mehrere Sekundärschall- und Erschütterungsprognosen erstellt, die sich mit den Auswirkungen der nördlich des Plangebiets verlaufenden Schienenverkehrsstrecken auf die geplante Wohnbebauung befassen.

Luftschadstoffe, Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans. Für Berlin wurde der Luftreinhalte- und Aktionsplan Berlin 2011-2017 Anfang des Jahres 2013 beschlossen, der den bisher geltenden Plan aus dem Jahr 2005 ersetzt.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE wurde keine eigene Luftschadstoffuntersuchung beauftragt, da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 7-75 für die südlich des Tempelhofer Wegs angrenzende Fläche ein entsprechendes Gutachten erstellt wurde (ALB Akustik-Labor, Berlin, August 2016). Hierbei wurden u. a. die nächstgelegenen Plangebiete 7-81 VE und 7-47 mit ihrem jeweils aktuellsten Planungsstand berücksichtigt.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Das Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei der entsprechenden Fachbehörde (Landesdenkmalamt) geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen; Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 DSchG Bln). Denkmale sind vom Verfügungsberechtigten im Rahmen des Zumutbaren in Stand zu halten und in Stand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen (§ 8 Abs. 1 DSchG Bln). Das DSchG Bln bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 10 DSchG Bln).

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige BEWAG-Verwaltungs- und Fertigungsgebäude (OBJ-DOK-NR.: 09066705) am Tempelhofer Weg 39-47 dessen Einfriedung ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegt. Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets liegt die Ringbahnbrücke Gotenstraße (OBJ-DOK-NR.: 09066475).

1.3.2. Fachplanerische Ziele

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist gemäß FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), Bestandteil eines Vorranggebiets für Luftreinhaltung und sieht eine gemischte Baufläche mit hoher Nutzungsintensität (M1) bzw. im Westen entlang der Gotenstraße eine gemischte Baufläche mit mittlerer Nutzungsintensität (M2) vor. Dies setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gebiet vergleichbar um.

Berliner Landschaftsprogramm (LaPro)

Am 5. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich des Artenschutzprogramms beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

Im Programmplan ‚Naturhaushalt / Umweltschutz‘ sind die Flächen als Industrie und Gewerbe mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel gekennzeichnet. Die Ziele und Maßnahmen umfassen den Erhalt bzw. die Neupflanzungen von Stadtbäumen, Verbesserung der Durchlüftung, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und anderer klimawirksamer Strukturen sowie die Erhöhung der Rückstrahlung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorsorgegebietes Klima. Es werden folgende Anforderungen formuliert: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Vernetzung von Freiflächen, Verbesserung des Luftaustauschs, Erhalt / Neupflanzung von Straßenbäumen, Sicherung der Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen, Verbesserung der lufthygienischen Situation sowie Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Im Programmplan ‚Biotop- und Artenschutz‘ ist das Vorhabengebiet dem städtischen Übergangsbereich zugeordnet. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden der Erhalt der Nutzungs- und Strukturvielfalt, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Extensivierung der Pflege von Grün- und Parkanlagen, die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestands sowie der Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen benannt. Die nördlich angrenzenden Bahnanlagen sind als Verbindungsbiotop von Arten ruderaler Standorte dargestellt.

Im Programmplan ‚Landschaftsbild‘ wird das Vorhabengebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, die Entwicklung des Grünanteils auf Infrastrukturflächen (z. B. Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen), die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen sowie der Erhalt und die Entwicklung prägender Landschaftselemente (z. B. begrünte Straßenräume und Stadtplätze) genannt.

Die sogenannte „Schöneberger Linse“ wird als räumlicher Maßnamenschwerpunkt zur Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente gekennzeichnet, in denen vorrangig landschaftliche oder naturräumliche Zusammenhänge wiederhergestellt, Schäden am Landschaftsbild beseitigt oder Strukturen des Siedlungsgrüns gestalterisch aufgewertet werden sollen.

Der Programmplan ‚Erholung und Freiraumnutzung‘ kennzeichnet den Bereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren mit dem Ziel, Freiflächen und Erholungspotenziale zu erschließen, Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung vorzunehmen sowie öffentliche Gebäude mit Dach- und Fassadenbegrünung zu versehen.

Die aktualisierte gesamtstädtische Ausgleichskonzeption verzichtet auf die Benennung konkreter Flächen, sondern stellt schematisch Ausgleichssuchräume dar. Das Vorhabengebiet liegt demnach innerhalb des Suchraumes der dicht bebauten Innenstadt. Geeignete Maßnahmen im Suchraum Innenstadt sind Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, Pflanzung von Straßenbäumen sowie die Erschließung und Vernetzung vorhandener Freiflächen. Die Bahnfläche wird als übergeordnete Freiraumstrukturen dargestellt mit folgende Maßnahmen: Wiederherstellung naturräumlicher Zusammenhänge, Mildern der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen sowie Stärken von Biotopverbund/-vernetzung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsplans oder innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans.

Lärminderungsplanung Berlin (Lärmaktionsplan für Berlin 2013-18)

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans sollen Vorschläge erarbeitet werden, wie bestimmte Konzeptbausteine in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden können. Die Planung stellt eine Handreichung zum Umgang mit der Lärmthematik dar.

Die Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Da nicht an allen Straßen eine ausreichende Lärminderung durch Verkehrsplanung und -steuerung oder durch Schallschutzwände, Fahrbahnsanierungen oder andere Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes erreicht werden kann, beinhaltet der Lärmaktionsplan darüber hinaus das Berliner Schallschutzfensterprogramm.

Die Lärminderungsplanung nimmt Bezug auf die strategischen Lärmkarten. In den strategischen Lärmkarten wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Gesamtverkehrslärm L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) von 60 bis 65 dB(A) sowie in den Bereichen entlang des Tempelhofer Weges und der Bahntrasse von 65 bis 70 dB(A) dargestellt. Der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex für Gewerbelärm liegt unterhalb von 55 dB(A) und damit in einem Bereich, für den die strategischen Lärmkarten keine differenzierten Darstellungen enthalten.

Die Auswirkungen externer Lärmquellen auf das Plangebiet wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017). Die sich hieraus ergebenden Erkenntnisse werden im Abschnitt II./2.1.1. dargelegt.

Stadtentwicklungsplan Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen. Das Plangebiet gehört zu einem Siedlungsraum, der zurzeit und auch künftig von Wärmebelastungen betroffen ist und für den der Maßnahmenplan Bioklima einen aktuell prioritären Handlungsbedarf sieht.

Die Fläche gilt als potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer (Karte 04). Unmittelbar südlich des Tempelhofer Weges stellt die Analysekarte ein Austauschgebiet für Kaltluft dar, das sich über den Autobahnring hinaus bis zum südlichen Ende des Schöneberger Südgeländes erstreckt. Den Grün- und Freiflächen sowie den Stadtbäumen wird aktuell und zukünftig ein prioritärer Handlungsbedarf beigemessen (Karte 05) und das Ziel formuliert, diese zu qualifizieren und anzupassen, um die Potentiale zur bioklimatischen Entlastung angrenzender Siedlungsräume auszuschöpfen (Karte 06). Entgegen der realen Bestandssituation wird für das Plangebiet eine hohe Versiegelung (>50%) dargestellt (Karten 08-09).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wurden in einer stadtklimatischen Untersuchung der städtebaulichen Planungen in der „Schöneberger Linse“ (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Mai 2017) dargelegt.

Da sich das Plangebiet in einem Bereich mit einer Mischkanalisation befindet, wird eine Erweiterung des Stauraums für die Mischkanalisation empfohlen (Karte 10 Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen).

Für das Vorhabengebiet wurde ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbehandlung in Abstimmung mit der Wasserbehörde erstellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die folgende Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands beinhaltet jeweils schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme sowie die Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands werden die Auswirkungen bei vollständiger Realisierung der Planung im Verhältnis zur Beibehaltung des Status quo beschrieben. In einem separaten Kapitel wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben („Nullvariante“).

Für die Abwägung gem. § 214 Abs. 3 BauGB ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend. Durch die zwischenzeitlichen Entwicklungen im Plangebiet – insbesondere die bereits mit der Umsetzung der Planungsziele zusammenhängenden Maßnahmen (z. B. Flächenfreimachung, Gebäudeerrichtung) – hat sich die Beschaffenheit der Fläche gegenüber dem Zustand während der Bestandsaufnahmen erheblich verändert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch der derzeitige Zustand nur eine Momentaufnahme darstellt, da das Gelände auf Basis einer durch die Planreifeerklärung ermöglichten Baugenehmigung fortwährend im Sinne der Erreichung der Planungsziele umgestaltet wird (siehe V./9.).

Gegenstand des Umweltberichts ist die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wären die bereits erfolgten, der Umsetzung der Planungsziele dienenden Maßnahmen nicht durchgeführt worden und wären deren Auswirkungen nicht eingetreten. Folgerichtig bezieht sich die im Umweltbericht dargelegte Aufnahme des Umweltzustands weitgehend auf die Bestandssituation, wie sie sich zum Beginn des Bebauungsplanverfahrens 7-81 VE darstellte. So fanden die Kartierungen von Flora und Fauna, auf deren Grundlage weite Teile der Bestandsbewertung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden(-versiegelung), Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter basieren, bereits 2015/2016 statt.

2.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter

2.1.1. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Grünflächenversorgung

Derzeit besteht aufgrund der unzugänglichen Freiflächen keine öffentliche Erholungsmöglichkeit oder Freiraumnutzung innerhalb des Plangebiets. Entsprechend der Gliederung der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) ist das Plangebiet Teil des Planungsraums „Schöneberger Insel“.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) unterscheidet in

- wohnungsnaher Grünanlagen (0,5 bis 10 ha Größe, Richtwert von 6 m² je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 500 m und
- siedlungsnaher Grünanlagen (mit einer Größe von > 10 ha, Richtwert von 7 m² je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 1.000 m bzw. 1.500 m ab einer Größe von > 50 ha.

Zur Bewertung der Versorgung mit öffentlicher, wohnungsnaher Grünflächenversorgung wird die Karte 06.05 (Stand 2011, aktualisiert 2013) im Umweltatlas herangezogen.

Im Einzugsbereich des Plangebietes werden die Siedlungsgebiete unterschiedlich bewertet. Das Wohngebiet nördlich der Bahn gilt als mit öffentlichen Grünflächen schlecht versorgter Bereich (< 3 m² - 0,1 m² / EW), der Anteil privater bzw. halböffentlicher Freiräume wird als gering eingeschätzt. Der südwestlich angrenzende Block mit nur vereinzelter Wohnbebauung ist wohnungsnah nicht mit öffentlichen Grünflächen versorgt (< 0,1 m² / EW), der Anteil privater oder halböffentlicher Freiräume wird ebenfalls als gering eingeschätzt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ansonsten gewerbliche Nutzungen sowie das Gelände des Landessportbundes Berlins und Einzelhandel südlich des Sachsendamms, die keine Funktion in Bezug auf die Freiraumversorgung erfüllen.

Als weiteres Kriterium für die Beurteilung der Freiflächenversorgung gilt die Baustruktur der Wohnquartiere. Bestehen Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen, wird davon ausgegangen, dass private / halböffentliche Freiflächen einen Teil des Bedarfs an öffentlichen Flächen kompensieren. Die Versorgung mit privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen wird in den an das Plangebiet nördlich angrenzenden Wohnblöcken mit Blockrand- und Zeilenbebauung als gering eingestuft.

Aufgrund der in den letzten Jahren fertiggestellten bzw. im Bau befindlichen Parkanlagen im Umfeld des Plangebietes hat sich faktisch die Versorgung mit Grünanlagen verbessert. Dies wird in der benannten Umweltatlaskarte 06.05 noch nicht berücksichtigt. Die gesamte „Schöneberger Linse“ ist im Stadtzusammenhang sehr gut angebunden. Die sogenannte Schöneberger Schleife bildet ein Wegenetz mit zahlreichen begleitenden Grün-, Sport- und Spielflächen in fußläufiger Entfernung. Das erste 2012 fertiggestellte Teilprojekt der Schöneberger Schleife / Nord-Süd-Grünzug entlang der S-Bahn Linie 2 beginnt unmittelbar am westlichen Ausgang des Bahnhofs Südkreuz in rd. 500 m Entfernung. Unmittelbar nördlich der Ringbahn verbindet der Grünzug Torgauer Straße den Nord-Süd-Grünzug mit dem Cheruskerpark.

Südlich des Plangebiets befindet sich mit dem Hans-Baluschek-Park und dem Schöneberger Südgelände eine etwa 20 ha große Parkanlage in etwa einem Kilometer Entfernung. Diese Anlagen sind vom Plangebiet aus ebenfalls fußläufig erreichbar. Zudem erstrecken sich in Parknähe fast 80 ha zusammenhängende, teilweise öffentlich zugängliche Kleingartenanlagen.

Spielplatzversorgung

Im Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert von 1,0 m² nutzbarer öffentlicher Spielfläche pro Einwohner festgelegt. Zur Ermittlung der Spielplatzversorgung werden im Umweltatlas die Planungsräume weiter in Versorgungseinheiten unterteilt.

Das Plangebiet befindet sich im Planungsraum „Schöneberger Insel“. Die den Planungsraum einschließende Versorgungseinheit (VE 07020204D) wird im Norden und Osten durch die Bahn sowie im Süden durch den Sachsendamm begrenzt. In diesem Versorgungsraum liegt der Spielplatz Tempelhofer Weg 5-6 mit zwei Ballspielplätzen und einem Kletterturm mit einer netto Fläche von 856 m². Aufgrund der geringen Einwohnerzahl in dem gewerblich und industriell geprägten Raum (426 EW) wird die Spielplatzversorgung mit öffentlichen Spielplätzen als sehr gut (Versorgungsstufe 5) eingestuft; die Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplätzen wird der mittleren Versorgungsstufe (Stufe 3) zugeordnet.

Auch der dicht besiedelte Wohnblock nördlich der Bahn (VE 0720204B) wird mit sechs Spielplätzen einer sehr guten Versorgungsstufe mit öffentlichen Spielplätzen zugeordnet. Unter Berücksichtigung der privaten Spielplätze vermindert sich die Einordnung auf die mittlere Versorgungsstufe.

Verkehr

An das Plangebiet grenzen im Süden der Tempelhofer Weg und die Gotenstraße im Westen sowie die Bahnanlagen im Norden. Detaillierte Aussagen zur Verkehrserschließung können Kapitel I./2.5. entnommen werden.

Im Zuge der gutachterlichen Überprüfung der Verkehrssituation (VCDB GmbH, Berlin, September 2017) wurden hinsichtlich der verkehrlichen Ist-Situation für den Kfz-Verkehr die Verkehrsmengenkarte 2014 der Verkehrslenkung Berlin (VLB) sowie Daten verschiedener Verkehrszählungen des umgebenden Straßennetzes aus den Jahren 2009 - 2014 herangezogen. Bei der Verkehrsmodellberechnung wurden sämtliche verfügbare Zählraten ausgewertet und Unterschiede zwischen benachbarten Zählknoten, die sich aus unterschiedlichen Zählzeitpunkten zwangsläufig ergeben, zur Abbildung eines einheitlichen Analysezustands ausgeglichen.

Für den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTV-WT) der Kraftfahrzeuge inkl. Lkw, Motorräder und Busse je 24 Stunden ergeben sich folgende Verkehrsbelegungen:

- Tempelhofer Weg (westlich Gotenstraße): 5.700 Kfz
- Tempelhofer Weg (östlich Gotenstraße): 6.300 Kfz
- Gotenstraße (nördlich Tempelhofer Weg): 4.700 Kfz
- Gotenstraße (südlich Tempelhofer Weg): 4.100 Kfz

Der Vergleich der Verkehrsmengenkarten 2005 und 2014 zeigt einen Rückgang des durchschnittlich werktäglichen Verkehrs in der Gotenstraße und eine Verlagerung zur Hedwig-Dohm-Straße und in Verlängerung der Wilhelm-Kabus-Straße. Auf dem östlichen Abschnitt des Tempelhofer Wegs (Gotenstraße / Hedwig-Dohm-Straße) ist hingegen nahezu eine Verdoppelung des Verkehrs gegenüber 2005 zu verzeichnen (+80 %). Im selben Zeitraum sind die Belastungen auf dem Sachsendamm um bis zu 20 % zurückgegangen. Es ist davon auszugehen, dass die von der Anschlussstelle der A 103 bzw. aus Richtung des S-Bahnhofs Schöneberg kommenden Verkehre über den Tempelhofer Weg in Richtung Wilhelm-Kabus-Straße abgewickelt werden, für die eigentlich die Relation Sachsendamm – Hedwig-Dohm-Straße vorgesehen ist.

Um gegebenenfalls bereits heute bestehende Leistungsfähigkeitsprobleme erkennen zu können, erfolgte durch das Gutachterbüro eine Bewertung des Verkehrsablaufs im Ist-Zustand für die umliegenden, nachfolgend aufgeführten signalisierten Knotenpunkte:

- Tempelhofer Weg / Gotenstraße
- Wilhelm-Kabus-Straße / Hedwig-Dohm-Straße / Tempelhofer Weg / Hildegard-Knef-Platz
- Sachsendamm / Hedwig-Dohm-Straße / A 100-Zufahrt
- Sachsendamm / Gotenstraße / Vorarlberger Damm
- Sachsendamm / Anschlussstelle A 103 (Doppelknoten)

Die Leistungsfähigkeitsprüfung erfolgte anhand der Vormittags- und Nachmittagsspitzenstunde. Die jeweiligen Spitzenstunden wurden einzeln für jeden Knoten bestimmt. Da sich dabei zeigte, dass die Belastung der Spätspitzenstunde stets über den Werten der Frühschpitzenstunde liegt, wurde die Nachmittagsspitzenstunde als maßgebende Spitzenstunde ausgewählt.

Für alle Knotenpunkte ergeben sich in der Nachmittagsspitze gute bis sehr gute Qualitätseinstufungen. Lediglich für den Knotenpunkt Sachsendamm / Hedwig-Dohm-Straße / A 100-Zufahrt ergibt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde (15 - 16 Uhr) eine befriedigende Einstufung. Alle Knotenpunkte werden als insgesamt leistungsfähig betrachtet.

Der ruhende Verkehr in der Umgebung des Plangebiets ist wie folgt organisiert:

- beidseitiges Längsparken in der Gotenstraße
- einseitiges Längsparken im Tempelhofer Weg auf der Nordseite im östlichen Abschnitt (bis Gotenstraße: 18 Stellplätze auf dem Gehweg, 3 Stellplätze vor dem BSR-Gelände in Parktaschen)
- einseitiges Längsparken im Tempelhofer Weg auf der Südseite im westlichen Abschnitt (ab der Gotenstraße)

Entlang des Sachsendamms und der Hedwig-Dohm-Straße ist Parken nicht gestattet. Im Zuge der gutachterlichen Untersuchung wurde bei einer Begehung festgestellt, dass die verfügbaren Parkstände bis auf zwei Stellplätze vollständig belegt waren. Dies lässt in Verbindung mit dem teilweise ordnungswidrigen Parken im Bereich des Knotenpunkts Gotenstraße / Tempelhofer Weg darauf schließen, dass im Gebiet ein hoher Parkdruck bei nicht bewirtschafteten Parkplätzen herrscht.

Lärm

Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass Verkehrslärm (Straße und Schiene), Gewerbelärm und Sportanlagenlärm als maßgebliche Geräuschquellen in der näheren Umgebung des Plangebiets gegeben sind (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017).

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Verkehrswegen sowie gewerblichen Anlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005 Teil 1 das maßgebliche Regelwerk dar. Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gilt nur für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen und wird daher im Hinblick auf die Beurteilung der Verkehrsgeräusche lediglich zur Orientierung herangezogen. Für gewerbliche Anlagen ist ergänzend die TA Lärm und für Sportanlagen die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) relevant, da sie über die Orientierungswerte der DIN 18005 hinausgehende Anforderungen enthalten, die beim Betrieb der jeweiligen Anlage einen Konflikt durch die entstehende Bebauung bedeuten können.

Als Schutzziele werden der Schutz von Aufenthaltsräumen, der Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen, der Schutz des „Aufenthalts im Freien“ sowie der Schutz der Freifläche einer Kindertagesstätte betrachtet. Die einzelnen Geräuschmissionen wurden für den Prognosehorizont 2025 ermittelt und in ihren Auswirkungen beurteilt. Dabei wurden für die einzelnen Vorhabengebiete folgende Schutzansprüche zugrunde gelegt:

- Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ (Allgemeines Wohngebiet, WA)
- Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ (Gewerbegebiet, GE)
- Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ (Gewerbegebiet, GE)

Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Der Bahnverkehr auf den Gleisanlagen nördlich und östlich des Plangebiets sowie der Straßenverkehr auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen bilden die dominierenden Geräuschquellen.

Durch das mit dem Verkehrsgutachten beauftragte Ingenieurbüro wurden die relevanten Eingangsdaten für den Straßenverkehr des Prognosehorizonts 2025 zur Verfügung gestellt. Schalltechnisch relevante Einflüsse gehen dabei insbesondere von den folgenden Verkehrswegen aus:

- Gotenstraße
- Tempelhofer Weg
- Wilhelm-Kabus-Straße
- Hedwig-Dohm-Straße
- Sachsendamm
- Stadtring (A 100)

Angaben zum Schienenverkehr auf den zu betrachtenden Streckenabschnitten wurden von der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2025 angefordert und bereitgestellt. Ein Schienenverkehr resultiert einerseits aus dem Verkehr der Berliner S-Bahn sowie dem Fern- und Regionalverkehr der Personenzüge. Von Güterverkehr ist im Prognosejahr 2025 ebenfalls auszugehen. Dieser wird auf den in nordwestlicher / südöstlicher Richtung verlaufenden grundstücksnahen Gleisen stattfinden und ist gegenwärtig in unregelmäßigen zeitlichen Abständen bereits vorhanden. Das Rangiergleis (Stumpfgleis) der S-Bahn dient gegenwärtig zum temporären Abstellen der S-Bahnzüge der Linie S45 (Südkreuz - Flughafen Schönefeld).

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen auf Schiene und Straße im Umfeld des Plangebiets können schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden.

Gewerbelärm

Relevante gewerbliche Nutzungen befinden sich außerhalb des Plangebiets auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Recyclinghof der Berliner Stadtreinigung (BSR) sowie westlich der Gotenstraße.

Der Recyclinghof ist Bestandteil eines größeren Betriebshofes der BSR mit anderen Betriebsteilen. Er ist montags bis samstags frühestens ab 7 Uhr und dann für maximal 10 Stunden geöffnet. Die Wertstoffcontainer dürfen gegenwärtig auch in der Zeit von 6 - 7 Uhr getauscht werden.

Bei den Gewerbebetrieben an der Gotenstraße handelt es sich um Büronutzungen, kleinere Kfz-Werkstätten, einen Winterdienst mit kleinen gehwegfähigen Räumfahrzeugen, einen Fahrzeughandel, einen Lebensmittelgroßhandel und -einzelhandel sowie eine Autoverwertung. Diese gewerblichen Nutzungen weisen nach gutachterlicher Einschätzung keine akustisch relevante Auffälligkeit auf. Insbesondere ist kein relevanter Nachtbetrieb zu erwarten. Eine Ausnahme kann der Winterdienst darstellen, da hier witterungsbedingt nächtliche Einsätze nicht ausgeschlossen werden können. Das Räumen von Eis und Schnee dient allerdings der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung und fällt damit unter die Ausnahmeregelung der Ziffer 7.1 der TA Lärm. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wäre daher zulässig. Dies kann nach gutachterlicher Einschätzung auch für die unmittelbare Vorbereitung der Räumfahrten (Beladen mit Splitt / Granulat sowie Fahrten auf dem Betriebsgelände) unterstellt werden. Am Tag können im Prinzip auch Wartungsarbeiten an den Räumfahrzeugen und / oder Fahrten auf dem Betriebsgelände stattfinden. Ohne gesonderten Nachweis kann davon ausgegangen werden, dass auch diese Tätigkeiten nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beim am stärksten betroffenen Anwohner führen werden. Es ist zudem davon auszugehen, dass der Winterdienst das Gelände kurz- bis mittelfristig verlassen wird; dem Betreiber wurde zwischenzeitlich gekündigt.

Perspektivisch sind keine geräuschintensiveren Nutzungen zu erwarten, da das Areal westlich der Gotenstraße gemäß Flächennutzungsplan von Berlin als gemischte Baufläche dargestellt ist und damit womöglich in unmittelbarer Nachbarschaft ebenfalls Wohnungen aufweisen soll. Dies findet sich auch in dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan XI-231abc wieder (siehe I./3.8.3.).

Für das Gelände der BSR ist ebenfalls perspektivisch von der Aufgabe der Fläche auszugehen, wobei hier bereits eine zeitliche Befristung bis zum 31.12.2020 feststeht. Für eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung bis zum 31.12.2020 hat sich die BSR im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung dazu verpflichtet, die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der Bebauung im Plangebiet einzuhalten. Mögliche neue gewerbliche Nutzungen auf dem Gelände haben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Wohngebäuden im Plangebiet ohnehin einzuhalten.

Sportanlagenlärm

Etwa 125 m westlich des Vorhabengrundstücks befindet sich der durch Vereine genutzte Freiplatz der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule (Tempelhofer Weg 62-63). Der Betrieb der Sportanlage ist dabei bereits durch die Wohngebäude an der Torgauer Straße in seinem Nutzungsumfang reglementiert. Da die schutzbedürftige Bebauung des Plangebiets nicht näher als diese Wohnbebauung an den Sportplatz heranrückt, resultieren aus der Umsetzung der Vorhabenplanung keine Einschränkungen des Sportbetriebs.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft eine viergleisige Bahnstrecke, auf deren beiden nördlichen Gleisen gegenwärtig S-Bahnzüge (Bahnstrecke 6020) verkehren. In naher Zukunft sollen die beiden südlichen Gleise von Güterzügen sowie einzelnen Fernverkehrszügen befahren werden (Bahnstrecke 6170). Zudem befindet sich hier ein Rangiergleis der S-Bahn. Die Gleisanlagen liegen auf einem Bahndamm rd. 4 m oberhalb des Straßen- bzw. allgemeinen Geländeneiveaus. Der minimale Abstand der Gleise zur geplanten Bebauung beträgt rd. 25 - 40 m.

Nach geltenden Gesetzen, insbesondere nach § 3 BImSchG, zählen Erschütterungen und Geräusche je nach ihrer Stärke zu für den Menschen schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft mit sich bringen. Eine bundesweit rechtsverbindliche Klärung der Frage, wann Erschütterungsemissionen für bauliche Anlagen und Menschen in Gebäuden als schädliche oder störende Einwirkungen anzusehen sind, existiert dabei nicht.

In der Regel sind zur Beurteilung erschütterungsbedingter Belästigungen die Normen DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ und die VDI 2057 „Einwirkungen mechanischer Schwingungen auf Menschen“ heranzuziehen. Im Hinblick auf die Beurteilung von sekundären Luftschallpegeln in Innenräumen infolge der Anregung aus umliegendem Schienenverkehr wird in Ergänzung zur 24. BImSchV auch die Richtlinie VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ herangezogen.

Gegenwärtig wird die Strecke je Fahrtrichtung (Südkreuz oder Schöneberg) tags (6 - 22 Uhr) von 240 Zügen und nachts (22 - 6 Uhr) von 48 Zügen der S-Bahn befahren.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall können nicht ausgeschlossen werden.

Lufthygiene

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) enthält Aussagen zur verkehrsbedingten Luftbelastung der Hauptverkehrsstraßen in Berlin. Mithilfe der erneuten Beurteilung der Luftqualität mit verstärkter Ursachenanalyse hoher Luftbelastungen sowie Trendprognosen für die Jahre 2015 und 2020 entstand ein Maßnahmenpaket, welches laufende Maßnahmen und neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst.

In Berlin besteht insbesondere an verkehrsreichen Straßen bei ungünstigen Wetterlagen mit schlechter Verdünnung der lokal freigesetzten Schadstoffe und hohem Schadstoffeintrag von außen die Gefahr der Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) und für Stickstoffdioxid (NO₂). Trotz einer rückläufigen Verkehrs- und somit Schadstoffkonzentration in der Luft durch die Einführung der Umweltzone sind durch den Luftreinhalteplan weitere Maßnahmen notwendig, um das Ziel, die gesetzlichen Grenzwerte berlinweit einzuhalten, umzusetzen. Diese umfassen neben der Reduzierung des Schadstoffausstoßes unter anderem die nachhaltige Verkehrsplanung und -steuerung, die Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden sowie die Verminderung von Emissionen im Bausektor.

Zum Index der Luftbelastung durch Kfz-Verkehr und in der Trendrechnung für die Luftschadstoffe PM₁₀ und NO₂ für das Jahr 2009 wurden sowohl die Gotenstraße als auch der Tempelhofer Weg als gering belastet dargestellt. In den Karten „Szenarienberechnung zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmenbündel“ liegen die berechneten Jahresmittelwerte bezüglich der PM₁₀-Konzentration unter 28 µg/m³ und für die NO₂-Konzentration unter 38 µg/m³. Beide Szenarienwerte liegen somit im unteren „grünen“ Bereich.

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans 7-75 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurde eine Luftschadstoffuntersuchung erstellt (ALB Akustik-Labor, Berlin, August 2016), die zu analogen Schlussfolgerungen für das Vorhabengebiet herangezogen wird. Die Ergebnisse werden unter den nachfolgenden Kapiteln ‚Prognose‘ und ‚Maßnahmen‘ aufgeführt.

Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten

Im Bestand sind keine Wohnungen im Plangebiet vorhanden. Im denkmalgeschützten Gebäude existieren gewerblich genutzte Flächen, vorwiegend Büronutzungen. Diese verfügen aufgrund der solitären Stellung des Gebäudes über vier natürlich belichtete Fassaden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 7-81 VE wurde eine Besonnungsstudie in Auftrag gegeben, um die Besonnungsverhältnisse der geplanten Wohnungen zu untersuchen und zu bewerten (F. Finkmann, Berlin, Januar 2019).

Radarstrahlung

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von weniger als 3 km zur Luftverteidigungsanlage Tempelhof.

Elektromagnetische Felder

Gegenwärtig wird die Elektrifizierung der Bahnstrecke „Südlicher Berliner Innenring“ (zwischen den S-Bahnhöfen Halensee und Tempelhof) vorbereitet, die direkt nördlich des Plangebiets verläuft. Bei der Beurteilung von Auswirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder sind die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) sowie die zur Durchführung dieser Verordnung durch die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zusammengestellten Hinweise aus dem Jahr 2014 zu berücksichtigen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grünflächenversorgung / Spielplatzversorgung

Aus der Vorhabenplanung ergibt sich gemäß Nutzungsmaßberechnung des Vermessers eine Geschossfläche von 64.382 m². Davon ist eine Fläche von 46.621 m² für Wohnnutzungen vorgesehen. Gemäß Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (Stand: 14. April 2015) wird in Mehrfamilienhäusern, die in dem zur Wohnnutzung vorgesehenen Vorhabengebiet die angestrebte Bauform bildet, eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² Bruttofläche (75 m² Nettofläche) und eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2 Bewohnern angenommen.

Mit Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE ergibt sich damit ein möglicher Zuwachs von 466 Wohneinheiten mit 932 Einwohnern. Angesichts des Kennwerts von 1 m² / Einwohner (Nettospielfläche) gem. § 4 Abs. 1 des Berliner Kinderspielplatzgesetzes resultiert hieraus ein Bedarf an 932 m² öffentlicher Spielplatzfläche. Im Durchführungsvertrag wird dieser Wert zur Berechnung der von Seiten der Vorhabenträgerin zu leistenden finanziellen Kompensation zugrunde gelegt. Eine detaillierte Darlegung der Eingangswerte ist Kapitel IV./5. zu entnehmen.

Hieraus ergeben sich folgende Bedarfe:

Wohnungsnahe Grünflächen	6 m ² je Einwohner	5.592 m ²
Siedlungsnahe Grünflächen	7 m ² je Einwohner	6.524 m ²
Öffentliche Spielplätze	1 m ² je Einwohner	932 m ²

Mit Beschluss vom 12. September 2017 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg entschieden, am Standort der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule, Tempelhofer Weg 62-63 eine Grundschule mit bedarfsgerechten Schulfreiflächen sowie einen öffentlichen Spielplatz zu errichten. Letzterer wird als allgemeiner Spielplatz geplant, der den gesamten, aus Wohnbauprojekten resultierenden planungsbedingten Bedarf an öffentlichen Spielflächen in der „Schöneberger Linse“ abdecken wird.

Für die Versorgung mit privaten Spielflächen fordert die Bauordnung Berlin gemäß § 8 Abs. 2 die Anlage von mindestens 4 m² nutzbarer Spielfläche pro Wohneinheit. Es ist von 431 Wohnungen mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m² auszugehen.

Kita-Freiflächen sind mit 8 m² je Kita-Platz anzusetzen. Aus dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ergibt sich ein planungsbedingter Bedarf von 42 Kitaplätzen, dessen Deckung vertraglich geregelt wird.

Es ergeben sich folgende Bedarfe:

Private Spielplatzfläche	4 m ² je Wohneinheit	1.724 m ²
Kita-Freifläche	8 m ² je Platz	336 m ²

Verkehr

Im Verkehrsgutachten wurden sowohl der Prognose-Nullfall als auch der Prognose-Planfall untersucht. Dadurch kann gegenübergestellt werden, welche verkehrliche Entwicklung sich bis zum Prognosehorizont 2025 ergibt, wenn im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE keine Bebauung erfolgt (Nullfall) bzw. wenn die Vorhabenplanung umgesetzt wird (Planfall). Für beide Betrachtungsfälle wurden jedoch die absehbaren Entwicklungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ wie folgt berücksichtigt (siehe auch I./3.8.):

- Bebauungsplan 7-29 (EUREF-Gelände am Schöneberger Gasometer)
- Anbindung des EUREF-Geländes über eine Planstraße an den Tempelhofer Weg und weiterführend an den Sachsenendamm
- Bebauungsplan XI-231aba (Umgestaltung und Öffnung des Tempelhofer Wegs für den Zweirichtungsverkehr sowie Anordnung von Tempo 30)
- Bebauungsplan 7-75 (Kerngebiets- und Wohnnutzung)
- Bebauungsplan 7-47 (Kerngebietsnutzung)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-73 VE (Wohnnutzung)
- Bebauungsplan XI-231abb (Kerngebietsnutzung)

Neben den geplanten baulichen Veränderungen erfolgt auch eine Änderung der Straßenkategorisierung gemäß des Stadtentwicklungsplans Verkehr. Für den Prognosehorizont erfolgt die Herabstufung der Anschlussstelle Sachsenendamm der A 103 und des Sachsenendamms westlich der Anschlussstelle A 103 zur übergeordneten Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe II.

Die ermittelten Verkehrsbelegungen des Prognose-Nullfalls wurden mit der gesamtstädtischen Prognose der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abgeglichen. Als Grundlagen standen hierfür eine Belegungsdarstellung des Modells mit dem Prognosehorizont 2030 sowie die Strukturdaten des Untersuchungsgebietes für die Analyse und Prognose zur Verfügung.

Ein Vergleich der Belegungen zeigt eine hohe Übereinstimmung im östlichen Bereich des Sachsenendamms zwischen Lotte-Laserstein-Straße und Priesterweg mit Abweichung von ca. 1 Tsd. Kfz/Werktag, wobei die Werte der gesamtstädtischen Prognose i. d. R. unter den Werten des lokalen Verkehrsmodells liegen. Größere Unterschiede in der Verkehrsbelegung sind im Verlauf der Nord-Süd-Relationen (Hedwig-Dohm-Straße, Gotenstraße und Planstraße zum EUREF-Gelände), auf dem Tempelhofer Weg sowie im westlichen Bereich des Sachsenendamms festzustellen. An diesen Straßen bzw. Abschnitten sind die Belegungswerte im lokalen Modell insgesamt höher als im gesamtstädtischen Verkehrsmodell (jeweils ca. +4 Tsd. Kfz/Werktag). Ursächlich hierfür ist, dass im gesamtstädtischen Verkehrsmodell die ortskonkreten Gebietsentwicklungen, in einem geringeren Umfang als im lokalen Verkehrsmodell enthalten sind. Im gesamtstädtischen Verkehrsmodell ist für den gesamten Bereich der Schöneberger Linse (zwischen Sachsenendamm und Ringbahn) ein Wachstum von ca. 600 Einwohnern und ca. 70 Arbeitsplätzen hinterlegt. Der Ansatz im lokalen Verkehrsmodell geht hingegen von einer Vollentwicklung der verfügbaren Potenzialflächen im Bereich der Schöneberger Linse aus. Die in der gutachterlichen Untersuchung ermittelten Verkehrsbelegungen liegen dadurch zwangsläufig über denen der gesamtstädtischen Prognose und stellen einen Maximalwert dar, der gleichzeitig Ergebnisse liefert, die auf der „sicheren Seite“ liegen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Abgleich der beiden Modelle eine hohe Kongruenz zeigt und sich hieraus keine Anpassungsnotwendigkeiten für das lokale Verkehrsmodell ergeben.

Für den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTV-WT) des Prognose-Nullfalls ergeben sich folgende Verkehrsbelegungen:

- Tempelhofer Weg (westlich Gotenstraße): 9.400 Kfz
- Tempelhofer Weg (östlich Gotenstraße): 7.700 - 8.700 Kfz
- Gotenstraße (nördlich Tempelhofer Weg): 4.700 - 4.900 Kfz
- Gotenstraße (südlich Tempelhofer Weg): 3.800 - 4.100 Kfz

Die stärksten Zunahmen treten durch die Entwicklung des EUREF-Areals auf. Durch die Öffnung des Tempelhofer Wegs für beide Fahrrichtungen kommt es auch hier zu einem Anstieg der Verkehrsmengen. Für die fünf untersuchten Knotenpunkte ergeben sich in den Spitzenstunden gute bis sehr gute Qualitätseinstufungen. Dies setzt allerdings mit Ausnahme des Knotenpunkts Sachsendamm / Gotenstraße / Vorarlberger Damm eine Anpassung der Signalprogramme an den Lichtsignalanlagen der Knotenpunkte voraus. Im Ergebnis der Betrachtungen sind alle Knotenpunkte im Prognose-Nullfall als leistungsfähig einzuschätzen.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr ist im Prognose-Nullfall davon auszugehen, dass durch den Ausbau des Tempelhofer Weges im östlichen Abschnitt östlich der Gotenstraße zehn zusätzliche Parkstände entstehen. Diese nur geringfügige Erhöhung führt zu keiner relevanten Reduzierung des hohen Parkdrucks. Weitere Änderungen des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum sind nach gutachterlicher Einschätzung im Prognose-Nullfall nicht vorhanden.

Für die Eingangswerte des Prognose-Planfalls wurde die Vorhabenplanung zum Stand April 2017 ausgewertet (*Kennwerte der Vorhabenplanung vom Oktober 2017 werden kursiv in Klammern angegeben*). Demnach wurde der verkehrstechnischen Untersuchung die Entwicklung des Areals als Wohngebiet mit verträglichem Gewerbe, Einzelhandel sowie insgesamt 683 (665) Wohneinheiten zugrunde gelegt. 250 (246) dieser Wohneinheiten sollen als Mikroapartments und 1-Zimmer-Wohnungen ausgeführt werden; 234 (268) der 683 (665) Wohneinheiten sind barrierefrei geplant. Auf dem Gelände soll des Weiteren eine Kindertagesstätte mit etwa 60 (63) Betreuungsplätzen eingerichtet werden. Für die gutachterlichen Berechnungen wurde zudem von einer an die beiden an das Plangebiet anliegenden Straßen angebundenen Tiefgarage mit 224 (218) Stellplätzen und 24 (20) oberirdischen Stellplätzen ausgegangen. Für Fahrräder sollen Abstellanlagen mit insgesamt 1.376 (1.165) Plätzen geschaffen werden. Von den insgesamt rd. 64.000 (64.382) m² Bruttogeschossfläche entfallen rd. 46.500 (47.272) m² auf Wohnnutzung und Kita sowie rd. 15.500 (15.326) m² auf wohnverträgliches Gewerbe und rd. 2.000 (1.784) m² auf Handel / Nahversorgung. Da sich die Eingangsdaten durch die Konkretisierung der Vorhabenplanung nur geringfügig geändert haben, wird die verkehrstechnische Untersuchung weiterhin als tragfähig erachtet.

Für die Ermittlung der Verkehrsaufkommen, die sich aus der Entwicklung des Untersuchungsgebietes ergeben, wurden auf Basis der jeweiligen Strukturdaten und der mittleren Wegehäufigkeiten zunächst die erzeugten Wege pro Tag für jede Nutzungsart (Bewohner, Kita, Einzelhandel, Gewerbe) berechnet, bevor unter Verwendung des spezifischen MIV-Anteils am Modal-Split und des Fahrzeugbesetzungsgrades die Kfz-Fahrten je Werktag ermittelt wurden. Insgesamt entsteht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE ein Aufkommen von 3.610 Kfz-Fahrten pro Tag.

Es ergeben sich folgende Verkehrsbelegungen für den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTV-WT) des Prognose-Planfalls:

- Tempelhofer Weg (westlich Gotenstraße): 10.300 Kfz
- Tempelhofer Weg (östlich Gotenstraße): 8.300 - 9.800 Kfz
- Gotenstraße (nördlich Tempelhofer Weg): 4.800 - 5.800 Kfz
- Gotenstraße (südlich Tempelhofer Weg): 4.400 - 4.600 Kfz

Die Entwicklung des Bebauungsplangebiets führt im Gebiet der „Schöneberger Linse“ zu einer Zunahme der Verkehrsmengen des motorisierten Individualverkehrs. Die größten Zuwächse sind auf dem Tempelhofer Weg, dem nördlichen Abschnitt der Gotenstraße und der Hedwig-Dohm-Straße südlich des Knotenpunktes mit dem Tempelhofer Weg zu verzeichnen. Nichtsdestotrotz weisen alle untersuchten Knotenpunkte unter Berücksichtigung veränderter Signalprogramme durchweg gute Qualitätseinstufungen in den Spitzenstunden auf und sind somit leistungsfähig.

Für das Untersuchungsgebiet sind bezüglich der Leistungsfähigkeitsbewertungen bzw. der Qualität des Verkehrsablaufs im MIV und unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes keine spezifischen Problembereiche identifizierbar. Hinsichtlich des Radverkehrs sollten jedoch insbesondere am Sachsenamm westlich der Gotenstraße sowie am Tempelhofer Weg Maßnahmen zur Verbesserung der Situation geprüft werden. Bei Einrichtung eines Radwegs am südlichen Sachsenamm und einer Senkung der Geschwindigkeit auf dem Tempelhofer Weg auf 30 km/h wäre der MIV nach Einschätzung des Verkehrsgutachters verträglich mit dem Radverkehr zu führen. Trotz der bereits sehr verkehrsgünstigen Lage kann der MIV-Anteil z. B. durch eine angemessene Fahrradinfrastruktur mit entsprechenden Abstellmöglichkeiten weiter verringert werden.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs werden im ausgewerteten Stand der Vorhabenplanung vom April 2017 rd. 250 (238) Kfz-Stellplätze und rd. 1.375 (1.165) Stellplätze für Fahrräder angegeben. Da das Plangebiet sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist und die umfangreichen Abstellanlagen die Nutzung des Fahrrades erleichtern, kann für den Motorisierungsgrad der Haushalte ein unterdurchschnittlicher Wert angesetzt werden. Abhängig von der Preisgestaltung kann zudem angenommen werden, dass der Pkw-Besitz bei Einwohnern der in Summe 250 (246) Mikroapartments und 1-Zimmer-Wohnungen besonders gering ausfällt. Setzt man für die restlichen 433 (419) Wohneinheiten den innerstädtischen Durchschnitt (39 % der Haushalte mit je 1 Pkw und 4 % mit 2 Pkw) an, so ergibt sich für diese ein Bedarf von rd. 204 (197) Stellplätzen.

Es stehen demnach rd. 40 Stellplätze für Beschäftigte oder Kunden zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bewohnerparkplätze vor allem während der Abend- und Nachtstunden belegt sind, was im Tagesverlauf weitere Reserven schafft. Insgesamt wird die Anzahl der geplanten Kfz-Stellplätze in der verkehrstechnischen Untersuchung als ausreichend angesehen. Durch die Umgestaltung des Tempelhofer Weges werden weitere 10 Stellplätze in der Umgebung des Vorhabengebietes geschaffen. Sollten sich größere Stellplatzbedarfe ergeben, bietet das Parkhaus Südkreuz, das sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 5 Minuten befindet, weitere Kapazitäten.

Lärm

Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung: Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastungen wurden zunächst die Auswirkungen des vorhabeninduzierten Verkehrs auf die Umgebung untersucht. In der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017) erfolgte diesbezüglich eine Fokussierung auf den Verkehrsträger, der durch die Vorhabenplanung direkt beeinflusst werden kann, nämlich den Straßenverkehr. Vorhabenbezogener Lieferverkehr ist dabei in den im Zuge der verkehrstechnischen Untersuchung ermittelten Verkehrsmengen bereits enthalten; Geräusche aus der eigentlichen Liefertätigkeit sind als Gewerbelärm in der schalltechnischen Untersuchung beurteilt worden. Der Schienenverkehrslärm wurde in der gutachterlichen Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung hingegen nicht vertiefend untersucht, da der Schienenverkehr mengenmäßig durch das Vorhaben nicht verändert wird.

Im Vergleich des Prognose-Nullfalls mit dem Prognose-Planfall ergibt sich bei Umsetzung der Vorhabenplanung eine geringe Zunahme des Straßenverkehrs in den umliegenden Straßen, vor allem auf der Gotenstraße und dem Tempelhofer Weg. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge DTV erhöht sich dabei um bis zu rd. 20 %. Zu berücksichtigen ist, dass hierbei auch absehbare bauliche Entwicklungen in der „Schöneberger Linse“ berücksichtigt wurden, die nicht mit dem Vorhaben in Verbindung stehen (u. a. Bebauungsplanverfahren 7-29, 7-47, 7-73 VE, 7-75, XI-231aba und XI-231abb).

An den drei exemplarisch berücksichtigten Immissionspunkten (h = 9 m) wurde folgende Erhöhung der Geräuschbelastung durch Straßenverkehrslärm berechnet:

- Gotenstraße 28/29; Mögliche Bebauung gegenüber der in der Vorhabenplanung im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt
→ Erhöhung um 0,9 dB
- Gotenstraße 34; Bestehendes Wohnhaus an der Ecke Tempelhofer Weg / Gotenstraße
→ Erhöhung um 0,5 dB
- Tempelhofer Weg 27/28; Mögliche Bebauung gegenüber der in der Vorhabenplanung im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt
→ Erhöhung um 1 dB

Gemäß schalltechnischer Untersuchung ergeben sich an den untersuchten Immissionspunkten rechnerisch allenfalls geringe Pegelzunahmen ≤ 1 dB. Im Falle der zukünftigen Gebäude (Gotenstraße 28/29 und Tempelhofer Weg 27/28) ist nicht die Verkehrszunahme, sondern die Gebäudereflexion pegelbestimmend. Ein Handlungserfordernis für das Vorhaben ergibt sich daraus nicht, da Gebäude dort erst zukünftig errichtet werden und diese dann auf die jeweilige Verkehrslärmbelastung entsprechend reagieren können und müssen.

Für das Bestandsgebäude Gotenstraße 34 gegenüber dem Baudenkmal resultiert die Erhöhung hingegen allein aus dem zunehmenden Straßenverkehr. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (tags / nachts: 70 / 60 dB(A)) wird nachts am Tempelhofer Weg bereits im Prognose-Nullfall (also ohne Vorhabenrealisierung) überschritten. Das Vorhaben selbst ist nicht der Auslöser für diese Überschreitung. Die weitere Erhöhung um 0,5 dB ist allenfalls rechnerisch nachweisbar. Ein Handlungsbedarf durch aktive Maßnahmen an Straßen (und im Übrigen auch Schienen) wurde untersucht. Durch den Fachgutachter wurden Lärmschutzwände als nicht realistisch eingestuft, da diese an innerstädtischen Straßen üblicherweise keinen Lösungsansatz darstellen. Sinngemäßes gilt für lärmarme Fahrbahnbeläge, da sich diese erst ab Geschwindigkeiten ≥ 60 km/h relevant auswirken und für den Tempelhofer Weg bereits eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h berücksichtigt wurde.

Ein Erfordernis weiterer Schallschutzmaßnahmen (z. B. schallabsorbierende Fassaden) wurde nicht eingehender untersucht, da hierbei dann auf die Gesamt-Auswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens und auf den kumulierten Verkehrslärm (Straße + Schiene) abzustellen wäre. So wurde zwar eine vorhabeninduzierte Zunahme des Straßenverkehrslärms ermittelt, jedoch ist insbesondere am Tempelhofer Weg durch die abschirmende Wirkung der Neubebauung zusätzlich von einer Abnahme des Schienenverkehrslärms auszugehen. Die Gebäudelärmkarten für den Prognose-Nullfall weisen im Bereich Gotenstraße 34 für den Gesamtverkehr (Straße + Schiene) Lärmpegel von 62-63 dB(A) nachts und 67-68 dB(A) tags aus. Für den Prognose-Planfall, also mit Umsetzung der den Schienenlärm abschirmenden Vorhabenplanung, ergeben die Gebäudelärmkarten für diesen Beurteilungsbereich Lärmpegel von 61-62 dB(A) nachts und 67-68 dB(A) tags, so dass sich die durch die bauliche Entwicklung in der „Schöneberger Linse“ und das Vorhaben induzierte Erhöhung des Straßenlärms und die abschirmungsbedingte Reduzierung des Schienenlärms aufwiegen. Die Bestandsbebauung südwestlich der Kreuzung Gotenstraße / Tempelhofer Weg und erst recht die noch stärker gegen-

über dem Schienenlärm abgeschirmte geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 ist daher unter Berücksichtigung aller verkehrlichen und baulichen Auswirkungen des Vorhabens nicht von einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastungen durch Straße und Schiene betroffen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung keine Hinweise auf Konfliktlösungsansätze, die über eine Geschwindigkeitsbeschränkung im Tempelhofer Weg hinausgehen.

Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben: Um einschätzen zu können, inwieweit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gegeben sein werden, wurden auch der Schienenverkehrslärm (vorhabenunabhängig) sowie der Straßenverkehrslärm (einschließlich vorhabeninduziertem Verkehr) untersucht. Im Einklang mit der im Verkehrsgutachten (VCDB GmbH, Berlin, September 2017) gewählten Herangehensweise für das Prognosejahr 2025, berücksichtigt der Prognose-Nullfall in der schalltechnischen Untersuchung die absehbare bauliche Entwicklung der „Schöneberger Linse“ (u. a. Bebauungsplanverfahren 7-29, 7-47, 7-73 VE, 7-75, XI-231aba und XI-231abb) ohne die Umsetzung des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE angestrebten Vorhabens. Der Prognose-Planfall bildet hingegen die Entwicklung der „Schöneberger Linse“ einschließlich der in den Vorhabengebieten geplanten Bebauung ab. Hierzu wurden die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens entsprechend aufbereitet.

Als Straßenbelag wurde Gussasphalt angenommen. Lichtsignalanlagen in der näheren Umgebung, die eine erhöhte Störwirkung nach sich ziehen können, wurden berücksichtigt („Lästigkeitszuschlag“). Als zulässige Höchstgeschwindigkeit wurden für alle Straßen, abgesehen vom mit 30 km/h und durchgehendem Zweirichtungsverkehr angesetzten Tempelhofer Weg und dem mit 80 km/h angesetzten Stadtring, 50 km/h zugrunde gelegt. Bestehende, nächstgelegene Gebäude sind beidseitig von Gotenstraße und Tempelhofer Weg im Prognosemodell berücksichtigt worden. Gleiches gilt für die einerseits abschirmende und andererseits reflektierende Wirkung des Bahnhofs Südkreuz. Auch die südlich des Tempelhofer Wegs über den Bebauungsplan 7-75 geplante Bebauung wurde in die gutachterlichen Betrachtungen einbezogen.

Angaben zum Schienenverkehr, zu dem neben der S-Bahn auch der Fern- und Regionalverkehr von Personenzügen sowie der Güterverkehr zählt, wurden von der Deutsche Bahn AG für das Prognosejahr 2025 bereitgestellt. Im Lärmgutachten wurde im Hinblick auf den Bahnbetrieb ein Zuschlag für die Fahrbahnart „Schwellengleis im Schotterbett“ berücksichtigt. Zudem resultieren Brückenzuschläge aus den Aufbauten der Eisenbahnbrücken über die Gotenstraße und die Wilhelm-Kabus-Straße. Bei der schalltechnischen Untersuchung wurden die in der vorhabennahen Eisenbahnüberführung Gotenstraße zur Minderung der Lärmwirkungen umgesetzten Elastomermatten berücksichtigt. Zusätzlich ist in Teilabschnitten eine erhöhte Geräuschabstrahlung aufgrund enger Kurvenradien berücksichtigt worden. Ein Korrekturfaktor zur Begünstigung des Schienenverkehrs gegenüber Straßenlärm („Schienenbonus“) ist aufgrund der Neufassung des § 43 BImSchG nicht in Ansatz gebracht worden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind im Hinblick auf den Schutz von Aufenthaltsräumen in den Regel- und Staffelgeschossen der für Wohnzwecke vorgesehenen Gebäude im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ folgende Geräuschbelastungen durch den Gesamtverkehr (Straße und Schiene einschließlich des vorhabeninduzierten Verkehrs) zu erwarten:

- an den der Bahn zugewandten Nordostfassaden Beurteilungspegel in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 72 - 73 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 70 - 71 \text{ dB(A)}$,
- an den der Gotenstraße zugewandten Westfassaden (und senkrecht dazu stehenden Fassaden) in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 59 - 69 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 55 - 66 \text{ dB(A)}$,
- an den dem Tempelhofer Weg zugewandten Südfassaden in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 57 - 63 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 54 - 61 \text{ dB(A)}$,

- an den der Bahn zugewandten Ostfassaden in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 69 - 71 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 67 - 69 \text{ dB(A)}$,
- an den hofseitigen Fassaden in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 49 - 56 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 46 - 51 \text{ dB(A)}$ (vereinzelte bis 54 dB(A)).

In diesem Vorhabengebiet werden sowohl die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm in Höhe von tags/nachts $55/45 \text{ dB(A)}$ als auch die zur Orientierung herangezogenen Werte der 16. BImSchV in Höhe von $59/49 \text{ dB(A)}$ an den den Verkehrswegen zugewandten oder auch senkrecht zu ihnen orientierten Fassaden sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten. Auch die Anhaltswerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, oberhalb derer eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann, werden (insbesondere nachts) erheblich überschritten.

An den hofseitigen Fassaden entfaltet sich die abschirmende Wirkung der Riegelbebauung, so dass dort die Orientierungswerte der DIN 18005 tags (55 dB(A)) fast vollständig eingehalten, jedoch nachts (45 dB(A)) überschritten werden. Die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Werte der 16. BImSchV werden nachts (49 dB(A)) größtenteils (EG – 3. OG) eingehalten. Es handelt sich hier gemäß „Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin, Mai 2017) um eine allenfalls geringe Überschreitung von „ruhigen Seiten“ (nachts $\leq 50 \text{ dB(A)}$). Ab dem 4. OG ergibt sich rechnerisch eine überwiegend geringe Überschreitung des Orientierungswertes um $2 - 3 \text{ dB}$, vereinzelt aber auch um bis zu 6 dB .

Im Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ ergeben sich in den Regelgeschossen und im Staffelgeschoss unter Berücksichtigung des vorhabeninduzierten Verkehrs durch den Gesamtverkehr (Straße und Schiene) folgende Geräuschbelastungen:

- an den senkrecht zum Tempelhofer Weg orientierten Westfassaden Beurteilungspegel in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 59 - 61 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 54 - 56 \text{ dB(A)}$,
- an den dem Tempelhofer Weg zugewandten Südwestfassaden in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 58 - 64 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 52 - 59 \text{ dB(A)}$,
- an den der Bahn zugewandten Ostfassaden in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 62 - 68 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 59 - 66 \text{ dB(A)}$,
- an der hofseitig gelegenen Nordfassade in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 56 - 68 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 52 - 66 \text{ dB(A)}$.

In diesem an den Tempelhofer Weg angrenzenden Vorhabengebiet werden im Hinblick auf den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet in Höhe von tags/nachts $65/55 \text{ dB(A)}$ und nachts darüber hinaus auch die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) nachts, überschritten. Am Tag werden allerdings die Werte der 16. BImSchV in Höhe von 69 dB(A) eingehalten. Es handelt sich demnach um eine nur geringe Überschreitung der Orientierungswerte im Sinne des vorgenannten „Berliner Lärmleitfadens“.

Einschließlich des vorhabeninduzierten Verkehrs sind am denkmalgeschützten Bestandsgebäude im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ folgende Geräuschbelastungen durch den Gesamtverkehr (Straße und Schiene) zu erwarten:

- an den senkrecht zur Gotenstraße orientierten Nordfassaden Beurteilungspegel in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 59 - 62 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 55 - 58 \text{ dB(A)}$,
- an den der Gotenstraße zugewandten Westfassaden in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 66 - 68 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 61 - 63 \text{ dB(A)}$,
- an den dem Tempelhofer Weg zugewandten Südwestfassaden in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 68 - 69 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 63 \text{ dB(A)}$,

- an der senkrecht zum Tempelhofer Weg orientierten Ostfassade in Höhe von $L_{r, \text{Tag}} \approx 56 - 62 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 52 - 57 \text{ dB(A)}$.

Die für Verkehrslärmbelastungen in Gewerbegebieten geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von tags 65 dB(A) werden in diesem Vorhabengebiet an den senkrecht zu den Straßen stehenden Fassaden vollständig eingehalten, straßenseitig jedoch deutlich überschritten. Zur Nachtzeit ist straßenseitig von einer erheblichen Überschreitung des Orientierungswertes (55 dB(A)) und auch des ergänzend zur Orientierung hergezogenen Wertes der 16. BImSchV (59 dB(A)) auszugehen. An den senkrecht zu den Straßen stehenden Fassaden ist ebenfalls von einer Überschreitung des Orientierungswertes (55 dB(A)), jedoch einer Einhaltung des Wertes der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) auszugehen.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist ein Nachtschutz für eine gewerbliche Nutzung unter dem Aspekt der Gebrauchstauglichkeit entbehrlich. Es wäre dann allerdings dauerhaft von einer gewerblichen Nutzung ohne Nachtschutzanspruch auszugehen. Sollte das Gebäude zukünftig auch einen Nachtschutz aufweisen, muss gegenwärtig sichergestellt sein, dass entsprechende Konfliktlösungen im Rahmen eines dann entsprechenden Genehmigungsverfahrens (z. B. aus Gründen einer Umnutzung) sichergestellt sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) im Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“ nicht zulässig sind. Maßnahmen können sich daher auf den Fassadenschallschutz beschränken; bei zukünftigen Baumaßnahmen muss die Schalldämmung der Außenbauteile ausreichend hoch dimensioniert werden.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich aufgrund der teilweise erheblich überschrittenen Orientierungswerte der DIN 18005 in den Vorhabengebieten einen Regelungsbedarf zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Auswirkungen des Verkehrslärms.

Für den Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche, unter denen Terrassen (auch ggf. Dachterrassen), Loggien, Balkone aber auch (Vor-)Gärten zu verstehen sind, existieren keine expliziten Schutzziele. Demnach werden Balkone und Terrassen gewerblich genutzter Gebäude nicht eingehender im Lärmgutachten betrachtet. Dennoch sind baulich verbundene Außenwohnbereiche nicht ohne Schutzanspruch. Gemäß „Berliner Lärmleitfaden“ ist für die Außenwohnbereiche die Einhaltung des Tagwertes gemäß DIN 18005 anzustreben; im vorliegenden Fall des Vorhabengebiets „Wohnen und Kita“ entspricht dies einem Beurteilungswert von 55 dB(A) . Die Geräuschbelastung sollte unabhängig davon $L_{r, \text{Tag}} = 65 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

Da auf Balkonen etc. kein dauernder Aufenthalt sichergestellt werden muss, können im vorliegenden Fall trotz einer Überschreitung der Außenpegel entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 immer noch gesunde Wohnverhältnisse gegeben sein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei den Außenwohnbereichen Eigenreflexionen am Gebäude auftreten. Vereinfachend kann davon ausgegangen werden, dass mit einem Pegelzuschlag von 2 dB auf den Beurteilungspegel die Eigenreflexionen ausreichend berücksichtigt sind.

Da gemäß der schalltechnischen Untersuchung im gesamten Plangebiet die Beurteilungspegel an den zu den Verkehrswegen orientierten Fassaden Beurteilungspegel (ohne Eigenreflexion) $L_{r, \text{Tag}} > 63 \text{ dB(A)}$ betragen, sollten baulich verbundene Außenwohnbereiche vorrangig an den hofseitigen Fassaden vorgesehen werden. Dies ist in der Planung auch vorgesehen.

Für verbleibende Außenwohnbereiche, die zu den Verkehrswegen orientiert sind, ist ein Regelungserfordernis vorhanden, sofern die jeweilige Wohnung nicht einen weiteren, ausreichend geschützten Außenwohnbereich (2. Balkon/Loggia bzw. Teilfläche einer Terrasse) aufweist.

Hinsichtlich des Schutzes eines Aufenthalts im Freien ist nur der Tageszeitraum relevant. Da auch für dieses Thema keine expliziten Schutzziele existieren, werden in der gutachterlichen Untersuchung hilfsweise die Orientierungswerte der DIN 18005 für den jeweiligen Schutzanspruch am Tag ($WA: \leq 55 \text{ dB(A)}$) für eine Beurteilung herangezogen. Gemäß „Berliner Lärmleitfaden“ sollte zumindest ein Beurteilungspegel am Tag von 65 dB(A) nicht überschritten

werden. Die Lärmkartierungen in der schalltechnischen Untersuchung belegen im Hinblick auf das Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“, dass im Hofbereich des geplanten Gebäudes für die Situationen 2 m über Grund ein Wert von 55 dB(A) nahezu vollständig eingehalten wird. Ausgehend von den fachgutachterlichen Aussagen besteht kein Regelungsbedarf, da der Schutz eines Aufenthalts im Freien nicht „auf jedem Quadratmeter“ eingehalten werden muss. Ein ausreichend großer zum Aufenthalt geeigneter Freibereich ist damit im Hofbereich vorhanden, so dass ein gesonderter Schutz der Freiflächen vor den lärmzugewandten Fassaden nicht für erforderlich angesehen wird. Diese Flächen sollen gemäß der Planungsziele des Bebauungsplanes ohnehin weniger dem Aufenthalt als der naturschutzfachlichen Kompensation sowie als Erschließungsflächen (z. B. Geh- und Radweg) dienen.

Spezielle Richtlinien für den Schutz der Freiflächen von Kindertagesstätten sind in Berlin nicht vorhanden. Im Einklang mit dem Schutz derartiger Flächen in anderen Bebauungsplanverfahren wurde in der schalltechnischen Untersuchung ein Beurteilungspegel von $L_{r, Tag} \leq 60$ dB(A) am Tag zugrunde gelegt. Der Pegel liegt damit unter der Geräuschbelastung für das oben beschriebene Schutzziel eines Aufenthalts im Freien und berücksichtigt, dass auf diesen speziellen Flächen die Sprachkommunikation eine größere Rolle spielen könnte. Die Lärmkartierung weist für den vorgesehenen Standort der Kindertagesstätte aus, dass ein Beurteilungspegel von $L_{r, Tag} \leq 60$ dB(A) vollständig eingehalten wird. Da die Umsetzung der Vorhabenplanung (und damit auch der Standort der Kindertagesstätte und deren Freifläche) über den Durchführungsvertrag gesichert ist, besteht kein weiterer Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

Auswirkungen durch die Nutzung der Tiefgaragen von Wohnnutzungen: An der Gotenstraße (im Bereich des nördlichen Plangebiets) sowie am Tempelhofer Weg sind die Zu- und Ausfahrten der beiden rd. 180 Stellplätze (Gotenstraße) und 44 Stellplätze (Tempelhofer Weg) umfassenden Tiefgaragen geplant. Während die Tiefgaragenplätze im Bereich des Tempelhofer Weges vollständig als gewerblich genutzte Stellplätze betrachtet und entsprechend in der schalltechnischen Untersuchung als Gewerbelärm beurteilt worden sind, dienen die Tiefgaragenplätze im Bereich der Gotenstraße ausschließlich den Anwohnern im Plangebiet zum Abstellen ihrer Fahrzeuge und sind hinsichtlich ihrer Geräuschbelastung privilegiert.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohngebieten zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen darstellen. Gleichwohl wurde gutachterlich untersucht, ob sich Hinweise ergeben, die gesonderte Regelungen im Bebauungsplanverfahren oder die Prüfung einer alternativen räumlichen Anordnung der Zufahrt erforderlich machen. Davon wäre auszugehen, wenn die Geräuschbelastung so hoch wäre, dass besondere Schalldämmanforderungen an die Fenster bestehen würden, die über das bewertete Schalldämm-Maß üblicher Isolierglasfenster, die den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz genügen, hinausgehen würden. Dies wäre der Fall, wenn die Geräuschbelastung aus der Tiefgaragennutzung den Verkehrslärmpegel relevant erhöhen würde und der Gesamtpegel (Verkehr + Tiefgarage) 54 dB(A) nachts überschreitet. Bei einem Gesamtpegel bis zu 54 dB(A) wäre ein bewertetes Schalldämm-Maß eines Fensters von 30 dB ausreichend, und ein solches Schalldämm-Maß erreicht jedes Fenster, das den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz entspricht.

Von einem Regelungsbedarf wäre weiterhin auszugehen, wenn über den ohnehin vorzusehenden Schutz vor Verkehrsgeräuschen weitergehende Maßnahmen vorzusehen wären.

Für die akustische Beurteilung von Parkplätzen von Wohnanlagen existieren keine speziellen Regelwerke. Hilfsweise wurde in der schalltechnischen Untersuchung die eigentlich für gewerbliche Anlagengeräusche relevante TA Lärm herangezogen. Zur Berechnung der zu erwartenden, mittleren Geräuschimmissionen wurde auf die Ansätze der „Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, August 2007) zurückgegriffen.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind für schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebiets Beurteilungspegel L_r in der Höhe von tags/nachts 55 dB(A)/50 dB(A) an den am stärksten betroffenen Immissionsorten (Erdgeschoss, direkt neben der Tiefgaragenzufahrt Gotenstraße) zu erwarten. Damit halten die Beurteilungspegel den zur Orientierung ersatzweise herangezogenen Tageswert der TA Lärm (55 dB(A)) ein, überschreiten aber den nächtlichen Immissionsrichtwert (40 dB(A)) bis zu 10 dB. Die Geräuschbelastung aus der Nutzung der Tiefgarage liegt allerdings gemäß den Kartierungen im Lärmgutachten unterhalb der allgemeinen Belastung durch Verkehrsgeräusche in Höhe von $L_{r, \text{Nacht; Gesamtverkehr}} \geq 60$ dB(A).

Da bereits Maßnahmen zum Schutz der Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben ergriffen werden müssen (z. B. Grundrissanordnung, Schalldämmung der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. besondere Fensterkonstruktionen), kommen diese auch dem Schutz vor der Geräuschbelastung aus der Nutzung der Tiefgarage zugute, so dass sich keine zusätzlichen Maßnahmen durch die Nutzung der Tiefgaragen von Wohnnutzungen ergeben.

Es wird allerdings im Sinne einer Vermeidung von vermeidbaren Geräuschen gutachterlich angeregt, dass die Tiefgaragenzufahrten eine schallabsorbierende („schallschluckende“) Auskleidung an Wänden und Decken erhalten, die in der Regel mit einer im Normalfall ohnehin erforderlichen Wärmedämmung kombinierbar ist.

An Gebäuden außerhalb des Plangebiets ist eine Überschreitung der hilfsweise für eine Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet, von dem westlich der Gotenstraße perspektivisch auszugehen ist, (tags/nachts: 60/45 dB(A)) nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Aufgrund der mit der Vorhabenplanung an den Recyclinghof heranrückenden Wohnbebauung wurden die sich aus dem derzeitigen Betrieb ergebenden Geräuschemissionen im Auftrag der BSR gutachterlich untersucht. Da sich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergaben, erfolgte eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Vorhabenträgerin über Minderungsmaßnahmen. Damit wird sichergestellt, dass der Betrieb des Recyclinghofs spätestens zum 31.12.2020 eingestellt und für den Zeitraum ab Aufnahme schutzbedürftiger Nutzungen in den Vorhabengebieten betriebsseitig angemessene Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm ergriffen werden. Gegebenenfalls andere zukünftige Gewerbebetriebe, die später dieses Gelände nutzen wollen, müssen ohnehin die Immissionsrichtwerte der dann vorhandenen Wohnbebauung einhalten. Die schalltechnische Betrachtung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE beschränkt sich somit auf die bestehenden gewerblichen Nutzungen westlich der Gotenstraße.

Für die Gewerbebetriebe westlich der Gotenstraße beschränkt sich die schalltechnische Untersuchung auf den Tagzeitraum, da hier keine relevanten nächtlichen Nutzungen vorhanden sind. Gutachterlich wurde anhand einer Modellierung der Geräuscheinwirkungen der akustisch relevanten Betriebe untersucht, ob schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet anzunehmen sind. Als geräuschintensivste Nutzungen wurden die Autoverwertung (Gotenstraße 26-28) und der Fahrzeughandel (u. a. Gotenstraße 29, 30, 33) identifiziert.

Nach gutachterlicher Überprüfung sind im Plangebiet für den Tagzeitraum keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Betrieb der bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Auch das Kriterium für kurzzeitige Pegelspitzen ($L_{AFmax, tags, WA} \leq 85$ dB(A)) wird eingehalten. Eine faktische Einschränkung der westlich der Gotenstraße bestehenden Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung ist daher nicht zu erwarten.

Neuansiedlungen von lärmemittierenden Gewerbebetrieben, deren Zulässigkeit gemäß gegenwärtig geltendem Planungsrecht im Einklang mit einem „beschränkten Arbeitsgebiet“ des Baunutzungsplans stehen müsste, werden an der Gotenstraße nicht unterstellt. Unter anderem aufgrund der laufenden Bebauungsplanverfahren in der näheren Umgebung wird sich der

Bereich der „Schöneberger Linse“ mittelfristig in deutlichem Maße zu einem Mischgebiet mit erheblichem Wohnanteil entwickeln und damit nur nicht-störendes, wohnverträgliches Gewerbe zu erwarten sein.

Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind in dem bestehenden denkmalgeschützten Gebäude an der Ecke Gotenstraße / Tempelhofer Weg sowie in einem geplanten Neubau am südöstlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Schalltechnisch relevante Geräusche können von der Nutzung der PKW-Stellplätze (oberirdisch am denkmalgeschützten Gebäude sowie Tiefgaragennutzung am Tempelhofer Weg) sowie dem Lieferverkehr und möglichen haustechnischen Anlagen ausgehen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß gutachterlicher Einschätzung von diesen per se nicht störenden Nutzungen, bei denen es sich in Bestand sowie Planung mehrheitlich um Büros handelt, nicht zu erwarten. Die Betriebe werden hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen im Zuge der Erteilung von Betriebsgenehmigungen (auch mittelbar über Baugenehmigungen) geprüft werden. Dementsprechend besteht keine Notwendigkeit Regelungen zum Schallschutz vor Geräuschen aus gewerblichen Anlagen im Bebauungsplan festzusetzen.

Dennoch wurde vorsorglich die Verträglichkeit von (wohnverträglichem) Gewerbe und den im Plangebiet sowie südlich hiervon absehbaren Wohnnutzungen (Bebauungsplan 7-75) im Hinblick auf Liefertätigkeiten und Stellplatznutzungen untersucht. Die Abwicklung der Liefertätigkeiten soll für den Neubau im Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ vom Tempelhofer Weg aus erfolgen. Hierfür ist vor dessen Ostfassade eine Zufahrt zu einer im Gebäude liegenden Anlieferzone vorgesehen. Die Lieferfahrzeuge fahren in nördlicher Richtung ein Stück über die Zufahrt zur Anlieferzone hinaus und fahren dann rückwärts in die Anlieferzone im Gebäude. Nach Abschluss der Ladetätigkeiten verlässt das Fahrzeug das Gebäude und fährt zurück zum Tempelhofer Weg. Die Nutzung der im Bereich dieses Vorhabengebiets verorteten Tiefgaragenstellplätze wurde in der schalltechnischen Untersuchung als vollständig gewerblich genutzt durch die Mitarbeiter angenommen.

Das Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“ soll ebenfalls gewerblich genutzt werden. Die Anlieferzone soll sich im Bereich vor der Nordfassade des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes befinden. Stellplätze sind in geringem Umfang vor der Ost- sowie Nordfassade des Gebäudes vorgesehen, wobei hier von einer ausschließlichen Nutzung durch die Mitarbeiter auszugehen ist. Die gutachterliche Verträglichkeitsbetrachtung beschränkt sich auf die nördlich angrenzend geplante Kindertagesstätte und das Wohngebäude sowie das östlich angrenzende Wohngebäude im Plangebiet, da sie mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets bereits den höchsten Schutzanspruch bei gleichzeitig geringer Entfernung zu den gewerblichen Verkehrsflächen aufweisen.

Gemäß gutachterlicher Untersuchung werden an den geplanten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (tags 55 dB(A)) eingehalten bzw. unterschritten. Die im Zusammenhang mit der Ladezone des Neubaus am Tempelhofer Weg prognostizierten Liefergeräusche sind mit $L_{r, tags} \leq 48$ dB(A) am maßgeblichen Immissionsort irrelevant im Sinne der TA Lärm, so dass selbst bei einer Überlagerung mit einer Vollausschöpfung der Immissionsrichtwerte durch den (zeitlich begrenzten) Betrieb des Recyclinghofes der BSR keine unzumutbaren Umwelteinwirkungen im Plangebiet entstehen. Nachts sind keine relevanten Nutzungen zu erwarten.

An der Südfassade der im Erdgeschossbereich vorgesehenen Kindertagesstätte ist aufgrund der für Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebiets prognostizierten Lärmentwicklung an dem in Richtung Bestandsgebäude auskragenden Fassadenabschnitt ein Beurteilungspegel in Höhe von 56 dB(A) für den Tagzeitraum zu erwarten. Die für eine Beurteilung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen maßgebliche TA Lärm gilt zunächst einmal nur für Aufenthaltsräume gem. Abschnitt 4.1 der DIN 4109:1989. Neben Wohn- und Schlafräumen (einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Bettenräumen in Krankenhäusern sowie Sanatorien) zählen auch Unterrichtsräume in Schulen und ähnliche Einrichtungen dazu. Zu den schutzbedürftigen Räumen zählen zwar Büroräume, aber ausdrücklich nicht Großraumbüros. Der Schutzanspruch stellt damit auf Räume des privaten Umfeldes (Wohnungen) mit

einem entsprechenden ständigen Aufenthalt oder aber auf Räume mit erhöhten Anforderungen an die Kommunikation bei gleichzeitig niedrigem Grundgeräusch ab, jedoch nicht auf Räume mit einem ständig oder nahezu ständig höheren Grundgeräuschpegel. Aus fachgutachterlicher Sicht (Müller-BBM GmbH) zählen daher Gruppenräume von Kitas formal nicht per se zu den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109. Dennoch sind sie natürlich nicht schutzlos. Gruppenräume von Kindertagesstätten dienen dem (vorübergehenden) Aufenthalt von Kindern zu deren Entfaltung. Sie dienen aber auch der Entwicklung und Förderung. Das bedeutet, dass eine ungestörte Kommunikation, insbesondere zwischen Betreuer(in) / Erzieher(in) gewährleistet sein muss. Da die Räume nicht mechanisch belüftet bzw. klimatisiert werden, muss die Funktion auch bei teilgeöffnetem Fenster erhalten bleiben. Nach Mitteilung des schalltechnischen Fachplaners (Müller-BBM GmbH) kann von einem Sprachpegel von ca. 55 dB(A) im Raum ausgegangen werden. Bei einer Außenlärmbelastung von 56 dB(A) und einer üblichen Pegeldifferenz von 15 dB durch ein teilgeöffnetes Fenster ist mit einem Innenpegel von 41 dB(A) zu rechnen. Bei einem Pegelunterschied von ≥ 10 dB zwischen Grundgeräusch und Sprachpegel ist nach Aussage des schalltechnischen Fachplaners gem. VDI 2569:E-2016 (Schallschutz und akustische Gestaltung im Büro) Sprache „einwandfrei zu verstehen“. Daher ist weder formal noch inhaltlich von einer unzumutbaren Belästigung der Kindertagesstätte durch Gewerbelärm auszugehen.

Kurzzeitige Pegelspitzen halten die Werte für ein allgemeines Wohngebiet (tags: 85 dB(A)) ein. Damit sind zusammenfassend weder am Tag noch in der Nacht schädlichen Umwelteinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten. Aus den Untersuchungen zum Verkehrslärm ergibt sich jedoch die gutachterliche Empfehlung zur schallabsorbierenden Auskleidung aller Tiefgaragenzufahrten (Ein- und Ausfahrten), einer Maßnahme, die auch die Geräuschbelastungen aus gewerblichen Verkehren reduziert. Zudem wird in der schalltechnischen Untersuchung die innerhalb des Neubaus am Tempelhofer Weg vorgesehene Anlieferzone als sinnvoll erachtet; auch diese Ladezone könnte zur Minimierung der Geräuschbelastung der Anwohner innerhalb und außerhalb des Plangebiets schallschluckend ausgekleidet werden.

Sportanlagenlärm

Die schalltechnischen Berechnungen im Lärmgutachten zeigen, dass die Geräuschbelastung an einer bestehenden Wohnbebauung (Torgauer Straße) bei gleicher Schutzbedürftigkeit (allgemeines Wohngebiet) höher ausfällt. Dies bedeutet, dass bei einem genehmigungskonformen Betrieb eine Einhaltung im Bereich der Torgauer Straße automatisch auch eine Einhaltung im Plangebiet nach sich zieht, so dass durch die Vorhabenplanung keine Einschränkungen des Sportbetriebs zu erwarten sind.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Da es durch den Bahnverkehr zu unzulässigen Erschütterungsimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung kommen kann, erfolgte eine erste überschlägige Untersuchung der an den Gebäuden zu erwartenden Erschütterungen sowie des abgestrahlten sekundären Luftschalls. Dazu wurden durch ein Gutachterbüro messtechnische Untersuchungen der Erschütterungseinwirkungen auf den Baugrund durch den S-Bahnverkehr sowie andere messtechnisch erfasste Vorbeifahrten von Güterzügen etc. zugrunde gelegt. Für den Prognosehorizont 2025 ergibt sich die folgende Belastung der Bahnstrecke:

Zugart	Anzahl der Züge	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
S-Bahn (3/4-Zug – 6 Waggons)	84	68
S-Bahn (Vollzug – 8 Waggons)	396	52
Güterzug (38 Waggons)	10	7
Güterzug (28 Waggons)	3	3
Lokleerfahrt	2	2
Leerreisezug / ICE	1	1

Die ersten Berechnungen zeigen, dass durch den Bahnverkehr gerade bis gut spürbare Schwingungen auf den Geschosdecken auftreten könnten. Infolge des für den Prognosefall 2025 geplanten Bahnverkehrs ist nicht auszuschließen, dass - zumindest in einigen Gebäudeteilen - tags und womöglich auch nachts die oberen Anhaltswerte der DIN 4150-2 für die Emissionen teilweise deutlich überschritten werden könnten. Auch hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen könnten relevante Auswirkungen entstehen, so dass voraussichtlich Maßnahmen zur Minderung störender Einwirkungen erforderlich werden. Dies betrifft insbesondere die streckennahen Bereiche, für die eine elastische Lagerung der Gebäudeteile empfohlen wird.

Lufthygiene

Das Bauvorhaben und der hiermit verbundene Verkehrszuwachs erzeugen nur eine unwesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung. Zur weiteren Einordnung kann eine Luftschadstoffuntersuchung, die im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplans 7-75 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg erstellt wurde (ALB Akustik-Labor, Berlin, August 2016) zu analogen Schlussfolgerungen herangezogen werden. Diese Immissionsberechnungen sind direkt auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE übertragbar, da die 2016 bereits bekannten Bebauungsstrukturen des Vorhabengebietes 7-81 VE, die der aktuell geplanten Bebauung weitgehend entsprechen, in die Untersuchung von ALB eingeflossen waren. Danach kann generell abgeschätzt werden, dass aufgrund der schon heute vorhandenen hohen Verkehrswerte für die Stadtautobahn das durch die Planungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ zukünftig erzeugte Verkehrsaufkommen auf die Luftschadstoffkonzentration keine Bedeutung hat.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen in 1-2 m Höhe über Grund zeigen zudem, dass bei Realisierung des Bauvorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 7-75 aus lufthygienischer Hinsicht nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} an schutzwürdigen Orten zu rechnen ist. Auch der Tagesgrenzwert für PM₁₀ (35 zulässige Überschreitungen eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ pro Jahr, der durch das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent repräsentiert ist) wird in keinem schutzbedürftigen Bereich überschritten.

Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE ermöglicht die Errichtung einer blockrand-schließenden Wohnbebauung mit sieben und acht Geschossen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Um den Nachweis einer ausreichenden Besonnung in allen Geschossen und an allen Fassadenpunkten nachzuweisen, wurde eine Besonnungsstudie (F. Finkmann, Berlin, Januar 2019) erstellt. Hierzu wurde untersucht, ob die Kriterien der DIN 5034-1 (Juli 2011) eingehalten werden. Danach „**sollte** die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. **Soll** auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, **sollte** die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“

Die Untersuchungsergebnisse weisen nach, dass die Anforderungen für den 17. Januar vollständig erfüllt werden. Alle Wohnungen werden mehr als eine Stunde besonnt. Die überwiegende Zahl der Wohnungen erreicht zwei und mehr Stunden Besonnung, in den 5. bis 7. Obergeschossen steigt die Besonnungsdauer auf 6,5 Stunden. Der entlang der Bahnflächen geplante Gebäudeabschnitt (sogenannter Bahnflügel) weist durchgehend die höchsten Besonnungszeiten auf.

Differenzierter fällt das Untersuchungsergebnis der Besonnungsstudie zur „Tag-und-Nacht-Gleiche“ mit Blick auf den 4-Stunden-Wert der DIN 5034 aus. Lediglich im 6. und 7. Obergeschoss des Bahnflügels werden alle Wohnungen über vier Stunden besonnt. Ansonsten erreichen noch einzelne Wohnungen und Räume den 4-Stunden-Wert. Die Mehrzahl der Wohnungen unterschreitet allerdings diesen Wert. Der Gutachter zieht als weiteren Maßstab den Beschluss des OVG Berlin vom 27.10.2004 heran, wonach bei einer zweistündigen Fassadenbesonnung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in zentraler Innenstadtlage die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Unter Heranziehung dieses Kriteriums sind alle Wohnungen am 21. März / 23. September mindestens zwei Stunden besonnt. Nur drei Räume in Wohnungen im Bahnflügel werden 1,75 Stunden besonnt. Laut Gutachter lässt eine 15-minütige Unterschreitung der vorgegebenen Besonnungsdauer jedoch nicht auf ungesunde Wohnverhältnisse schließen.

Durch das geplante Freistellen des denkmalgeschützten Gebäudes werden die guten Besonnungsverhältnisse des Bestandsgebäudes und des dort zulässigen wohnverträglichen Gewerbes mit Umsetzung der Planung gesichert.

Radarstrahlung

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan beschränken die Gebäude auf maximal rd. 28 m Höhe (rd. 30,5 m inkl. Dachaufbauten) und entsprechen damit dem ortsüblichen Maß. Im Plangebiet entstehen keine Gebäude, die die Bebauung der näheren Umgebung wesentlich überragen. Von einer Betroffenheit der vorgesehenen Baumaßnahmen durch das Radarstrahlungsfeld der Luftverteidigungsanlage Tempelhof ist daher nicht auszugehen.

Elektromagnetische Felder

Bahnstromfern- und Bahnstromoberleitungen werden gem. § 1 Abs. 1 der 26. BImSchV den Niederfrequenzanlagen zugeordnet. In den Anwendungshinweisen zur 26. BImSchV wird der Einwirkungsbereich einer Niederfrequenzanlage als der Bereich beschrieben, in dem die Anlage einen signifikanten von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht, unabhängig davon, ob die Immissionen tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen auslösen. Maßgebliche Immissionsorte sind Orte, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Für die Niederfrequenzanlagen gelten dabei unterschiedliche Einwirkungsbereiche; bei Bahnoberleitungen handelt es sich ausgehend von der Mitte des

zu elektrifizierten Gleises um einen Streifen von 10 m Breite jeweils zu beiden Seiten des Gleises.

Im gegenwärtig laufenden Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung des an das Plangebiet angrenzenden Streckenabschnitts sind die Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen. Da die Mitte des nächstgelegenen Gleises in einem Abstand von min. 10 m zum Plangebiet verläuft, ist jedoch von keinen Einwirkungsbereichen in den Vorhabengebieten und von keiner Betroffenheit der maßgeblichen Immissionsorte auszugehen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung

Da eine Wohnnutzung ohne eine entsprechende Änderung der planungsrechtlichen Situation nicht möglich ist, ergeben sich hinsichtlich des Schutzes Mensch bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen der Bestandssituation.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Grünflächenversorgung / Spielplatzversorgung

Die planungsbedingten Auswirkungen, d. h. die unter dem Kapitel ‚Bestand und Bewertung‘ aufgeführten rechnerischen Bedarfe der öffentlichen wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen können weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld durch zusätzliche Parkanlagen geschaffen werden. Dennoch haben die in jüngster Zeit fertig gestellten Parkanlagen des Stadtumbau-Projektes Schöneberger Schleife mit dem Nord-Süd-Grünzug, dem Grünzug an der Torgauer Straße, dem Ost-West Grünzug sowie dem umgebauten Cheruskerpark im unmittelbaren städtischen Umfeld des Plangebietes dazu beigetragen, dass sich die Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen verbessert hat. Mit der Festsetzung öffentlicher Geh- und Radwege im Vorhabengebiet wird eine gute Anbindung an die benannten Parkanlagen gewährleistet. Zudem ist südlich des Plangebiets mit dem Hans-Baluschek-Park und dem Schöneberger Südgelände eine siedlungsnaher Parkanlage in etwa einem Kilometer Entfernung fußläufig erreichbar. Daneben erstrecken sich angrenzend rd. 80 ha zusammenhängende, teilweise öffentlich zugängliche Kleingartenareale entlang des Priesterweges. Dieser Verbund Grüner Infrastruktur trägt zur Abmilderung der Versorgungsdefizite in der „Schöneberger Linse“ und der südlichen „Schöneberger Insel“ bei.

Im qualifizierten Grün- und Freiflächenplan (Neumann Gusenburger GbR, Berlin, Oktober 2017) wird der Nachweis erbracht, dass der aus der Planung resultierende Flächenbedarf (siehe II./2.1.1.) für private Spielplätze und Kita-Freiflächen grundsätzlich innerhalb des Plangebiets gedeckt werden kann. Nach gegenwärtigem Stand der Planung werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Kita mit voraussichtlich 63 Plätzen sowie 431 Wohneinheiten mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m² geplant. Bei den restlichen Wohneinheiten handelt es sich um Mikroapartments oder 1-Zimmer-Wohnungen, für die kein Spielplatznachweis zu erfolgen hat, da hier mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist. Mit Umsetzung der Vorhabenplanung werden folgende Flächen bereitgestellt:

Private Spielplätze	1.965 m ² (rechnerischer Bedarf: 1.724 m ²)
Kita-Freifläche	530 m ² (rechnerischer Bedarf: 336 m ² / 504 m ²)

Zur Sicherung der notwendigen Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz war ursprünglich vorgesehen, im Nordosten des Plangebiets grundstücksübergreifend mit dem Eigentümer des östlich angrenzenden Grundstücks einen öffentlichen Spielplatz zu sichern und zu entwickeln. Dies wurde aus diversen Gründen verworfen. Vielmehr wurde durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Bedarfsanalyse zur Ausweisung öffentlicher Spielplätze mit Blick auf die innerhalb der „Schöneberger Linse“ entstehenden Wohnungen erstellt. Dabei rückte der Standort der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule (Tempelhofer Weg 62-63) in den Fokus.

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten und wohnortnahen Daseinsvorsorge für den Wohnungsneubau in der „Schöneberger Linse“ wurde am 11. Oktober 2016 ein Beschluss zur Reaktivierung dieses vormaligen Schulstandorts durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gefasst. Mit Beschluss vom 12. September 2017 hat das Bezirksamt auf Basis modifizierter Planungsüberlegungen beschlossen, am Standort der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule, die Errichtung eines Bildungs- und Freizeitcampus mit einer 2-zügigen Grundschule, weiteren dauerhaften Nutzungen wie Volkshoch- und Musikschule, Flächen für den Vereinssport sowie einen öffentlichen Spielplatz zu errichten. Auf Basis einer Grobplanung mit entsprechender Flächenaufteilung wird eine Bruttofläche von 2.465 m² für einen öffentlichen Spielplatz gesichert. Dieser ist rd. 150 m vom Vorhabengebiet entfernt und über die Lichtsignalanlage Gotenstraße / Tempelhofer Weg sicher für die künftigen Bewohner des Plangebiets 7-81 VE zu erreichen.

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Vorhabenträgerin gemäß des planungsbedingten Bedarfs von 932 m² eine anteilige Finanzierung zur Planung und Herstellung des öffentlichen Spielplatzes leistet. Diese beläuft sich nach Abstimmungen zwischen dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen und der Vorhabenträgerin auf einen Bruttobetrag von 167.760 EUR. Durch zusätzliche anteilige Finanzierungen durch die Kostenbeteiligung weiterer Vorhabenträger von Neubauvorhaben im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sowie über Finanzmittel des Stadtentwicklungsamtes ist die Planung und Errichtung des öffentlichen Spielplatzes am Standort Tempelhofer Weg 62-63 vollständig gesichert.

Die Freianlagenplanung im Vorhabengebiet wurde unter der Prämisse erstellt, eine große Vielfalt an Nutzungsangeboten für die künftigen Bewohner zu schaffen. Dies umfasst u. a. eine Geländemodellierung mit integrierter Spiellandschaft und große Laubbäume im Innenhof. Ziel ist eine Doppelnutzung von Erschließungsflächen. So verläuft die äußere Erschließung nördlich und östlich der geplanten Gebäude auf dem mit einem öffentlichen Geh- und Radfahrrecht ausgewiesenen Erschließungsweg. Der Blockinnenbereich steht als weitgehend ruhiger und gegenüber dem teilweise stark lärmbelasteten Umfeld abgeschirmter Aufenthaltsbereich mit vielfältigen Nutzungsangeboten den künftigen Anwohnern zur Verfügung. Die Freifläche der geplanten Kindertagesstätte wird hier ebenso eingeordnet wie die privaten Kinderspielplätze, die sich - als Spiellandschaft konzipiert - über den gesamten Blockinnenbereich erstrecken.

Eine Befahrung der Flurstücke 199 und 200 ist - Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgenommen - nur in den westlichen und südlichen Randbereichen möglich. Das Bestandsgebäude (auf dem Flurstück 166) kann mit seinen 17 ebenerdigen Pkw-Stellplätzen und zur Anlieferung an der Nordfassade mit Fahrzeugen erreicht werden. Die hier notwendigen Erschließungs- und Rettungswege wurden flächensparend kombiniert.

Pkw-Stellplätze werden - mit Ausnahme der vorgenannten Stellplätze am Bestandsgebäude und von drei Carsharing-Stellplätzen - ausschließlich in den beiden Tiefgaragen angeordnet, deren Zufahrten am äußeren Rand des Plangebietes an der Gotenstraße im Nordwesten und am Tempelhofer Weg im Süden liegen. Insgesamt sind 1.165 Fahrrad-Stellplätze, davon 477 in den Freianlagen und 672 im Untergeschoss (in der Tiefgarage) geplant. Im Nordosten des Vorhabengebietes ist eine Fahrradgarage geplant, die weitere 16 Fahrradstellplätze aufweisen soll.

Nach Außen werden den Neubauten sowohl zur Gotenstraße als auch zum öffentlich nutzbaren Geh- und Radweg hin Gartenbereiche vorgelagert. Die Müllentsorgung erfolgt mit Ausnahme des für Gewerbe- und Einzelhandelnutzungen vorgesehenen Neubaus am Tempelhofer Weg in Unterflurcontainersystemen; im Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ werden die Müllräume im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht.

Am nördlichen Rand des Plangebiets, zwischen dem vorgesehenen öffentlichen Weg und den Bahnanlagen ist eine rd. 1.500 m² große Rahmengrünfläche mit ökologischen Ausgleichsfunktionen geplant. Ziel ist die gestalterische Aufwertung des Wegs sowie die Abschirmung gegenüber den Bahnflächen. Durch gezielte Anpflanzmaßnahmen soll die Fläche als Nahrungs-

habitat für den Girlitz durch lockere Baum- und Gebüschgruppen sowie samenreiche Staudenfluren mosaikartig angelegt werden. Die Fläche wird entlang eines Teilabschnitts der nördlichen Grundstücksgrenze voraussichtlich durch einen rd. 4 m hohen, berankten Stabgitterzaun gefasst. Diese Einfriedung kann zusätzlich als Trägersystem für das Anbringen von Ersatzlebensstätten für Vogel- und Fledermausarten dienen.

Der Grün- und Freiflächenplan des Landschaftsarchitekturbüros Neumann Gusenburger (Stand: 11.10.2017) mit den oben genannten Inhalten ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Alle Dächer der Neubauten erhalten eine extensive oder semi-intensive Dachbegrünung. Insgesamt beträgt die Nettogründachfläche rd. 4.750 m². Davon werden rd. 3.500 m² in einer weitgehend zusammenhängenden Fläche als „semi-intensives Gründach“ mit einer Mindestsubstratschicht von 15 cm ausgebildet.

Abbildung 2: Entwurf Freianlagenplanung, Stand 11.10.2017



Verkehr

Aus dem Verkehrsgutachten ergibt sich, dass bezüglich der Leistungsfähigkeitsbewertungen bzw. der Qualität des Verkehrsablaufs und unter Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes keine spezifischen Problembereiche erkennbar sind. Die Vorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE erzeugen ein Verkehrsaufkommen, das unter Berücksichtigung der prognostizierten Entwicklungen im Umfeld der „Schöneberger Linse“ von der erschließenden Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden kann.

Potenzielle Defizite und Konflikte beschränken sich auf den Radverkehr. Für den Tempelhofer Weg wird die Anordnung von Tempo 30 empfohlen, um eine verträgliche Führung von MIV und Radverkehr zu gewährleisten. Bei der Entwicklung und Realisierung des Vorhabens sollte zudem z. B. durch eine angemessene Fahrradinfrastruktur auf die optimale Nutzung der sehr guten ÖV-Anbindung des Gebietes zur Förderung des Umweltverbundes und Verringerung des MIV-Anteils am Modal Split geachtet werden.

Lärm

Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung: Die vorhabeninduzierte Zunahme des Straßenverkehrs wirkt sich nur unwesentlich auf die Lärmentwicklung der Straßen in der Umgebung aus. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird an der am stärksten betroffenen Stelle am Tempelhofer Weg Ecke Gotenstraße nachts bereits für den Prognose-Nullfall überschritten, so dass das Vorhaben kein Erfordernis von Schutzmaßnahmen auslöst. Konfliktlösungsansätze für Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Zudem führt die Bebauung des Plangebiets zu einer Abschirmung des Schienenlärms, so dass sich insbesondere am Tempelhofer Weg in der Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms keine höheren Verkehrslärmbelastungen ergeben werden. Die gemäß der im Entwurf vorliegenden Straßenausbauplanung vorgesehene Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Tempelhofer Weg auf 30 km/h ist umzusetzen.

Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben: Dominierende Geräuschquellen sind der Schienenverkehr im Bereich der Gleisanlagen nördlich und östlich des Plangebiets sowie der Straßenverkehr auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen. Durch die teilweise erheblichen Überschreitungen der zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 und die Überschreitung der Anhaltswerte der Gesundheitsgefährdung in den Vorhabengebieten ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung ein Erfordernis von Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Aufgrund der hohen Geräuschbelastungen wurden im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zunächst die lärmindernden Auswirkungen von aktiven (also quellnahen) Schallschutzmaßnahmen an den Verkehrswegen (Straßen und Schienen) überprüft. Bei einer bis zu 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse ergeben sich zwar in den unteren Etagen des geplanten Wohngebäudes Minderungswirkungen um rd. 10 dB, allerdings fällt die abschirmende Wirkung in den höheren Etagen deutlich ab. Insgesamt lägen die Geräuschbelastungen in allen bahnzugewandten Geschossen nachts immer noch deutlich über 45 – 49 dB(A), so dass nach wie vor ein Bedarf zur Regelung schalldämmender Außenbauteile (und Lüftungseinrichtungen bzw. besonderer Fensterkonstruktionen) vorhanden wäre. Da durch eine Lärmschutzwand keine qualitativ andere Situation hergestellt wäre, wird im Hinblick auf die schalltechnisch unzureichende Wirksamkeit und die negativen städtebaulichen Auswirkungen (z. B. Sichtbehinderung) von Maßnahmen auf oder an dem Bahngelände abgesehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Eisenbahnüberführung über die Gotenstraße wurden in Form von Elastomermatten im Zuge des Neubaus der (vorhabennahen) Strecke 6170 bereits umgesetzt.

Sowohl die Gotenstraße als auch der Tempelhofer Weg sind derzeit nicht geschwindigkeitsgemindert (Tempo 50). Aufgrund des Vorrangs aktiver vor passiven Maßnahmen wurde geprüft, ob auf dem Wege einer Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h eine Geräuschminderung erreicht werden kann. Die mit der Ausbauplanung des Tempelhofer Weges (Zweirichtungsverkehr) in Verbindung stehende Tempo 30-Zone wirkt sich direkt auf die Fassadenlärmpegel an dieser Straße aus (rechnerische Pegelminderung: 2,5 dB), da hier die Belastung durch Schienenverkehrslärm bereits 15 dB unter der durch Straßenverkehrslärm liegt.

Für den auszubauenden Tempelhofer Weg ist die Ausweisung einer Tempo 30-Zone vorgesehen, so dass diese Geschwindigkeitsbegrenzung bereits als Eingangswert in die verkehrs- und die schalltechnische Untersuchung eingestellt wurde. Die planungsrechtlichen Grundlagen zur geplanten Qualifizierung des Straßenraums sollen über den Bebauungsplan XI-231aba geschaffen werden. Zu berücksichtigen ist, dass für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage besteht. Gemäß Entwurfsplanung der für den Straßenausbau zuständigen Fachbehörde des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg (Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen) ist jedoch ausdrücklich vorgesehen, nach der Umgestaltung des Tempelhofer Weges die Einbahnstraßenregelung aufzuheben und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen.

Bereits im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West ist, wird für das Quartier „Schöneberger Linse“ die Umgestaltung des Tempelhofer Weges zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger als wesentliches städtebauliches Ziel definiert. Während die asphaltierte Fahrbahn in ihrer bestehenden Breite im Wesentlichen erhalten bleiben soll, soll die Aufenthaltsqualität der hieran angrenzenden Bereiche durch die Neuordnung von Gehwegen, Stellplätzen für Fahrräder und Pkw sowie durch Baumpflanzungen und einen Stadtplatz südöstlich der Kreuzung mit der Gotenstraße deutlich erhöht werden. Auf dieser Basis wurde zwischenzeitlich eine Fortschreibung der Entwurfsplanung beauftragt. Das Erfordernis eines dergestalt aufgewerteten Stadtraums ergibt sich einerseits aus der geplanten Ausweitung der Wohnnutzungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ und andererseits aus den hoch frequentierten Verkehrsachsen (Sachsendamm, Bahntrasse), die das Stadtquartier begrenzen und von denen Lärmemissionen in erheblichem Umfang ausgehen.

Gemäß aktueller Prognosen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und wohnortnahen Daseinsvorsorge für den Wohnungsneubaustandort „Schöneberger Linse“ ist davon auszugehen, dass zu den derzeit im Teilplanungsraum 0702024D (Schöneberger Insel, südl. der Bahn) lebenden 705 Einwohnern (2015) in den nächsten Jahren gut 3.400 Einwohner hinzukommen und dann von einem gemischt genutzten Wohnquartier mit rd. 4.000 Einwohnern auszugehen ist. Um die aus der zunehmenden Wohnnutzung resultierenden Bedarfe decken zu können, soll mittelfristig der am Tempelhofer Weg anliegende Standort der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule (Tempelhofer Weg 62-63) als Campus „Schöneberger Linse“ mit 2-zügiger Grundschule sowie weiteren Bildungs- und Freizeitnutzungen (u. a. Volks- und Musikschule, Vereinssport, Spielplatz) reaktiviert werden. Der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE sieht zudem die Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich der Straßenrandbebauung südlich des Tempelhofer Weges vor. Die Ausweisung einer Tempo-30 Zone soll damit nicht nur zur Beruhigung der zentralen Quartiersachse und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen, sondern auch den erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherheit im Hinblick auf angrenzende Schul- und Kitastandorte sowie Spielplätze gerecht werden.

Es wird daher als sachgerecht erachtet, im Zuge der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen für den auszubauenden Tempelhofer Weg eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 als Eingangswert einzustellen. Damit wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens neben der absehbaren Bebauung auch die voraussichtliche verkehrliche Entwicklung angemessen berücksichtigt.

Der Einsatz lärmarrer Fahrbahnbeläge reduziert vorrangig das Reifenrollgeräusch, das aber bei Tempo 30 gegenüber dem Motorengeräusch noch nicht dominiert, so dass eine solche Minderungsmaßnahme allenfalls bei Beibehaltung der Höchstgeschwindigkeit von Tempo 50 relevant wäre. Nach Einschätzung des Straßen- und Grünflächenamtes Tempelhof-Schöneberg ist aufgrund mangelnder finanzieller Mittel jedoch derzeit nicht absehbar, ob und wenn ja, wann ein Einbau lärmindernder Straßendecken auf den angrenzenden Straßen vorgenommen wird.

Daher wird auf Basis der schalltechnischen Untersuchung auf Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets abgestellt, d. h. vorrangig auf Festsetzungen oder vertragliche Regelungen zur geplanten Gebäudeanordnung, zur Abfolge der Gebäudeerrichtung, zur Grundrissgestaltung sowie zur Schalldämmung der Außenbauteile und zu Lüftungseinrichtungen bzw. besonderen Fensterkonstruktionen sowie zum Schutz der Außenwohnbereiche.

Dem Schutz von Aufenthaltsräumen kann zunächst durch eine lärmrobuste Gebäudeanordnung entsprochen werden. Durch die riegelförmige Bebauungsstruktur wird auf die Geräuschsituation städtebaulich reagiert und eine lärmgeschützte Hofsituation geschaffen. Über eine vertraglich getroffene Regelung zur Abfolge der Gebäudeerrichtung (siehe III./3.9.) kann sichergestellt werden, dass die Nutzungsaufnahme der Gebäude, z. B. zu Wohnzwecken, erst mit der vollständigen Errichtung der baulichen Anlagen (Riegelbebauung) im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ erfolgt. Über die in den Durchführungsvertrag aufgenommene Bauverpflichtung zur Umsetzung des abgestimmten Vorhabens wird auch die Errichtung der Gebäude in ihrer für eine wirkungsvolle lärmabschirmende Wirkung erforderlichen Höhe gewährleistet.

Aufgrund der hohen Lärmbelastungen an den Fassaden, die den Verkehrswegen zugewandt sind, werden abgesehen vom lärmrobusten Städtebau weitere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 auch in der Nacht deutlich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur umfassenden Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht. Während bei Arbeitsstätten davon ausgegangen werden kann, dass ein kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster und die damit kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist, sollen insbesondere in Gebäuden mit zulässigen Wohnnutzungen die Fenster in einer angemessenen Zahl von zum Schlafen geeigneten Räumen weitgehend an den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden.

Entsprechende Regelungen zur Grundrissbindung der Wohnungen werden gutachterlich empfohlen, um prinzipiell Fenster von Aufenthaltsräumen, soweit möglich, auf die ruhigeren Seiten und Nicht-Aufenthaltsräume auf die lärmzugewandten Seiten zu legen. Dies betrifft das gesamte Plangebiet und ist insbesondere bahnseitig relevant, da dort auch hohe nächtliche Geräuschbelastungen vorhanden sind bzw. sein werden. Dass ein Fassadenbereich als „ruhig“ eingestuft werden kann, erfordert, dass dort die Geräuschbelastung zur Nachtzeit so niedrig ist, dass dort bei einem teilgeöffneten Fenster noch ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Dies kann regelmäßig unterstellt werden, solange der Beurteilungspegel $L_{r, \text{Nacht}} \leq 45$ dB(A) beträgt. Im Falle der vorliegenden Vorhabenplanung ist dies jedoch praktisch nicht der Fall, da im ganz überwiegenden Teil der hofzugewandten Fassaden die Geräuschbelastung im Bereich von 46 – 49 dB(A) liegt. Aber auch wenn die Geräuschbelastung höher sein sollte ($L_{r, \text{Nacht}} \geq 50$ dB(A)), ist eine Grundrissbindung nach gutachterlicher Einschätzung immer noch empfehlenswert, sobald die Pegeldifferenz zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Seite 5 dB oder mehr beträgt. Bei geringeren Pegeldifferenzen ist es hingegen fraglich, ob die Einschränkungen in der Grundrissgestaltung in einem sinnvollen Verhältnis zum Lärmschutz stehen. In der durch die Vorhabenträgerin angestrebten Baukörperanordnung ergeben sich großflächig lärmabgewandte (Pegeldifferenz „laut“-„leise“ > 5 dB) Fassadenbereiche.

In der Vorhabenplanung wurde die Grundrissorientierung bei der Mehrzahl der Wohnungen berücksichtigt. Von einer textlichen Festsetzung wird dennoch abgesehen, da sich insbesondere aufgrund der Vielzahl an kleinen Wohnungen und der architektonischen Zwänge im Bereich von Gebäudeecken eine vollständige Grundrissorientierung nicht umsetzen lässt (siehe III./3.5.1.). Über die im Durchführungsvertrag verankerte Bauverpflichtung wird die Umsetzung der abgestimmten Vorhabenplanung gewährleistet.

Fassaden von Aufenthaltsräumen, bei denen Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß über das Mindest-Schalldämm-Maß der DIN 4109 ($R'_w \geq 30$ dB) hinausgehen, bedürfen gemäß schalltechnischer Untersuchung gesonderter Regelungen zur Sicherstellung von Mindest-Schalldämm-Maßen. Dies ist der Fall, wenn

- für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. der Beurteilungspegel $L_{r,Tag} \geq 58$ dB(A) und / oder $L_{r,Nacht} \geq 53$ dB(A) sowie
- für Büroräume u. ä. der Beurteilungspegel $L_{r,Tag} \geq 63$ dB(A)

beträgt. Entsprechend trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zur Dämmung der Außenbauteile, um die schutzbedürftigen Räume vor den Auswirkungen des Verkehrslärms zu schützen (siehe III./3.5.1.1.).

Zudem bedürfen Fassaden von Aufenthaltsräumen, bei denen eine zum ungestörten Nachtschlaf ausreichende Belüftung durch ein teilgeöffnetes Fenster nicht sichergestellt ist, gesonderter Regelungen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung. Im Einklang mit dem „Berliner Lärmleitfaden“ wird daher eine Festsetzung getroffen, wonach für mindestens die Hälfte aller Aufenthaltsräume einer Wohnung durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung eine Minderung des Lärmpegels erreicht wird, bei der im Innenraum 30 dB(A) nicht überschritten werden (siehe III./3.5.1.2.).

Während des Tagzeitraums ist neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch der Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen, d. h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind (z. B. Gärten, Balkone und Terrassen sowie in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen) in Bezug auf Schallimmissionen zu berücksichtigen. Grundsätzlich stehen den Wohngebäuden in den schallabgeschirmten Blockinnenbereichen ausreichende Flächen zur Verfügung, um trotz der hohen Lärmbelastung im Plangebiet einen ungestörten Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich zu gewährleisten.

Es ist jedoch ein Regelungsbedarf vorhanden, sobald baulich verbundene Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel von $L_{r, Tag} \geq 66$ dB(A) betroffen sind. Die hierbei zu berücksichtigende Eigenreflexion am Gebäude kann vereinfachend mit 2 dB angenommen werden. Das bedeutet, dass ab einer Verkehrslärmbelastung $L_{r, Tag} \geq 64$ dB(A) ein Handlungsbedarf vorhanden ist. Gemäß „Berliner Lärmleitfaden“ wären baulich verbundene Außenwohnbereiche dann nur als verglaste Vorbauten bzw. verglaste Loggien zulässig.

Da die konkrete Geräuschbelastung jedoch von der Entfernung des betroffenen baulich verbundenen Außenwohnbereichs zur Lärmquelle abhängt, wurde von einer generalisierenden textlichen Festsetzung abgesehen und stattdessen auf der schalltechnischen Untersuchung basierende differenzierte Schallschutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt (siehe III./3.5.1.). Dadurch werden eine angemessene Nutzung dieser auch dem Wohnen dienenden Bereiche in den Regel- und Staffelgeschossen ermöglicht und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegengewirkt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass ein Aufenthalt im Freien im überwiegenden Bereich des Plangebiets ohne Einschränkungen möglich ist. Es werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A)/65 dB(A) tags) des jeweiligen Schutzanspruchs („WA“ oder „GE“) bzw. die empfohlene Obergrenze von 65 dB(A) tags in dem Innenhof eingehalten. Da somit im Innenhof ein ausreichend großer zum Aufenthalt geeigneter Freibereich vorhanden ist und nicht auf „jedem Quadratmeter“ das Schutzziel eingehalten werden muss, werden die zu den Verkehrswegen hin orientierten Freiflächen, die ohnehin vorwiegend der naturschutzfachlichen Kompensation sowie als Erschließungsflächen (z. B. Geh- und Radweg) dienen, nicht als schutzbedürftig eingestuft. Ein Regelungsbedarf ist aufgrund nicht zu erwartender schalltechnischer Konflikte nicht vorhanden.

Im Hinblick auf den Schutz der Freiflächen von Kindertagesstätten kommt das Lärmgutachten zu dem Schluss, dass bei Umsetzung der Vorhabenplanung ein Beurteilungspegel von $L_{r, Tag} \leq 60$ dB(A) am Tag vollständig eingehalten wird. Damit ist kein Regelungsbedarf vorhanden.

Auswirkung durch die Nutzung der Tiefgarage von Wohnnutzungen: Hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrt zur Gotenstraße sind keine eigenständigen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, die über die Schutzerfordernisse von Aufenthaltsräumen hinausgehen. Ein besonderer Regelungsbedarf für ein räumliches Verlagern der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten ist aus fachgutachterlicher Sicht weder für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb noch innerhalb des Plangebiets erkennbar. Grundsätzlich wird allerdings empfohlen, die Wände und Decken der Tiefgaragenzufahrten schallabsorbierend auszugestalten. Im Bebauungsplan wird diese Empfehlung durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt (siehe III./3.5.1.3.). Eine Regelung im Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Maßnahmen. Aufgrund nicht zu erwartender Konflikte bestehen keine weiteren Regelungserfordernisse.

Gewerbelärm

Für den Recyclinghof der BSR erfolgte eine gutachterliche Untersuchung und es wurden folgende Maßnahmen zur betriebsseitigen Schallminderung in eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen BSR und Vorhabenträgerin aufgenommen:

- Zeitliche Befristung des Betriebs des Recyclinghofs bis längstens 31.12.2020
- Verschiebung der für Containerwechsel vorgesehenen Fläche in Richtung Osten
- Lärmabschirmung der verschobenen für Containerwechsel vorgesehenen Fläche in Richtung Westen
- Zulässigkeit von Containerwechseln ausschließlich werktags zwischen 7 und 20 Uhr (also außerhalb der Ruhezeiten)

Diese Maßnahmen werden für den Zeitraum einer möglichen Parallelität von Wohn- und Recyclinghofnutzung gemäß BImSchG-Genehmigung vereinbart (frühestens ab dem 01.02.2018). Dadurch wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm innerhalb des Plangebiets 7-81 VE gewährleistet. Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich im Hinblick auf den BSR-Recyclinghof kein Regelungsbedarf.

Hinsichtlich der bestehenden Gewerbebetriebe westlich der Gotenstraße sind keine Minderungsmaßnahmen erforderlich. Am Tag kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet und auch das Kriterium für kurzzeitige Pegelspitzen wird eingehalten. Da es zudem aus der Bestandssituation heraus keinen relevanten Betrieb mit nächtlicher Tätigkeit gibt, sind auch in der Nacht keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Die bestehenden und geplanten Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebiets stellen typische innerstädtische Nutzungen dar, für die keine gesonderten schalltechnischen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendig sind. Es handelt sich hierbei um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG, so dass diese Nutzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen entsprechend der Regelungen der TA Lärm überprüft und im Bedarfsfall beauftragt werden. Vorsorglich wurden gutachterlich die Liefertätigkeiten und die Nutzung von Stellplätzen für das denkmalgeschützte Gebäude sowie den geplanten Neubau am Tempelhofer Weg untersucht. Im Ergebnis sind aus den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet weder am Tag noch in der Nacht schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten, so dass kein Regelungsbedarf besteht. Gleichwohl ergeht in der schalltechnischen Untersuchung der Hinweis, dass in der weiteren Planung Maßnahmen zur Minimierung der von der Anlieferzone und den Tiefgaragenzufahrten ausgehenden Geräuschbelastungen berücksichtigt werden sollten. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe III./3.5.1.3.); eine Regelung im Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Maßnahmen. Aufgrund nicht zu erwartender Konflikte bestehen keine weiteren Regelungserfordernisse.

Sportanlagenlärm

Hinsichtlich des Sportanlagenlärms sind keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Erschütterungen und sekundärer Luftschall gehören gemäß § 3 BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen. Wegen der Nähe der Bahnanlagen waren zur Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen auf das Wohnen durch „Anregung aus Schienenverkehr“ gutachterliche Untersuchungen erforderlich. Im Zeitraum Mai bis August 2017 erfolgten durch Müller-BBM GmbH (Niederlassung Stuttgart) verschiedene Prognoseberechnungen.

In einer ersten pauschalen gutachterlichen Überprüfung wurden Minderungsmaßnahmen, zumindest an einem Teil der Gebäude, empfohlen. Diese umfassen sowohl den Bereich der spürbaren Bauteil- bzw. Deckenschwingungen als auch den sekundären Luftschall betreffend. Beide Effekte haben den gleichen Anregungsmechanismus, äußern sich jedoch unterschiedlich. Ferner wurde festgestellt, dass für Gebäude mit einer Entfernung > 65 vom letzten Gleis keine entkoppelnden Maßnahmen erforderlich sind.

Um präzisere Aussagen zu erlangen, wurden durch die Müller-BBM GmbH auf Basis der Gebäudeentwurfsplanung detaillierte Untersuchungen für zwei Gebäude erstellt (05.07.2017 für Haus C und 02.08.2017 für Haus D). Grundlage für die detaillierten Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognosen beider Häuser waren messtechnische Untersuchungen, wodurch die Immissionen von S-Bahn- und Güterverkehr auf dem Baufeld ermittelt wurden. Wegen fehlender Messergebnisse auf dem Baufeld für ICE-Züge, wurde die ICE-Vorbeifahrt für die Bewertung näherungsweise aus dem Mittelwert von S-Bahn und Güterzug für die Erschütterung und den Sekundärluftschall gebildet.

Die Einwirkungen auf die geplanten Gebäude wurden durch ein modellierendes Verfahren (Methode der Finiten-Elemente im Programmsystem FEMAP) berechnet. Eine bundesweit einheitlich geltende Regelung bzgl. Erschütterungsimmisionen für bauliche Anlagen und Menschen in Gebäuden liegt nicht vor. Es gelten insbesondere in der Rechtsprechung die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ und die VDI 2057 „Einwirkungen mechanischer Schwingungen“ als gängiger Maßstab im Hinblick auf Erschütterungswirkungen, die hier zu Anwendung kamen. Zur Beurteilung von Sekundärschallpegeln wurde zudem die Richtlinie VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ herangezogen.

Für beide untersuchten Gebäude (Haus C und D) wurden deckungsgleiche Ergebnisse ermittelt. Danach geht die Bewertung von einer elastischen Lagerung der Gebäudeteile bis zu einem Abstand von 45 m vom letzten Gleis aus. Es wird empfohlen, zwischen den gelagerten und nicht gelagerten Abschnitten Trennfugen anzuordnen, um Sekundärwege für Struktur-schwingungen zu unterbinden. Auch ist eine vertikale Isolierung am Baugrund erforderlich.

Die Richtwerte der VDI 2719 werden bei entsprechender Lagerung für den sekundären Luftschall eingehalten. Auch die Anhaltswerte für die Erschütterungen nach DIN 4150-2 werden eingehalten.

Die textliche Festsetzung zur schwingungstechnischen Entkoppelung der Gebäude von den Bahnanlagen gewährleistet, dass bei der Baumaßnahme entsprechende oder vergleichbar wirksame Maßnahmen in der Gründungs- und Tragwerkstruktur ergriffen werden (siehe III./3.5.2.).

Lufthygiene

Das Bauvorhaben und der hiermit verbundene Verkehrszuwachs erzeugen nur eine unwesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung. Nach derzeitigem Kenntnisstand (vgl. Luftschadstoffuntersuchung von ALB Akustik-Labor, Berlin, August 2016) kann generell abgeschätzt werden, dass aufgrund der schon heute vorhandenen hohen Verkehrswerte für die Stadtautobahn das durch die Planungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ zukünftig erzeugte Verkehrsaufkommen auf die Luftschadstoffkonzentration keine Bedeutung hat. Die Untersuchung hat gezeigt, dass sich die berechneten Werte für die Parameter NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} für den Prognose-Planfall nur marginal von denen im Prognose-Nullfall unterscheiden.

Darüber hinaus lassen sich aus den Ergebnissen der Immissionsberechnungen zum Bebauungsplanverfahren 7-75 die folgenden, in Analogie auch auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE übertragbaren Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für die Jahresmittelwerte werden für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} im Aufenthaltsbereich der Menschen (Gehweg, in der Nähe schutzwürdiger Bebauung) sicher unterschritten.
- Auch der Tagesgrenzwert für PM₁₀ (35 zulässige Tage der Überschreitung eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ pro Jahr, der durch das sogenannte Tagesgrenzwertäquivalent (PM₁₀-Jahresmittelwert von 30 µg/m³) repräsentiert ist) wird in keinem schutzbedürftigen Bereich überschritten.

Fazit: Aus lufthygienischer Sicht gab es gegen die Bebauung im Bebauungsplan 7-75 keine Bedenken.

Da die 2016 bereits geplanten Bebauungsstrukturen des Vorhabengebietes 7-81 VE mit in die Untersuchung eingeflossen sind, ist für diesen Bereich von vergleichbaren Ergebnissen auszugehen. Daher sind für das Vorhabengebiet keine dezidierten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bezogen auf straßenverkehrsbezogene Immissionen erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft eine Festsetzung, durch die sichergestellt wird, dass weitgehend schadstoffreduzierte Brennstoffe verwendet werden. Hiermit lässt sich die Zusatzbelastung der Luft durch Schadstoffe in wesentlichem Maße einschränken (siehe III./3.5.3.).

Durch die textlichen Festsetzungen zur Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe sowie zum weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen kann der zusätzliche Ausstoß von Luftschadstoffen im Vergleich zu einer ungeplanten Entwicklung erheblich gemindert bzw. vermieden werden.

Radarstrahlung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eine maximal achtgeschossige Bebauung. Vergleichbar hohe Wohngebäude an Tempelhofer Damm und Hoepfnerstraße befinden sich bereits näher an der Luftverteidigungsanlage Tempelhof, so dass keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erforderlich sind.

Elektromagnetische Felder

Bei Anlagen der Deutschen Bahn AG ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) für den Vollzug der 26. BImSchV zuständig. Da das Plangebiet einen Abstand von mindestens 10 m zur Mitte des nächstgelegenen und voraussichtlich von einer Elektrifizierung betroffenen Bahngleises aufweist, werden die Bahnüberleitungen im Hinblick auf elektromagnetische Felder keinen sich signifikant von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursachen. Die im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zu überprüfenden Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet machen daher voraussichtlich keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erforderlich.

2.1.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Biotope / Biotopverbund

Die Kartierung der vorhandenen Biotope auf dem ehemaligen Vattenfall-Grundstück Tempelhofer Weg 39-47 und Gotenstraße 52-53 erfolgte im März und Mitte Juni 2015. Die Bestimmung der Biotoptypen wurde auf Grundlage der Biotoptypenliste Berlins und der „Beschreibung der Biotoptypen“ (Köstler et al. 2005) vorgenommen. Alle im Plangebiet kartierten Biotope sind mit Fläche und Wertigkeit in Tabelle 1 dargestellt.

Abbildung 3: Bestandskartierung (2015) der flächigen Vegetationsstrukturen und Bäume



Im südöstlichen Bereich der Fläche säumt eine parkähnlich gepflegte Fläche mit Rasen (05161) und Beetstrukturen (10272) den Tempelhofer Weg. An der östlichen Grundstücksgrenze befanden sich zum Untersuchungszeitpunkt Garagen, die durch einen befahrbaren, asphaltierten Weg vom Tempelhofer Weg erschlossen waren. An einigen Stellen kommt der ursprüngliche Belag (Großsteinpflaster) zum Vorschein.

Das bis zum Frühjahr 2017 bestehende Werkstattgebäude an der Gotenstraße ist durch einen asphaltierten Weg und Schotterflächen, auf denen große Container gelagert wurden, erschlossen worden.

Tabelle 1: Kartierte flächige Biotope, mit Versiegelungsgrad, Gesamtflächen und versiegelter Fläche

Code	Biotoptyp		WP pro 1.000qm	Fläche	Vers.- grad	Vers.- fläche
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				3.917		
03210	Landreitgrasfluren		4	700	0%	0
03222	ruderales Rispengrasfluren		22	641	0%	0
03229	sonstige ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen		22	278	0%	0
03239	sonstige einjährige Ruderalfluren		6	804	0%	0
03243	hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde ruderales Staudenfluren		12	384	0%	0
03249	sonstige ruderales Staudenfluren		12	408	0%	0
03329	sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, sonstige Grasfluren		9	702	0%	0
Grünland, Staudenfluren und Rasengesellschaften				5.280		
0512110	silbergrasreiche Pionierfluren	§	17	2.668	0%	0
05161	artenreicher Zier-/ Parkrasen		5	2.612	0%	0
Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen				1.940		
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	(§)	5	20	0%	0
071032	Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	(§)	5	1.920	0%	0
Grün- und Freiflächen				1.104		
10272	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)		2	1.104	0%	0
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				13.442		
1261221	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigen Baumbestand			1.752	100%	1.752
12643	Parkplätze, versiegelt		0	2.834	100%	2.834
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung		0	1.498	30%	449
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)		0	1.776	60%	1.066
12654	versiegelter Weg		0	1.905	100%	1.905
12830	sonstige Bauwerke		0	3.677	100%	3.677
Gesamtfläche				25.683	45%	11.683

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt eine rd. 7.500 m² große Brachfläche, die bis an die höher liegenden Bahnflächen reicht und mit 2.668 m² dem Biotoptyp „Silbergrasreiche Pionierfläche“ (0512110) zugeordnet wurde. „Silbergrasreiche Pionierfluren“ gehören zu den Trockenrasen und fallen unter den gesetzlichen Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Wie für Silbergrasfluren typisch, handelt es sich hier um einen sehr lockeren Rasen, der aus dem horstig wachsenden bestandsbildenden Silbergras (*Corynephorus canescens*) und wenigen anderen krautigen Trockenzeigerarten gebildet wird. Der lückige Rasen weist einen hohen Anteil an Moosen und Flechten sowie einzelne offene Sandstellen auf. Neben dem Silbergras kommen die Sand-Segge (*Carex arenaria*), eine Kennart der Ordnung der *Corynephorretalia*

canescens sowie die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) regelmäßig vor. In der gesamten Silbergrasflur ist das Quendel-Sandkraut (*Arenaria serpyllifolia*) vertreten, welches sein Schwerpunktorkommen in Sandtrockenrasen hat. Ebenso kommt die Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), ein in Trockenrasen häufig vertretener Neophyt, vor.

Im östlichen etwas weniger mageren und dadurch dichtrasigeren Bereich sind außerdem der Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*) und die Berg-Jasione (*Jasione montana*), eine weitere Kennart der Sandtrockenrasen, zu finden. In den durch den Robinienaufwuchs beschatteten Bereichen hat sich vor allem das Plathalm-Rispengras (*Poa compressa*) angesiedelt, dringt jedoch nicht in den Bestand über die beschatteten Flächen hinaus ein. Die Deckung des Gehölzaufwuchses beträgt etwa 5 % und wird ausschließlich von der Robinie (*Robinia pseudoacacia*) gebildet. Die gesamte Vegetationsaufnahme mit Deckungsgraden ist der Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Vegetationsaufnahme der Silbergrasreichen Pionierflur (0512110) § vom 17.06.2015

Arten	Deckung *	Deckung in %
Strauchschicht		5
<i>Robinia pseudoacacia</i> Robinie	1	5
Krautschicht		75-80
<i>Corynephorus canescens</i> K Silbergras	4	50
<i>Oenothera biennis</i> Gemeine Nachtkerze	2a	10
<i>Arenaria serpyllifolia</i> Quendel-Sandkraut	2a	10
<i>Carex arenaria</i> K Sand-Segge	2m	2-3
<i>Helichrysum arenarium</i> K Sand-Strohblume	1	1-2
<i>Festuca ovina</i> agg. Schafsschwengel	+	
<i>Bromus sterilis</i> Taube Tresse	+	
<i>Artemisia campestris</i> Feld-Beifuß	+	
<i>Jasione montana</i> K Berg-Jasione	+	
<i>Poa compressa</i> Plathalm-Rispengras	+	
<i>Petrorhagia prolifera</i> K Sprossendes Nelkenköpfchen	r	
<i>Robinia pseudoacacia</i> Robinie	r	
Moosschicht		10
mind.4 Arten (unbestimmt)		10
K= Kennart		
* Abundanz / Dominanz-Skala nach Braun-Blanquet, erweitert durch Reichelt & Willmann (1973)		
r	selten, ein Exemplar	(deutlich unter 1 %)
+	wenige (2 bis 5) Exemplare	(bis 1 %)
1	viele (6 bis 50) Exemplare	(bis 5 %)
2	sehr viele (über 50) Exemplare	(bis 5 %)
	(oder beliebig)	5 bis 25 %
2m	sehr viele (über 50) Exemplare	(bis 5 %)
2a	(beliebig)	5 bis 15 %
2b	(beliebig)	6 bis 25 %
3	(beliebig)	26 bis 50 %
4	(beliebig)	51 bis 75 %
5	(beliebig)	76 bis 100

An der Böschung wird die Silbergrasflur von einem Gebüsch trockener und trockenwarmer Standorte mit überwiegend nicht heimischen Arten (071032) flankiert. Hauptsächlich handelt es sich um strauchig gewachsenen Jungwuchs der Robinie (*Robinia pseudoacacia*) sowie in den oberen Bereichen um Sanddornbüsche (*Hippophae rhamnoides*). Nordwestlich an die Silbergrasflur schließt zum Untersuchungszeitpunkt eine indifferente, stark ruderalisierte Pionierflur an, die als „sonstige ruderaler Pionierrasen“ (03229) kartiert wurde und aus einer „einjährigen Ruderalflur“ (03239) hervorgeht. Zur Gotenstraße hin wird der nördliche, unversiegelte Teil durch eine hochwüchsige stark nitrophile Staudenflur (03243) abgeschlossen.

Im Osten ist dagegen ein ruderaler Rispengras-Halbtrockenrasen (03222) ausgebildet, der mosaikartig im Wechsel vom Plathalm-Rispengras (*Poa compressa*) und dem Schafsschwengel (*Festuca ovina agg*) dominiert wird. Auch auf dieser Fläche ist ein Bestand mit einer Deckung von rd. 3 %, der besonders geschützten Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) zu finden sowie weitere, schon in der Silbergrasflur aufgenommene Trockenrasenarten und Magerkeitszeiger. Zudem ist auf der Fläche der Scharfe Mauerpfeffer (*Sedum acre*), ebenfalls eine Kennart der Sandmagerrasen, mit einer Deckung von bis zu 5 % vertreten.

Zwischen dem ruderalen Halbtrockenrasen und der Silbergrasflur befindet sich im Bereich des Böschungsfußes eine nährstoffreichere, frischere Grasflur, die auf Grund des Fehlens vieler Magerkeitszeiger und einer Dominanz von Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) als „sonstige von Gräsern dominierte Ruderalflur“ (03329) kartiert wurde. Am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets geht der ruderaler Halbtrockenrasen in eine sehr typisch ausgeprägte ruderaler Landreitgrasflur (03210) über.

Die gewerblich genutzte Fläche mit „Gebäuden“ (12830) und „überwiegend versiegelten Flächen“ (12654) im Nordosten des Untersuchungsgebietes war zum Zeitpunkt der Kartierung im Jahr 2015 weitgehend versiegelt und wurde von „sonstigen ruderalen Staudenfluren“ (03249) gesäumt.

Insgesamt wird die vegetationskundliche Bedeutung des nördlichen Grundstücksteils als hoch eingestuft.

Das nördlich angrenzende Bahnareal kann als Verbindungsbiotop von Arten ruderaler Standorte dienen. Allerdings ist die Verbindungsfunktion durch die das Bahngelände begrenzenden Stützwände sowie die im Jahr 2016 durchgeführten Baumaßnahmen (Erneuerung der Stützwände der Bahnanlagen, Beseitigung der Böschungen) unmittelbar nördlich des Plangebietes stark eingeschränkt. Es wurde eine baustatische Anfüllung des Stützwandfußbereichs in technischer Ausführung mit einem Wartungsweg in wassergebundener Ausführung und seitlichen Regenwassermulden ausgeführt. Der Bereich ist durch eine verschließbare Toranlage zur Gotenstraße hin abgegrenzt.

Die an das Plangebiet im Norden angrenzende Bahnfläche ist in der 2009 erstellten Arbeitskarte zum potenziellen Biotopverbundsystem (Landschafts- und Artenschutzprogramm Berlin) dargestellt. Durch die kürzlich abgeschlossenen Umbaumaßnahmen ist diese Biotopverbundfunktion nördlich des Vorhabengebiets jedoch deutlich eingeschränkt.

Flora

Im Plangebiet kommt die Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) im geschützten Biotop relativ häufig vor; daneben tritt die Art in den angrenzenden ruderalen Flächen vereinzelt auf. Als ausgesprochener Magerkeitszeiger und als eine Kennart der Klasse der Sandtrockenrasen, wird die Art als „besonders geschützte Art“ im Anhang 1 zu § 1 Satz 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) gelistet und steht somit nach § 44 BNatSchG unter besonderem Schutz. Für besonders geschützte Arten liegt kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wird (siehe II./1.3.1.).

Baumbestand

Die Bestandskartierung der geschützten Bäume wurde nach der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Bln) im März 2015 durchgeführt. Die in Tabelle 3 aufgeführten Bäume wurden nach Gattung, Art, Stammumfang sowie ihrer Schadstufen-Vitalitätsbestimmung bewertet. Im Juni 2015 wurden die Bäume im belauten Zustand im Hinblick auf die bisherige Schadstufen-Vitalitätsbestimmung überprüft; eine Anpassung der Kartierung an den zwischenzeitlich erstellten Amtlichen Lageplan wurde im Jahr 2016 vorgenommen (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, Juni 2015 / Mai 2016).

Nach Vorliegen einer aktualisierten Fassung des Amtlichen Lageplans wurde die Baumkartierung angepasst (plan.b Landschaftsarchitektur, Berlin, Dezember 2016).

Tabelle 3: Baumliste

Nr. Plan	Nr. plan.b	Gattung / Art deutsche Bezeichnung	Gattung / Art	Stamm	STU-1	STU-2	Summe STU (>50 cm)	Kronen-Durchm.	Schadstu	Bemerkung
1	340	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	143	143	8	0	außerhalb
2	341	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	88	88	5	1	außerhalb
3	342	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	101	101	5	1	außerhalb
4	343	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	96	96	7	0	außerhalb
5	344	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	117	117	8	0	außerhalb
6	345	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	129	129	10	0	außerhalb
7	346	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	136	136	8	0	außerhalb
8	347	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	94	94	6	0	außerhalb
9	348	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	125	125	8	0	außerhalb
10	349	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	105	105	6	0	außerhalb
11	350	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	95	95	6	0	außerhalb
12	366	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	268	268	4	1	
13	365	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	292	292	4	1	
14	364	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	232	232	4	2	
15	363	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	241	241	4	2	
16	362	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	245	245	4	3	
17	361	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	218	218	4	3	
18	360	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	249	249	4	1	
19	359	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	268	268	4	1	
20	353	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	137	137	7	0	Krebsgeschwür
21	352	Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica</i> 'Purpurea'		1	81	81	7	0	
22	351	Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica</i> 'Purpurea'		1	80	80	7	0	
23	354	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>		1	296	296	20	0	Erhalt
24	355	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>		1	194	194	9	0	
25	356	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	104	104	6	0	einseitige Krone
26	357	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	89	89	8	0	
27	358	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	175	175	10	1	Krebsgeschwür
28	398	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	103	103	7	0	
29	397	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	89	89	8	0	einseitige Krone
30	396	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	123	123	8	0	
31		Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	79	79	6	2	nicht BaumSchVo
32	394	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	98	98	7	0	
33	393	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	86	86	7	0	
34	392	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	110	110	7	0	
35	390	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	104	104	6	1	
36	391	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	109	109	7	1	
37	389	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	122	122	6	0	einseitige Krone
38	388	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	94	94	7	0	Fäulnis am Stamm
39	387	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	94	94	6	0	einseitige Krone
40	386	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	105	105	6	0	Mistel
41	384	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	87	87	7	0	
42	385	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	86	86	6	0	
43	383	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	102	102	7	1	einseitige Krone
44		Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>		1	79	79	7	1	nicht BaumSchVo
45	380	Hybrid-Pappel	<i>Populus spec.</i>		1	175	175	6	2	Mistel
46	472	Hybrid-Pappel	<i>Populus spec.</i>		1	138	138	6	1	Schiefstand/einseitig
47	379	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	272	272	4	1	
48	378	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	196	196	4	1	
49	377	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'		1	241	241	4	1	

Nr. Plan	Nr. plan.b	Gattung / Art deutsche Bezeichnung	Gattung / Art	Stamm	STU-1	STU-2	Summe STU (>50 cm)	Kronen-Durchm.	Schadstu	Bemerkung
50	376	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	1	209		209	4	1	
51	375	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	1	163		163	4	1	
52	374	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	1	223		223	4	1	
53	373	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	1	239		239	5	0	
54	371	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	1	168		168	4	1	
55	370	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	1	170		170	4	1	
56	369	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	1	304		304	5	1	
57	368	Pyramiden-Pappel	<i>Populus nigra</i> 'Italica'	1	324		324	5	1	
58		Gewöhnliche Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	2	65	90	155	6	3	außerhalb
59	476	Gemeine Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	2	65	74	139	5	0	
60	475	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	1	89		89	6	0	
61	474	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	1	103		103	8	0	
62	473	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	1	85		85	6	0	
63	k.A.	Hybrid-Pappel	<i>Populus spec.</i>	1	376		376	6	2	außerhalb
64		Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	1	76		76	6	2	nicht BaumSchVo
65		Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>	2	54	40	54	6	1	nicht BaumSchVo
66		Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>	1	68		68	4	0	nicht BaumSchVo
67	367	Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>	2	56	53	109	10	0	außerhalb
68		Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	1	15		0	1	0	nicht BaumSchVo

Straßenbäume

69		Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>	1	42		0	2	1	Straßenbaum
70		Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	1	67		67	4	1	Straßenbaum
71	3	Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	1	78		78	4	1	Straßenbaum
72		Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	1	77		77	6	1	Straßenbaum
73		Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	1	44		0	2	1	Straßenbaum
74		Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	1	76		76	8	1	Straßenbaum
75		Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	1	90		90	8	1	Straßenbaum
76	2	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	1	45		0	4	1	Straßenbaum
77	1	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	1	56		56	4	3	Straßenbaum
78		Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	1	70		70	4	2	Straßenbaum
79		Blut-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	1	61		61	4	1	Straßenbaum

Insgesamt wurden 79 Bäume kartiert. Davon befinden sich 14 Bäume außerhalb des Plangebiets und sechs Bäume fallen nicht unter die Baumschutzverordnung (graue Schrift). Von den 59 verbleibenden und nach BaumSchVO geschützten Bäumen innerhalb des Plangebiets gelten 11 Bäume in der Gotenstraße als Straßenbaum und werden gesondert gelistet, da sie sich im Zuständigkeitsbereich des Straßen- und Grünflächenamtes befinden und im Fall des Verlustes einer gesonderten Bewertungsmethode (nach Koch) unterliegen.

Innerhalb des Plangebiets handelt es sich überwiegend um Sand-Birken (*Betula pendula*) mit Stammumfängen zwischen 80 und 180 cm und alten Pyramiden-Pappeln (*Populus nigra* 'Italica') mit Stammumfängen zwischen 160 und 330 cm.

Hervorzuheben sind zwei Exemplare von Stiel-Eichen im Eingangsbereich des Grundstückes (vom Tempelhofer Weg). Der Baum mit der Nr. 23 hat eine herausragende Bedeutung für das Ortsbild mit einem Stammumfang von rd. 295 cm und einem beträchtlichen Kronendurchmesser. Der Stamm der Eiche mit der Nr. 24 wurde mit rd. 195 cm gemessen; beide Bäume wurden als vital eingestuft.

Die noch jungen Straßenbäume (11 Stück) mit Stammumfängen zwischen 40 und 90 cm befinden sich ausschließlich an der Gotenstraße. Neben Vogelbeeren und schwedischen Mehlbeeren finden sich hier zwei Exemplare Baum-Hasel und ein Blut-Ahorn.

Die Schadstufenbeurteilung erfolgt in fünf Stufen (0-4). Die Einstufung im Plangebiet wird von gesund (0-10 % Schädigung) bis stark geschädigt (26-60 % Schädigung) vorgenommen. Die durchschnittliche Vitalität liegt bei 1 und entspricht einer nachlassenden bis eingeschränkten Vitalität. Nahezu alle Bäume weisen mehr oder weniger schwere Schnittschäden, vereinzelt Schiefstand sowie einseitige Kronen auf.

Auf dem Park- und Zierrasen befinden sich zwei Blut-Buchen (*Fagus sylvatica* ‚Purpurea‘) mit Stammumfängen von 77-80 cm (Baum-Nr. 21 und 22), von denen ein Baum unter die Baum-SchV Bln fällt und aufgrund seiner Art und der gut ausgeprägten Krone als erhaltenswert eingestuft wird.

Der Sand-Birkenhain (*Betula pendula*) östlich des Parkplatzes mit 18 Bäumen und Stammumfängen von 80 bis 125 cm ist schwach bis stark geschädigt, die Bäume stehen im geringen Abstand zueinander. Auffällig sind die einseitigen Kronen, die durch den dichten Stand gebildet wurden; vereinzelt tritt Fäulnis am Stamm auf.

Die Pyramiden-Pappelreihe, die den südlichen Teil des Grundstücks vom nördlichen Teil abtrennt, wird mit Ausnahme von vier Exemplaren als gesund bis schwach geschädigt eingestuft.

Biologische Vielfalt

In der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (Senatsbeschluss von 2012) werden neben den gängigen Naturschutzzielen auch Schnittstellen zur urbanen Vielfalt, zur genetischen Vielfalt und zum gesellschaftlichen Leben in der Stadt aufgezeigt.

Unter Betrachtung der urbanen Vielfalt kann die weitläufige Brachfläche genannt werden. Städtische Brachflächen sind berlinweit stark vom Rückgang betroffen, wodurch sie immer stärker als Orte in den Fokus geraten, an denen z. B. ihre Nutzungsgeschichte ablesbar ist (hier als Standort eines ehemaligen Kraftwerkes der BEWAG) oder als Ort der „wilden“ Stadtnatur, der keine Infrastruktur aufweist und teilweise der natürlichen Sukzession überlassen ist.

Demgegenüber steht das Gewerbegrundstück im Bestand dem gesellschaftlichen Leben nicht zur Verfügung.

Fauna

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden faunistische Erfassungen zum Artenschutz beauftragt, die im März 2015 begannen und sich bis September 2015 erstreckten (Ökoplan, Berlin, Januar 2016). Zur Eingrenzung des Untersuchungsumfangs wurde durch die Gutachter zuvor eine Potenzialeinschätzung hinsichtlich der im Plangebiet relevanten Arten vorgenommen. In einem Artenschutzfachbeitrag wurden die nachgewiesenen Vorkommen artenschutzrechtlich bewertet (Ökoplan, Berlin, Mai 2016).

Faunistische Potenzialeinschätzung

Bei der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit lassen sich hinsichtlich der potentiellen Vorkommen artenschutzrechtlich planungsrelevanter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten) folgende Aussagen treffen:

Fledermäuse: Bäume mit Höhlen, Spalten und abgeplatzter Rinde sowie Hohlräume an vorhandenen Bauwerken können als Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen von den Planungen (Baumfällungen, Abriss) betroffen sein. Alle Fledermaus-Arten sind in Anhang IV der FFH-RL gelistet und damit artenschutzrechtlich relevant. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten war eine Erfassung der Fledermaus-Fauna notwendig.

Brutvögel: Aufgrund der vorhandenen Strukturen sind hier Höhlen-, Baum- und Gebüsch- sowie auch Gebäude- und Bodenbrüter betroffen; baubedingte Störungen von Brutvögeln, aber auch die Vernichtung von Brutstätten sind nicht ausgeschlossen. Alle europäischen Vogelarten sind nach EU-Vogelschutz-RL artenschutzrechtlich geschützt; zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten war eine Erfassung der Avifauna notwendig.

Amphibien: Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie war aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (geeignete Gewässer) unwahrscheinlich und damit keine Erfassung notwendig.

Reptilien (Zauneidechse + Glatt- / Schlingnatter): Aufgrund des Vorhandenseins geeigneter Habitatstrukturen (offene Brachflächen / Wege mit einzelnen Deckungsmöglichkeiten) waren Vorkommen von Zauneidechse (und evtl. auch von der Schlingnatter) möglich; beide Arten sind in Anhang IV der FFH-RL gelistet und damit artenschutzrechtlich relevant. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurde eine Erfassung der Reptilien-Fauna durchgeführt.

Tagfalter: Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen als unwahrscheinlich eingestuft, so dass keine Erfassung notwendig war.

Nachtfalter: Im Rahmen einer Übersichtsbegehung wurde ein Vorkommen der Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers festgestellt (Nachtkerzen-Arten). Im Bereich der festgestellten Vorkommen erfolgte eine Erfassung dieser speziellen Art.

Libellen: Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie war aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen unwahrscheinlich, so dass keine Erfassung notwendig war.

Altholz-Käfer: Es wurden Altbäume als Käfer-Brutbäume als betroffen eingeschätzt. Zwei potentiell hier vorkommende altholzbewohnende Käferarten (Eremit, Eichenbock) sind in Anhang IV der FFH-RL gelistet und damit artenschutzrechtlich relevant. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wurde eine Erfassung der Käfer-Fauna notwendig.

Wildbienenfauna: Es ist nicht auszuschließen, dass auf den bahnnahen Bereichen wertgebende Wildbienen vorkommen. In Bezug auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG haben Bienen keine Relevanz, da sie nicht zu den nach Anhang-IV der FFH-RL geschützten Arten gehören. Demzufolge ist eine einzelartbezogene Untersuchung der Auswirkungen für Wildbienen nicht erforderlich. Allerdings sind Wildbienenarten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt. Durch den Ausgleich des geschützten Biotops außerhalb des Plangebiets werden Habitate der daran angepassten Insektenfauna geschaffen und somit auch ein möglicher Verlust von Habitaten der Wildbienen ausgeglichen.

Strukturkartierung: Als Grundlage für die Einschätzung eines vorhandenen oder auszuschließenden Quartier-Potentials für Fledermausvorkommen (Sommer- und Winterquartiere), des Potentials für Gebäude- und Höhlenbrüter sowie des Potentials für Altholzkäfer und zur Vermeidung des Tötungstatbestandes (besetzte Quartiere, Brutstätten) erfolgte eine Strukturkartierung der vom Abriss betroffenen Gebäude (insbesondere Suche nach potentiellen Winterquartieren in den unterkellerten Gebäuden) sowie des Baumbestandes zur Ermittlung von (potentiellen) Fledermausquartieren und Vogel- und Käfer-Brutstätten.

Dabei erfolgte die Absuche der Gebäude und Bäume nach Spuren (Kot, Nahrungsreste) sowie nach geeigneten Spalten und Hohlräumen. Bereiche mit nachgewiesenen oder potentiellen Quartieren und Brutstätten wurden anhand eines standardisierten Erfassungsbogens beschrieben und in Karten markiert. Weiterhin wurden im Rahmen der Strukturkartierung alle Offenlandbereiche, insbesondere die Brachfläche im Norden, auf ihre Eignung als potentielle Reptilienhabitate hin begutachtet.

Auf Grundlage der Potenzialeinschätzung und Strukturkartierung wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Altholz-Holz Käfer und Nachtkerzenschwärmer untersucht.

Faunistische Erfassungen

Fledermäuse: Die Strukturkartierung ergab, dass in keinem der untersuchten Bäume Strukturen mit einer Eignung als Winterquartier für Fledermäuse vorhanden sind. In den alten, zerklüfteten Pappeln ist eine potentielle Nutzung als Zwischenquartier in möglicherweise vorhandenen Spalten und Rissen nicht auszuschließen, allerdings konnten bei der Begutachtung keine geeigneten Spalten und Risse im prüfaren Bereich festgestellt werden. In der Birkenreihe am östlichen Rand des Parkplatzes wurde in einer jungen Birke am nordöstlichen Rand des Parkplatzes eine kleine Asthöhle nachgewiesen. Diese erwies sich aber als nicht sehr tief und deshalb ungeeignet als Fledermausquartier.

An drei der vier untersuchten Gebäude bzw. Gebäudekomplexe wurden Spalten, Nischen oder Risse festgestellt, die auf mögliche Fledermausquartiere hinweisen. Spuren, die auf eine tatsächliche Besiedlung durch Fledermäuse hindeuten, wurden dabei jedoch nicht festgestellt.

Innerhalb des Plangebietes haben im Zeitraum von Mai bis September 2015 fünf Fledermaus-Begehungen stattgefunden. Bei den Detektor-Begehungen konnten mit der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) drei Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen werden.

Hierbei dominiert die Zwergfledermaus hinsichtlich der Nachweise und der Aktivität im Gebiet mit einer dennoch geringen Individuenzahl und zeitlich begrenzten Aktivitäten. Sie wurde zu meist jagend im Hof vor dem Backsteingebäude u. a. um die alte Eiche, am Ende des zwischenzeitlich abgerissenen Flachgebäudes entlang der Gotenstraße, sowie entlang der Baumreihe vor den ebenfalls unter artenschutzfachlicher Begleitung abgerissenen Garagen und nur selten entlang der Straßenbäume des Tempelhofer Weges festgestellt.

Die Breitflügelfledermaus wurde nur viermal kurzzeitig am Tempelhofer Weg, in Nähe der Garagen und im Hof vor dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der BEWAG wahrscheinlich im Durchflug festgestellt. Quartiere der Art wurden nicht festgestellt.

Zweimal wurde der Große Abendsegler das Gelände in größerer Höhe überfliegend festgestellt. Hinweise auf Quartiere und Wochenstuben von Fledermäusen gibt es nicht.

Insgesamt kann für das Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung für die Fledermausfauna konstatiert werden.

Avifauna: Zur Erfassung der europäisch und streng geschützten Arten erfolgte eine flächen-deckende Erfassung aller Brutvogelarten (Revierkartierung). Für alle Arten wurden die Revierzentren, sofern möglich, genau aufgenommen. Die einzelnen Arten wurden anhand von brutvogeltypischen Verhaltensweisen, wie Reviergesang, Nestbau, Fütterung etc., die es erlauben, von einer Reproduktion dieser Arten im Untersuchungsgebiet auszugehen, erfasst. Außerdem wurden Nachweise innerhalb der Brutperioden der einzelnen Arten im „richtigen“ Habitat als Brutvorkommen gewertet. Während der Kartierung beobachtete Durchzügler wurden gleichfalls vermerkt und als solche gekennzeichnet. Bei den artspezifischen Erfassungsmethoden und Erfassungszeiträumen wurden die Angaben nach Südbeck et al. (2005) berücksichtigt. Die Nachweise werden kategorisiert nach Brutnachweis, Brutverdacht und Brutzeitfeststellung sowie Nahrungsgast / Durchzügler. Zudem erfolgte eine Kartierung von potentiell für Spechte und Eulen geeigneten Bruthöhlen (im Rahmen der „Strukturkartierung“). Weiterhin wurden vorhandene Unterlagen bzgl. der Vogel-Vorkommen im Gebiet ausgewertet.

Im Zeitraum März / April bis Juli 2015 wurden fünf Brutvogel-Begehungen durchgeführt. Dabei wurden folgende Arten festgestellt: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Gartenrotschwanz, Girlitz, Gartenbaumläufer, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Star, Stieglitz. Als Nahrungsgäste treten Turmfalke, Habicht und Mauersegler auf.

Von den Brutvogelarten ist nur der Haussperling auf der Vorwarnliste der deutschlandweiten Roten Liste aufgeführt, alle anderen nachgewiesenen Arten werden in der Roten Liste Deutschland sowie auch in der Roten Liste Berlin als ungefährdet eingestuft. Der Girlitz, der nach der aktuellen Roten Liste Berlin als ungefährdet gilt, wird dennoch als näher zu betrachtende Art eingestuft, da die Art in Berlin nur mittelhäufig vorkommt (der Bestand des Girlitz in Berlin wird auf 200 - 600 Brutpaare geschätzt) und der kurzfristige Bestandstrend stark abnehmend ist.

Als typische Gebäudebrüter kommen Hausrotschwanz und Haussperling mit jeweils mehreren Brutplätzen im Untersuchungsgebiet vor. Darüber hinaus wird je ein Brutplatz der Blaumeise und der Kohlmeise einem Gebäude zugeordnet. Innerhalb des Bebauungsplangebiets wurde jeweils ein Revier der Baumhöhlenbrüter Gartenrotschwanz und des Stars festgestellt. Entsprechend der Gehölzverteilung im Plangebiet kommen die meisten Brutvorkommen der Gehölzbrüter im Osten und Süden des Bebauungsplangebiets sowie in den Pappelreihen randlich des zwischenzeitlich abgebrochenen Parkplatzes vor.

Im zentralen Teil des Untersuchungsgebietes konnte ein Girlitz-Brutpaar mit Brutverdacht festgestellt werden. Ein weiteres Girlitz-Brutpaar befand sich außerhalb des Bebauungsplangebietes, südlich angrenzend.

Das Vorhabengebiet weist entsprechend der Flächenausprägung und der innerstädtischen Lage eine fragmentarische Artengemeinschaft auf. Es wurden mit dem Girlitz und dem Haussperling nur zwei wertgebende Arten nachgewiesen. Bei der überwiegenden Anzahl der Brutvogelarten handelt es sich um weit verbreitete, überwiegend als Freibrüter geltende Arten.

Reptilien: Innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgte auf allen potentiell als Reptilienhabitat geeigneten Flächen die gezielte Suche nach Reptilien. Der Nachweisversuch, insbesondere im Frühjahr (Adulte) und Frühherbst (Juvenile), erfolgte über Beobachtung an Sonnplätzen, durch Absuchen von Versteckplätzen z. B. durch Umdrehen von Steinen, Holzstücken und sonstigen deckungsgebenden Gegenständen sowie durch das Auslegen von Reptilienblechen bzw. -brettern. Weiterhin wurde eine Datenrecherche durchgeführt.

Die fünf Begehungen (inkl. Ausbringung und Kontrolle von Reptilienblechen bzw. -brettern) bei günstiger Witterung und Tageszeit ergaben keine Nachweise von Reptilien (Zauneidechse).

Altholz-Käfer: Im März 2015 wurde eine Strukturkartierung zur Ermittlung potentieller Habitatbäume der tot- und altholzbewohnenden Käfer durchgeführt. Dabei wurde nach Bäumen gesucht, die vorzugsweise alt und kränkelnd oder abgestorben sind. Im Rahmen der Strukturkartierung wurde zudem in allen Gehölzbereichen gezielt nach Präsenzhinweisen gesucht (z. B. Kotballen, tote Käfer bzw. Käferreste). Für Altholzkäfer geeignete Strukturen wurden dabei nicht festgestellt, so dass von einer weitergehenden Untersuchung abgesehen wurde. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für artenschutzrechtlich streng geschützte Käfer.

Nachtkerzenschwärmer: Als Methodik der Erfassung erfolgt eine Sichtbeobachtung durch Ableuchten geeigneter Nektarquellen in der Dämmerung sowie vor allem durch Sichtbeobachtung der Raupen. Die Raupensuche erfolgt sowohl tagsüber als auch in der Dämmerung und nachts, da die Raupen als vorwiegend nachtaktiv gelten. Dazu wurden die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Nachtkerzen (und Weidenröschen) systematisch nach Fraßspuren und Raupen abgesucht. Nachts wurden die Pflanzen abgeleuchtet. Die systematische Suche während der Dämmerung wurde im Hauptzeitraum der Raupenaktivität in drei Begehungen durchgeführt (Juni - Juli / Anfang August 2015). Im Ergebnis der Begehungen wurde die Art nicht nachgewiesen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Biotope / Biotopverbund, Flora

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen flächenhaften Biotoptypen innerhalb des Plangebietes vollständig entfernt werden. Insgesamt ist durch die geplante Bebauung ein Verlust von rd. 15.000 m² vegetationsgeprägter Biotopflächen zu erwarten sowie der vollständige Verlust eines gesetzlich geschützten Biotopes. Für das Vorhabengebiet wird davon ausgegangen, dass die nicht durch Gebäude oder Zuwegungen und Nebenanlagen überbauten Grundstücksflächen in einer Größe von rd. 9.470 m² gärtnerisch angelegt werden. Dies gilt auch für unterbaute Flächen, die gemäß textlicher Festsetzung im Mittel mindestens mit 0,6 m Erdschicht bedeckt und intensiv begrünt werden. Mit Ausnahme des Bestandgebäudes erhalten alle künftigen Gebäude eine Begrünung des obersten Geschossdaches mit einer Nettofläche von rd. 4.750 m².

Für den Verlust des nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotopes ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme wurde durch das Umwelt- und Naturschutzamt mit Verweis auf die abgestimmte Ausgleichsmaßnahme in der öffentlichen Parkanlage „Britzer Pfuhlrinne“ erklärt (vgl. das folgende Kap. „Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich“).

Baumbestand

Abgesehen von der zur Erhaltung festgesetzten Stiel-Eiche im südlichen Eingangsbereich des Vorhabengrundstückes wird voraussichtlich der gesamte Baumbestand bei Durchführung der Planung voraussichtlich verloren gehen. Dies betrifft auch die aus 11 Birken bestehende Baumreihe auf dem Flurstück 165 entlang des Tempelhofer Weges. Zwar stehen diese Bäume außerhalb des Vorhabengrundstücks, baubedingt (Herstellung der Baugrube) können sie jedoch nicht erhalten werden.

Insgesamt ist der Verlust von 47 nach BaumSchVO Bln geschützten Bäumen zu erwarten. Für den Verlust der geschützten Bäume werden die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach den Vorgaben der BaumSchVO Bln ermittelt. Ein Ausgleich für den Verlust von Bäumen innerhalb des Plangebietes wird sichergestellt.

Der Baum mit der Nr. 58 unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze ist im Rahmen einer zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahme der Deutschen Bahn AG zum Neubau der Stützwände der Bahnlagen beseitigt worden und ist durch den dortigen Vorhabenträger auszugleichen.

Biologische Vielfalt

Durch die Planung geht mit der weitläufigen Brachfläche ein Stück einer städtischen „wilden“ Natur verloren, die durch überwiegend gärtnerisch angelegte Flächen und extensive Dachbegrünungen ersetzt wird. Ein negativer Einfluss auf die genetische Vielfalt ist jedoch nicht zu erwarten. Die Kriterien des Berliner Florenschutzes liegen nicht vor und sind daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

Im Zuge des Ausgleichs des geschützten Trockenrasens wird innerhalb der „Britzer Pfuhlrinne“ auf einer Fläche von rd. 7.300 m² eine vergleichbare Vegetationsstruktur entwickelt. Vor dem Hintergrund, dass derzeit stadtwert zahlreiche Brachflächen überbaut werden, trägt die Bebauungsplanung mit der Entwicklung der Ausgleichsfläche zu einem Erhalt der urbanen Vielfalt bei.

Aus dem Blickwinkel des gesellschaftlichen Lebens entwickeln sich die Freiflächen im Plangebiet als ein für den Menschen zugänglicher, nutzbarer Bereich, der Wohnen, Erholung, Spiel- und Freizeit ermöglicht. Dies ist eine Verbesserung gegenüber dem Vorzustand eines eingefriedeten, für die Öffentlichkeit nicht begehbaren Gewerbegrundstückes.

Fauna

Durch die vollständige Umgestaltung des Plangebietes sind auch alle für die Fauna relevanten Strukturen betroffen.

Nach BNatSchG ist zu prüfen, ob für die nach Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für europäisch geschützten Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie ein Tötungsverbot, ein Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Verbot durch erhebliche Störung vorliegt. Die Prüfung bezieht auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen; diese bezeichnen bestimmte Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ein. Die artenschutzrechtlichen Belange unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Im Artenschutzfachbeitrag (Ökoplan, Berlin, Mai 2016) werden die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, d. h. die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie, im Hinblick auf eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

Bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Europäischen Vogelarten findet eine Art-für-Art-Betrachtung bei Arten statt, die dem Land Berlin nach maximal mittelhäufig sind und deren kurzfristiger Bestandstrend rückläufig ist (Girlitz). Weitere ungefährdete, in Berlin häufige Arten wurden einer vereinfachten Prüfung unterzogen. Nahrungsgäste und Vögel, deren Brutvorkommen außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen (Turmfalke, Habicht und Mauersegler), müssen im Folgenden nicht weiter betrachtet werden, da kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten ist.

Hinsichtlich der Brutvögel werden baubedingte Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Bauzeitenregelungen beim Gebäudeabriss und bei Gehölzrodungen wirksam vermieden. Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Für die im Vorhabengebiet an Gebäuden brütende Vogelart Haussperling wird der genannte Verbotstatbestand durch den Abriss von Gebäuden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erfüllt. Ebenfalls ist für den Girlitz eine Erfüllung des Verbotstatbestands des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu prognostizieren. Der Tötungstatbestand durch die Baufeldfreimachung wird durch eine Bauzeitenregelung bei der Rodung von Gehölzen vermieden. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme¹) ist die Aufwertung einer Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen (Fläche mit Pflanzbindung mit einer Größe von rd. 1.500 m² mit lockeren Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat). Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Fläche zu klein ist, um das Girlitzrevier zu erhalten, so dass eine Erfüllung des Verbotstatbestands der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erwartet wird. Durch eine zusätzliche kompensatorische Ausgleichsmaßnahme (FCS-Maßnahme²) im Plangebiet wird eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population als Voraussetzung für eine Ausnahme genehmigung vermieden. Hierbei handelt es sich um die Schaffung samenreicher Gras- und Staudenfluren, die auf einer Fläche von rd. 3.500 m² im Wege einer semi-intensiven Dachbegrünung angelegt werden.

¹ Das „Guidance document“ der EU-Kommission (2007) sieht die Möglichkeit vor, sogenannte CEF-Maßnahmen (measures that ensure the continued ecological functionality) bei der Beurteilung der Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 FFH -RL zu berücksichtigen. Danach können weitergehende konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten, dazu beitragen, dass die Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 FFH -RL nicht eintreten und entsprechend keine Befreiung nach Artikel 16 FFH -RL erforderlich ist.

² Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands wie geboten zu verhindern, können nach Auffassung der EU-Kommission spezielle kompensatorische Maßnahmen eingesetzt werden, die häufig als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder als FCS-Maßnahmen bezeichnet werden, da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand (favourable conservation status) zu bewahren.

Durch den (bereits unter artenschutzfachlicher Begleitung erfolgten) Abriss von Gebäuden wird der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die Fledermausarten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus erfüllt. Abweichend von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist dies gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ als Ausnahme zulässig, sofern die Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei deren Entfernung unbesetzt sind und ein geeigneter ökologischer Ausgleich spätestens unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist im Bestand zu rd. zwei Fünftel bebaut oder versiegelt. In den unversiegelten Bereichen der Brachfläche ist davon auszugehen, dass sich eine natürliche Sukzession der spontanen Vegetationsentwicklung fortsetzen würde. Mit Blick auf das im Jahr 2000 erstellten Altlastengutachten (Institut Fresenius GmbH, Berlin, November 2000), in dem die Bestandssituation durch Bildaufnahmen dokumentiert sind, ist jedoch festzustellen, dass die Offenlandbiotope eher stabil sind und die Ausstattung des geschützten Biotopes möglicherweise auch ohne biotoppflegende Maßnahmen über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben würde.

Auch die Habitatstrukturen für die Fauna würden in ihrer bisherigen Form erhalten bleiben. Mit einer Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt wäre in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Biotop / Biotopverbund, Flora

Aufgrund der vorgesehenen nahezu vollständigen Umgestaltung des Plangebietes sind nur in geringem Umfang Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Biotop möglich.

Ein Ausgleich für den Verlust von nicht geschützten Biotopen innerhalb des Plangebietes wird durch die Herstellung von gärtnerischen Anlagen und Dachbegrünung sowie durch extensive Begrünungsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze mittels lockeren Baumgruppen, Gebüschgruppen und samenreicher Staudenfluren erbracht.

Der Ausgleich für den Verlust des geschützten Trockenrasens sowie der Sand-Strohblume erfolgt in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat) und Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlage „Britzer Pfuhlrinne“. Dieser Festlegung war die Prüfung und teilweise Kartierung von mehreren potenziellen Ausgleichsflächen im Bezirk vorausgegangen, die sich nach Prüfung letztlich als nicht geeignet erwiesen.

Die Flächen in der „Britzer Pfuhlrinne“ (südlich Britzer Straße / westlich Rotkopfweg) wurden im August 2016 im Rahmen eines gemeinsamen Vororttermins mit Vertretern und Vertreterinnen von UmNat und SGA, FB Grünflächen in Augenschein genommen, auf die Eignung zur Entwicklung eines Trockenrasens hin untersucht und als geeignet im Sinne einer naturschutzfachlichen Aufwertung bewertet. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf von Berlin dauerhaft bereit gestellten Flächen. Es handelt sich hierbei um eine gewidmete öffentliche Grünfläche im Eigentum des Landes Berlin (Flur 319 / Flurstück 290 in der Gemarkung Mariendorf).

Die Entwicklung einer Silbergrasreichen-Pionierflur (0512110) ist auf einer Teilfläche von 1.400 m² durch das Entfernen der bestehenden Vegetationsschicht (artenarmer Parkrasen) und durch Bodenaustausch möglich. Es ist vorgesehen, durch eine Ansaat die gewünschte Entwicklung einer „Silbergrasreichen Pionierflur“ zu initiieren. Darüber hinaus ist die Entwicklung eines Trockenrasens auf weiteren Flächen mit einer Größe von rd. 5.910 m² vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Extensivierungsmaßnahmen.

Das Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels wird durch eine geeignete Pflege unterstützt. Der Pflegezeitraum soll auf 20 Jahre angelegt sein. Die Unterhaltungspflege (insbesondere Mahd und Abfuhr des Mahdgutes inklusive Monitoring) erfolgt über die gesamte Fläche einschließlich der bei Neuanlage und der Entwicklungsmaßnahmenfläche ausgegliederten Schutzbereiche und Säume. Die Pflegefläche umfasst insgesamt 9.160 m². Zusätzlich erfolgt eine Information der Öffentlichkeit mittels Informationstafeln, die über die Maßnahme und die ökologische Bedeutung von Trockenrasen informieren. Weitere Details sind in einem Konzept zum Ausgleich des nach § 30 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasens beschrieben, das Bestandteil des Durchführungsvertrages ist (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, September 2016).

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahme einschließlich der Sicherung der Unterhaltungspflege.

Mit Schreiben vom 17. Mai 2017 teilt das Umwelt- und Naturschutzamt mit, dass die Untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des geschützten Biotops im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE erteilen wird. Der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE stehen somit keine naturschutzrechtlichen Hemmnisse entgegen.

Biotopflächenfaktor (BFF)

Auf Grundlage der abgestimmten Freianlagenplanung wird auf dem Vorhabengrundstück (Flurstück 164) ein Biotopflächenfaktor-Wert (BFF) von mindestens 0,6 erreicht. Der Biotopflächenfaktor gibt das Verhältnis zwischen naturhaushaltwirksamer Fläche und Grundstücksfläche an. Im Land Berlin wird er insbesondere in verdichteten Wohnquartieren über Landschaftspläne verbindlich festgesetzt. Zwar existiert für das Plangebiet 7-81 VE keine rechtliche Verpflichtung zur Erreichung eines bestimmten BFF-Wertes. In Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung wird jedoch ein Ziel-BFF von 0,6 als ökologischer Kennwert für das Flurstück 164 angestrebt. Mit dem derzeitigen Planungsstand wird die Erreichung dieses im Durchführungsvertrag verankerten Ziels nachgewiesen.

Bäume

Für den Verlust der geschützten Bäume auf den Baugrundstücken (Flurstücke 199 und 200) wird die Kompensation nach BaumSchVO Bln berechnet. Für Verluste von Straßenbäumen wird der Ausgleich ggf. durch das Straßen- und Grünflächenamt nach der Koch-Methode ermittelt.

Im Hinblick auf die mit der Erstellung der Baugrube in Verbindung stehende erforderliche Fällung der 11 als Straßenbäume klassifizierten Gehölze am Tempelhofer Weg (Flurstück 165) ist eine Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt erfolgt. Auf einen Schadensersatz nach der Wertermittlungsmethode Koch wird demnach in diesem Fall verzichtet, da die Bäume im Zuge des Straßenausbaus Tempelhofer Weg ohnehin gefällt werden müssen und in diesem Fall keine Wertermittlung zum Tragen kommt. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Vorhabenträgerin die Durchführung und Kosten dieser Baumfällungen übernimmt.

Der Erhalt der großen Stiel-Eiche wird planungsrechtlich gesichert. Konkrete Schutz- und Schnittmaßnahmen im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen werden in einem Baumgutachten (Dr. Neumann Garten- und Landschaftsarchitektur, Berlin, Juli 2017) aufgeführt.

Zudem wird für den überwiegenden Anteil der Bäume im öffentlichen Straßenraum der Erhalt angenommen. Während der Bauphase ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Bäume keinen Schaden nehmen. Lediglich drei Bäume in der Gotenstraße müssen wegen der geplanten neuen Grundstückszufahrten weichen. Die Bemessung einer Ausgleichszahlung erfolgte zwischenzeitlich durch das Straßen- und Grünflächenamt, Fachbe-

reich Grünflächen auf Basis einer anerkannten Wertermittlungsmethode. Der Vorhabenträgerin liegt eine Fällgenehmigung des Fachbereichs Grünflächen für die drei betroffenen Bäume vor.

Für den Verlust von 47 geschützten Bäumen werden nach Vorgaben der BaumSchVO Bln in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg 61 Ersatzpflanzungen mit Stammumfängen zwischen 35-40 cm bis 60-70 cm innerhalb des Plangebietes ermittelt. Die Pflanzung ist über den Grün- und Freiflächenplan (Neumann Gusenburger GbR, Berlin, Oktober 2017) im Durchführungsvertrag gesichert.

Fauna

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Basierend auf dem Fachbeitrag zum Artenschutz (Ökoplan, Berlin, Mai 2016) werden im Folgenden Maßnahmen zur Vermeidung aufgezeigt, die Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, von europäischen Vogelarten sowie national geschützter Arten mindern oder vermeiden.

Bauzeitenregelung bei Gebäudeabriss

Um eine mögliche Tötung von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung beim Abriss der Gebäude und sonstigen baulichen Strukturen zu beachten. Die Abrissarbeiten sind in den Wintermonaten durchzuführen (Lagerhalle und Garage: Anfang Dezember bis Mitte März, Werkstattgebäude: Mitte September bis Mitte März).

Da nie ganz ausgeschlossen werden kann, dass in den Gebäuden nicht entdeckte Fledermausquartiere bestehen, sollte bei den Abbrucharbeiten auf versteckte Quartiere und Tiere geachtet werden. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Information der beteiligten Unternehmen, beteiligten Arbeiter und der zuständigen Mitarbeiter des Auftraggebers über Fledermäuse und die Notwendigkeit ihres Schutzes,
- vorsichtiges Öffnen von bisher nicht einsehbaren, aber für Fledermäuse zugänglichen Hohlräumen und Absuchen des Raumes nach Fledermäusen,
- sofortiger Abrissstopp im Falle des Fundes von Fledermäusen während der Abrissarbeiten, Information eines Sachverständigen, soweit notwendig Bergung und ggf. Pflege (Verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden. Gesunde Tiere müssen am selben Abend wieder frei gelassen werden. Sollte zum Zeitpunkt des Abrisses strenger Frost herrschen, müssen die Tiere gehältert werden, bis die Temperaturen mindestens um 0 °C liegen.)

Die entsprechenden Gebäudeabbrüche sind Anfang März 2017 unter Begleitung eines Biologen durchgeführt worden. In / an den Gebäuden konnten keine besetzten Nist- und / oder Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen nachgewiesen werden.

Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

In den alten, zerklüfteten Pappeln am Parkplatzrand ist eine potenzielle Nutzung als Fledermaus-Zwischenquartier in Spalten und Rissen nicht auszuschließen; eine Eignung als Winterquartier ist nicht gegeben. Um Tötungen von Tieren durch die Baumfällung zu vermeiden, sind die Pappeln je nach Witterung erst ab Anfang Dezember zu fällen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Gebäudebrüterverordnung³

Anbringen von Ersatzquartieren und Nisthilfen für Fledermäuse an Bäumen

Fledermäuse

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine alte Pappelreihe mit potenzieller Eignung für Zwischenquartiere für Fledermäuse gefällt. Es wird vom Verlust eines Quartiers ausgegangen. Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind Quartierhilfen in doppelter Anzahl, d. h. insgesamt zwei Fledermauskästen, als Ersatzquartiere an geeigneten Bäumen innerhalb oder im Umfeld des Bebauungsplangebiets aufzuhängen.

Als baumbewohnende Fledermausart ist im Bebauungsplangebiet vor allem die Zwergfledermaus zu erwarten, die Bäume als Einzel- und Paarungsquartiere nutzt. Entsprechend der Ansprüche der spaltenbewohnenden Zwergfledermaus an ihr Quartier sind die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Ersatzquartiere zu verwenden. Diese sind so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Es sind verschiedene Expositionen zu wählen; die günstigsten Ausrichtungen sind in Südwest- bis Südost-Richtung. Eine direkte Sonnenbestrahlung ist wegen der Überhitzungsgefahr zu vermeiden.

Anbringen von Ersatzquartieren und Nisthilfen für Fledermäuse und Höhlen- / Nischenbrüter an Gebäuden

Fledermäuse

Im Rahmen der Fledermauskartierung konnten kein Quartiernachweis und keine Hinweise auf Quartiernutzung (z. B. Kot, Fraßspuren) erbracht werden. Bei der Strukturkartierung wurden zwei Gebäude erfasst, die eine potenzielle Sommerquartiereignung für Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse aufweisen. In Abhängigkeit von der Fledermausaktivität im Umfeld der Gebäude, Quantität und Qualität der quartierrelevanten Strukturen sowie der Größe des jeweiligen Gebäudes wird eine Quantifizierung der Fledermausquartiere durchgeführt, für die ein Ausgleichsbedarf besteht. Es wird davon ausgegangen, dass durch die vorgesehenen Gebäudeabriss vier potenzielle Quartiere der genannten Arten verloren gehen.

Gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind als ökologischer Ausgleich für entfernte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen an Gebäuden Ersatzquartiere in doppelter Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:2). Dementsprechend ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von acht Ersatzquartieren.

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden innerhalb des Plangebiets Ersatzquartiere geschaffen, entweder an oder in dem denkmalgeschützten Gebäude oder entsprechend des Baufortschritts an den neu zu errichtenden Gebäuden. Bis zur Errichtung der Neubebauung werden die Kästen an der voraussichtlich zu errichtenden begrünten Zaunanlage entlang der nördlichen Plangebietsgrenze angebracht. Mit der Errichtung der Gebäude wird die Hälfte der Quartierhilfen an den Fassaden angebracht.

Geeignet sind handelsübliche Fledermausfassadenkästen, die an die Fassade oder in das Mauerwerk der Fassade oder in die Außendämmung hinter den Außenputz eingebaut werden. Es können auch spezielle Fledermauskästen für Fassaden mit Spezialisolierung verwendet werden, die dann als Ganzjahresquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten geeignet sind. Weiterhin kann die Wandverschalung für Fledermäuse zugänglich gemacht werden. Hohlräume / Spalträume hinter Wandverschalungen kommen als Quartier in Frage, wenn sie

³ Nach: „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ (2014)

zuglufffrei sind und einen griffigen Zugang bieten. Diese können auch als Winterquartier dienen. Bei dem denkmalgeschützten Gebäude könnte ggf. ein Zugang zum Dachboden und Hangmöglichkeiten im Dachboden geschaffen werden.

Entsprechend der Ansprüche der Arten an ihr Quartier sind die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Ersatzquartiere zu verwenden. Die Ersatzquartiere sind so zu platzieren, dass ein freies Anfliegen möglich ist. Es sind möglichst verschiedene Expositionen zu wählen; die günstigsten Ausrichtungen sind in Südwest- bis Südost-Richtung. Eine direkte Sonnenbestrahlung ist wegen der Überhitzungsgefahr zu vermeiden. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und des artenschutzrechtlichen Ausgleichs für Beeinträchtigungen von Flora und Fauna ist im Durchführungsvertrag enthalten (siehe III./3.9.).

Brutvögel (Baumhöhlen- und Nischenbrüter)

Durch die Fällung von Bäumen geht je ein Brutplatz von Gartenrotschwanz und Star verloren. Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind an dem voraussichtlich zu errichtenden Zaun, der das Vorhabengrundstück im Norden teilweise begrenzen wird, Nisthilfen in gleicher Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:1). Zur besseren Akzeptanz ist dieser Zaun zu begrünen und die Nisthilfen im Bereich der zu pflanzenden Gehölze (siehe unten) sind in mindestens 2,5 m Höhe anzubringen.

Darüber hinaus gehen durch den Abriss der Garagen und der Lagerhalle je ein Brutplatz von Blau- und Kohlmeise verloren. Beide Arten brüten fakultativ an Gebäuden, bevorzugt jedoch in Bäumen. Der Gebäudeabriss ist unter artenschutzfachlicher Begleitung im Frühjahr 2017 erfolgt.

Gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind als ökologischer Ausgleich für die entfernten Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln an Gebäuden Nisthilfen in gleicher Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:1). Der Ausgleich wird ebenfalls durch Aufhängen von geeigneten Nisthilfen an der geplanten Zaunanlage erbracht. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und des artenschutzrechtlichen Ausgleichs für Beeinträchtigungen von Flora und Fauna ist im Durchführungsvertrag enthalten (siehe III./3.9.).

Dementsprechend ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von vier Ersatzniststätten (je eine Ersatzniststätte für Gartenrotschwanz, Star, Blau- und Kohlmeise). Da die Maßnahme der Vermeidung des Verbotstatbestands der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient, ist sie zeitlich vorgezogen zu realisieren, d. h. die Nisthilfen müssen spätestens im Winterhalbjahr der Baumfällungen bzw. des Abrisses der Lagerhallen und der Garagen aufgehängt werden, so dass sie in der darauffolgenden Brutperiode funktionsfähig ist.

Entsprechend der Ansprüche der Arten an ihr Quartier sind die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Ersatzquartiere zu verwenden. Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt ist. Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein.

Sollte der zuvor beschriebene Zaun nicht errichtet werden können, wird alternativ ein Ersatzkonzept als gleichwertige vorzeitige Maßnahme umgesetzt (Dipl.-Biol. T. Teige, Berlin, Oktober 2017). In diesem Fall entfallen die beschriebenen Maßnahmen und werden durch alternative Maßnahmen ersetzt. Hierbei handelt es sich um fahnenmastähnliche Stangen, die an der nordöstlichen und östlichen Plangebietsgrenze platziert als Träger zum Anbringen von Nisthilfen dienen.

Brutvögel (Höhlen- und Nischenbrüter)

Für den Verlust von Niststätten typischer Gebäudebrüter (Haussperling, Hausrotschwanz) werden an den geplanten Gebäuden des Bebauungsplangebietes, spätestens unverzüglich nach deren Errichtung geeignete Nisthilfen angebracht. Ggf. werden die Nisthilfen bis zur dauerhaften Schaffung von Ersatzniststätten an den neuen Gebäuden vorübergehend an dem begrünten Zaun aufgehängt.

Gemäß der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ sind als ökologischer Ausgleich für die entfernten Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln an Gebäuden Nisthilfen in gleicher Anzahl zu schaffen (Verhältnis 1:1). Dementsprechend ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 12 Nisthilfen für den Haussperling und von zwei Nisthilfen für den Hausrotschwanz. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und des artenschutzrechtlichen Ausgleichs für Beeinträchtigungen von Flora und Fauna ist im Durchführungsvertrag enthalten (siehe III./3.9.).

Für den Hausrotschwanz werden Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter verwendet. Für den Haussperling als Koloniebrüter sind bevorzugt Koloniekästen zu verwenden. Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt ist. Die Anflugschneise soll mindestens zwei Meter frei sein.

Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für Girlitz, A_{CEF} 3:

Auf dem Grünstreifen im Norden des Plangebietes und südlich der Bahnlinie werden vorgezogen auf rd. 0,15 ha Brut- und Nahrungshabitats für den Girlitz geschaffen.

Zurzeit ist die Fläche überwiegend mit Laubgebüsch aus meist nicht heimischen Arten bewachsen. Sie ist Bestandteil des durch die Baumaßnahmen betroffenen Girlitzreviers.

Auf der Fläche sind lockere Baumgruppen, Gebüschgruppen und samenreiche Staudenfluren mosaikartig anzulegen. Hierzu sind Initialansaat mit Kräutern und Stauden durchzuführen, die zu den Nahrungspflanzen des Girlitz zählen. In der Fachliteratur (Glutz von Blochheim, „Handbuch der Vögel Mitteleuropas“, Wiesbaden, 1997) werden als Nahrungspflanzen besonders häufig genannt: *Crucifere* (*Capsella bursa-pastoris*, *Erophila verna*, *Brassica*, *Sinapis arvensis*, *Raphanus*), *Compositen* (*Senecio*, *Lactuca*, *Cichorium*, *Taraxacum*, *Sonchus*, *Matricaria*), *Oenotheraceen* (*Epilobium*, *Circaea*), *Polygonaceen* (*Rumex*, *Polygonum*, *Fagopyrum*), *Caryophyllaceen* (*Stellaria*), *Plantaginaceen* (*Plantago*), *Boraginaceen* (*Myosotis*), *Primulaceen* (*Anagallis*), *Urticaceen* (*Urtica*).

Kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen)

Entwicklung von Nahrungshabitaten für den Girlitz – Dachbegrünung, A_{FCS} 1:

In Ergänzung zur vorgezogenen Maßnahme in Form einer ebenerdigen Anpflanzfläche werden durch die im Bebauungsplan vorgesehene Begrünung der Dächer potenzielle Nahrungshabitats für den Girlitz neu geschaffen. Die begrünten Dachflächen weisen insgesamt eine Fläche von rd. 4.750 m² auf. Die Artenzusammensetzung bei einer Dachbegrünung ist im Wesentlichen von der Mächtigkeit der Auflage, d. h. des durchwurzelbaren Substrats abhängig. Um eine artenreichere Vegetation mit Kräutern und Gräsern zu schaffen, wird deshalb eine semi-intensive Dachbegrünung auf rd. 3.500 m² Dachfläche eine Substratdicke von mindestens 15 cm gewählt und bei der Pflanzenwahl vor allem Gräser und Kräuter verwendet. Die solcherart aufgewertete Dachbegrünung ist bevorzugt im Umfeld vorhandener oder neu zu pflanzender Bäume zu entwickeln.

Mit Schreiben vom 06.07.2017 hat die Oberste Naturschutzbehörde Berlin eine Ausnahme vom Verbot des § 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG betreffend die Zerstörung des Habitats eines Girlitzbrutpaares im Bereich des Bebauungsplanes 7-81 VE „Tempelhofer Weg“, unter Auflagen und Maßgaben erteilt. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Auflagen und Maßgaben. Der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE stehen somit keine artenschutzrechtlichen Hemmnisse entgegen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Topografie, natürliche Bodenfunktion und Versiegelung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Teltow Hochfläche. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch spätglaziale Schmelzwassersande sowie pleistozänen Geschiebemergel, die von holozänen Dünsanden überdeckt sein können.

Die Höhen der Geländeoberkante im Plangebiet schwanken etwa zwischen 43 und 45 m über NHN. Die Bahnanlagen liegen rund vier bis fünf Meter über dem sonstigen Niveau.

Die Böden im Plangebiet sind als Industriefläche auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsflächen gekennzeichnet. Nach einer aktuellen Untersuchung der Untergrunds- und Wasserverhältnisse (Ingenieurbüro Y. Pollak, Berlin, Juli 2015) handelt es sich um eine Aufschüttung aus Sanden und Mittelsand mit geringem Anteil Ziegel- und Betonbruch, mit einer Mächtigkeit zwischen ein und drei Metern.

In der Umweltatlas-Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ sind für das Plangebiet keine Anforderungen an Planungsentscheidungen gekennzeichnet.

Der aus der Biotopkartierung abgeleitete Versiegelungsgrad beträgt im Bestand in den Vorhabengebieten insgesamt rd. 42 % mit einem überwiegend versiegelten südlichen Teil und einem nahezu unversiegelten nördlichen Abschnitt.

In den unversiegelten Bereichen ist hinsichtlich der Pufferfunktion des Bodens davon auszugehen, dass die aus Aufschüttungen bestehenden Böden größtenteils nur eine geringe Pufferfunktion gegenüber Schadstoffeintrag erfüllen können.

Altablagerungen, Belastungen Bodenwasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen alten Kraftwerksstandort der BEWAG (Berliner Elektrizitätswerke Aktien Gesellschaft, später Vattenfall Europe Berlin) mit entsprechenden Bodenbelastungen. Das Grundstück wird im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nummer 9770 geführt. Die Aufnahme der Fläche erfolgte aufgrund der Vornutzung als Heizkraftwerk von 1910 bis 1988 sowie zwischenzeitlich von 1908 bis 1945 als Desinfektionsanstalt.

Im Jahr 2000 erfolgten orientierende Bodenuntersuchungen (Institut Fresenius GmbH, Berlin, November 2000). Insgesamt wurden 21 Bohrsondierungen bis in max. 5 m u. GOK, überwiegend 2 m u. GOK, ausgeführt. Es wurden 29 Bodenproben auf polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle zzgl. Arsen und zwei Proben auf Mineralkohlenwasserstoffe sowie polychlorierte Biphenyle (PCB) untersucht.

In vier von 21 Sondierungen wurden anthropogene Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von 0,5 m bis 5,0 m u. GOK festgestellt, die Anteile von Bau-, Ziegelschutt und Schlacken enthalten.

Für insgesamt acht Bodenproben wurden oberflächennah Überschreitungen der in der BBodSchV für den Nutzungsbereich Wohnen bzw. Spielplatz für Blei bzw. Benzoapyren vorgegebenen Prüfwerte nachgewiesen.

Darüber hinaus ergaben sich Überschreitungen der Prüfwerte für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). An den Messpunkten im nordwestlichen Bereich kommt es zu einer Überschreitung der Prüfwerte für Wohngebiete (< 4 mg/kg) mit gemessenen Werten von 5,22 mg/kg, 7,98 mg/kg, 7,81 mg/kg und 7,59 mg/kg. An den Messpunkten im Süden in der Nähe des denkmalgeschützten Gebäudes und im Zentrum des Geltungsbereiches werden die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen (< 10 mg/kg) mit Werten von 11,1 mg/kg und 10,5 mg/kg überschritten. Proben von den Messstellen im Nordosten des Geltungsbereiches ergaben eine Überschreitung der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegebiete (< 12 mg/kg) mit PAK-Gehalten von 46,3 mg/kg, 17,6 mg/kg, 50,8 mg/kg und 158 mg/kg.

Die Proben in der unmittelbaren Umgebung des ehemaligen Kraftwerksstandorts (im Bereich der heutigen Abgrabung) wiesen hingegen keine auffälligen Belastungen auf. In diesem Bereich ist offensichtlich nach Abriss des Kraftwerks saniert worden, d. h. belasteter Boden wurde abgefahren und unbelasteter Boden wieder aufgefüllt. Bodenproben aus tieferen Bodenschichten (3-5 m Tiefe) zeigen eine erhöhte Belastung der tieferen Bodenschichten unter dem unbelasteten Bodenmaterial an.

Auf Grundlage des durch das Institut Fresenius erstellten Gutachtens wurde durch das Ingenieurbüro Y. Pollak eine Einschätzung zur Belastungssituation des Oberbodens nach Zuordnungswerten (Z0 bis $> Z2$) vorgenommen. Danach ist auf nahezu allen Grundstücken zumindest lokal mit einer Überschreitung der LAGA Z2-Zuordnungswerte zu rechnen. Der anfallende Bodenaushub ist einer Deklarationsanalyse zu unterziehen und anschließend ggf. als gefährlicher Abfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Im Sommer 2017 wurde für das Vorhabengebiet ein zusammenfassender Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung erstellt (G+B, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik, Berlin, Juni 2017). Auf dieser Grundlage erfolgte im Bereich der vom Neubauvorhaben betroffenen Flurstücke 199 und 200 eine Rasterfeldbeprobung (G+B, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik, Berlin, August 2017). Mittels Baggerschürfen wurden gemäß der Vorgaben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Ref. II C, Haufwerke hergestellt. Die Haufwerke wurden beprobt und hinsichtlich der Wiederverwendbarkeit bzw. Verbringung chemisch-analytisch untersucht.

Als Grundlage für die Bewertung der Ergebnisse der Analysen dienen die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ vom 05.11.2004 für Boden. Für die Einstufung in eine der LAGA-Zuordnungsklassen ist der höchste gemessene Parameter entscheidend. Die Analysen der Mischproben aus der Auffüllung und dem gewachsenen Boden ergaben eine Zuordnung: von Z 0 bis $> Z 2$.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Topografie, natürliche Bodenfunktion und Versiegelung

Im Bereich der festgesetzten Vorhabengebiete wird davon ausgegangen, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baurechte vollständig ausgenutzt werden. Somit ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen eine GRZ von 0,42 (siehe III./3.2.1.) und eine daraus resultierende GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 von 0,60 (siehe III./3.2.2.).

Unter Zugrundelegung der aktuellen Freianlagenplanung nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet von derzeit rd. 42 % auf rd. 68 % zu. Hierin eingerechnet sind sämtliche inneren und äußeren Erschließungsflächen, Terrassen, Feuerwehrzufahrten, Müll-, Kfz- und Fahrradstellplätze sowie die unterirdische Versiegelung (Tiefgaragen).

Altablagerungen, Belastungen Bodenwasser

Auf Basis der vorgenannten Bodenuntersuchungen und der konkreten Gebäudeplanung wurde ein Konzept zum Bodenabtrag und zur Entsorgung des Aushubmaterials erarbeitet. Gemäß der durch die Vorhabenträgerin geplanten Untergeschosse und Tiefgaragen erfolgt ein großflächiger Bodenaushub im Vorhabengebiet von 0,5 m im zentralen und im nördlichen Bereich des Plangebietes, von rd. 2,1 m im Bereich der Gotenstraße und von 4,4 m bis zu 4,6 m im südlichen und östlichen Plangebiet.

Auf Grundlage der oben genannten Rasterfeldebeprobung vom 03.07.2017 bis 07.07.2017 erfolgte eine Bestätigung der Obersten Bodenschutzbehörde zur abfallbehördlichen Festlegung des Bodenaushubs.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurde Ende August 2017 ein Konzept zur Befreiung des Plangebiets aus dem Bodenbelastungskataster vorgelegt. Hierin sind vier Teilflächen im nördlichen Plangebiet ausgewiesen, die besondere Belastungsschwerpunkte (der Parameter PAK und Blei) darstellen. Die Befreiung wird erteilt, wenn in den benannten Bereichen die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Der Nachweis hierzu kann durch Sohlbe-
probung bzw. durch Beleg des Abtransports / der Entsorgung des Bodenmaterials erfolgen. Die Vorhabenträgerin strebt die Entlassung aus dem BBK an und wird die entsprechenden Nachweise erbringen. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Beseitigung nachgewiesener Bodenbelastungen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landes Berlin ist im Durchführungsvertrag enthalten (siehe III./3.9.).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Falle einer Fortentwicklung des Status quo mit keiner Änderung der bestehenden Versiegelung zu rechnen. Im Falle einer weiteren gewerblichen Entwicklung könnte sich auf Basis des derzeit gültigen Planungsrechts eine fast vollständige Versiegelung des Plangebietes (z. B. durch die Anlage von Lagergebäuden und sonstigen befestigten Flächen) einstellen und zu einer deutlichen Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Boden im Plangebiet führen.

Da die ermittelten Bodenbelastungen im nordwestlichen Teil des Plangebiets eine Überschreitung der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegebiete aufzeigen, wären vermutlich auch bei Nichtdurchführung der Planung Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Jedoch ist zu vermuten, dass in diesem Szenario deutlich weniger Bodenaustausch erfolgen würde und somit mehr schädliche Verunreinigungen im Boden verbleiben würden, als durch die Vorhabenplanung derzeit vorbereitet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die Freianlagenplanung wurde unter der Prämisse erstellt, möglichst wenig Flächen für die Erschließung der zu errichtenden Gebäude und für die Ausstattung des Wohnumfeldes in Anspruch zu nehmen. Auf Grundlage der abgestimmten Freianlagenplanung wird auf dem von Neubaumaßnahmen betroffenen Vorhabengrundstück (Flurstücke 199 und 200) ein BFF-Wert von mindestens 0,6 erreicht. Da der qualifizierte Grün- und Freiflächenplan Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, wird der Anteil zwischen versiegelten, teilversiegelten und nicht versiegelten Flächen verbindlich geregelt.

Die Festsetzungen zur Begrünung von unterbauten Grundstücksflächen sowie zur Dachbegrünung sind geeignet, Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu verringern.

Aufgrund des notwendigen Bodenaushubs wird sichergestellt, dass belastete Aufschüttungen aus dem Plangebiet entfernt werden. Derzeit wird die Entlassung des Vorhabengebietes aus dem Bodenbelastungskataster vorbereitet. Die hierzu notwendigen Maßnahmen werden im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen durchgeführt. Somit wird gewährleistet, dass die

Pfade Boden-Mensch und Boden-Wasser gefährdungsfrei und die Anforderungen der BBo-denSchVO mit der Umsetzung des Vorhabens erfüllt sein werden. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Beseitigung nachgewiesener Bodenbelastungen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landes Berlin ist im Durchführungsvertrag enthalten (siehe III./3.9.).

2.1.4. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Für das Plangebiet kann im langjährigen Mittel von einem Niederschlagswert von 560 mm ausgegangen werden. Die Grundwasserneubildung aus Versickerung beträgt überschlägig 120 mm/a. Dies macht im Mittel etwa 21 % des Niederschlags aus.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Teltow Hochfläche und ist gekennzeichnet durch spätglaziale Schmelzwassersande sowie pleistozänen Geschiebemergel, die von holozänen Dünenanden überdeckt sein können. Die Geländehöhen liegen zwischen 43 und 45 m über NHN. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 15 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Umweltatlaskarte 02.16 – Verweilzeit des Sickerwassers) wird als sehr gering eingestuft. Das Plangebiet ist gemäß der Umweltatlaskarte zur Art der Kanalisation (02.09) an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Das Gelände liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Der überwiegende Anteil des Plangebiets hat nach den Kriterien des Verfahrens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (SenStadtUm, 2013) eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Abflussbildung und den Wasserhaushalt (Gesamtabfluss < 40-50 %). Die gewerblich genutzten voll versiegelten Teilflächen des Plangebietes dagegen werden durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Der hohe Oberflächenabfluss dieser Flächen wirkt sich zusammen mit dem Anschluss an die Mischwasserkanalisation ungünstig auf die Abflussbildung und den Wasserhaushalt aus.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Unter Berücksichtigung der begrenzten Aufnahmefähigkeit der bestehenden Mischwasserkanalisation wird angestrebt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weitgehend vor Ort zu versickern und zu verdunsten. Hierzu sollen u. a. auf den Dachflächen sowie den überdeckten Tiefgaragen Retentionsräume geschaffen werden. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung wurde im Rahmen des beauftragten Entwässerungskonzeptes erbracht (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten). Mit Datum vom 15.06.2017 liegt ein mit der Wasserbehörde weitgehend abgestimmtes Entwässerungskonzept vor.

Die guten bis sehr guten Versickerungseigenschaften des Bodens unterhalb der Aufschüttungen ermöglichen eine abflusslose Versickerung. Das Konzept der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH zeigt auf, dass die Versickerung anfallender Regenabwässer im von Neubaumaßnahmen betroffenen Vorhabengebiet (Flurstücke 199 und 200) über Rigolen und Mulden vollständig möglich ist.

Das anfallende Regenwasser der Dächer wird über die Verwendung von Gründächern (extensive und semi-intensive Dachbegrünung) und einer anschließenden Versickerung in sechs Rigolen abgeführt. Das Überstauvolumen, welches bei einem 30-jährlichen Regenereignis auftritt und laut DIN 1986-100 zum Schutz vor Überflutungen schadlos auf dem Grundstück untergebracht werden muss, beträgt 82 m³. Die geplanten Rigolen sind so dimensioniert, dass das gesamte Überstauvolumen aufgenommen werden kann. Die Rigolen werden so angeordnet, dass der Filtergang durch ausschließlich unbelasteten Boden erfolgt. Die Entlassung des Plangebiets aus dem Bodenbelastungskataster (BBK) wird derzeit vorbereitet und kann mit

Umsetzung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen Maßnahmen gesichert werden (siehe II./2.1.3.).

Das über den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann über die Vegetationsflächen und über Mulden mit einer Mutterbodenschicht > 30 cm versickert werden. Die Anforderungen an das schadloze Versickern des Niederschlagswassers nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) werden eingehalten. Aus diesem Grund ist das Einholen einer wasserrechtlichen Genehmigung nicht notwendig.

Die gesetzlichen Anforderungen gemäß WHG, Berliner Wassergesetz und Abwasserbeseitigungsplan sowie die einschlägigen Bedingungen der Arbeitsblätter/Merkblätter DWA-A 138, DIN 1986-100 und DWA-M 153 werden erfüllt. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Abstimmung der geplanten Versickerungsmaßnahmen mit der Wasserbehörde des Landes Berlin ist im Durchführungsvertrag enthalten (siehe III./3.9.).

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich hinsichtlich des Schutzgutes Wasser im Falle einer Fortentwicklung des Status quo keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation. Im Falle einer weiteren gewerblichen Entwicklung könnte sich auf Basis des derzeit gültigen Planungsrechts eine fast vollständige Versiegelung des Plangebietes und damit potenziell eine Verschlechterung für den Wasserhalt einstellen. Dies träte insbesondere dann ein, wenn durch eine sukzessive Bebauung und den weiteren Anschluss von versiegelten Flächen an die Mischwasserkanalisation diese und die angeschlossene Vorflut deutlich stärker belastet würden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Verringerung des Oberflächenabflusses wird eine Ableitung des Niederschlagswassers in die bestehende Kanalisation vermieden und im von einer Neubebauung betroffenen Bereich eine vollständige Versickerung und Verdunstung gewährleistet. Dazu wurden verschiedene technische Möglichkeiten im Entwässerungsgutachten (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, Juni 2017) geprüft und technisch umsetzbare Vorschläge zusammengestellt. Im Ergebnis kann das gesamte auf den Flurstücken 199 und 200 anfallende Niederschlagswasser mit der Umsetzung der Maßgaben des Entwässerungsgutachtens vor Ort versickert und verdunstet werden.

Die Verwendung von Gründächern und durchlässigen Belägen im Planzustand führt zu einem deutlich erhöhten Versickerungsanteil gegenüber dem Ist-Zustand (Referenzmodell) und einer deutlichen Annäherung an den potenziell natürlichen Zustand. Der Verdunstungsanteil ist wesentlich höher als im Referenzmodell und ähnlich hoch wie beim potenziell natürlichen Zustand. Dies ist durch den geplanten Rückbau versiegelter Flächen und anschließenden Bau von Gründächern bzw. Ersatz durch Grünflächen im Plangebiet zu erklären. Die Verwendung von semi-intensiven Gründächern mit Dauereinstau führt sogar zu einem Verdunstungsanteil, der leicht über dem potenziell natürlichen Zustand liegt.

Die Abkopplung des Bestandsgebäudes (Flurstück 166) wurde in der Entwässerungskonzeption optional dargestellt. Die Umsetzung ist technisch möglich. Derzeit wird jedoch davon ausgegangen, dass die bestehende Entwässerung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes über den Mischwasserkanal beibehalten wird.

2.1.5. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung

Für das Schutzgut Klima liegt eine ‚Klimaökologische Begleitung der städtebaulichen Planungen in der „Schöneberger Linse“ in Berlin unter besonderer Berücksichtigung des B-Plan-Verfahrens XI-213abb‘ (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Mai 2017) vor. Für die sogenannte „Schöneberger Linse“, den linsenförmigen Abschnitt zwischen den Bahnhöfen Südkreuz und Schöneberg, begrenzt durch den Sachsendamm im Süden und die Gleistrassen im Norden, werden die klimatischen Ausgangsbedingungen wie folgt beschrieben:

Als Ausgangspunkt für die Ermittlung der klimatischen Zusammenhänge wird eine Worst-Case-Betrachtung zugrunde gelegt, d. h. ein austauscharme, sommerliche Hochdruckwetterlage, die häufig mit einer überdurchschnittlich hohen Wärmebelastung in den Siedlungsräumen einhergeht.

In der Betrachtung der Belastungssituation in der Nacht wird die Lufttemperatur um 4 Uhr morgens herangezogen. Die südlich gelegene Kleingartensiedlung mit Temperaturen zwischen 14 °C und 17 °C steht den erwärmten Siedlungsflächen nördlich und nordwestlich der „Schöneberger Linse“ mit bis zu 20 °C gegenüber. Für den östlichen Teil der „Schöneberger Linse“, in dem das Vorhabengebiet verortet ist, sind im Bereich der Freiflächen rd. 17 °C angegeben.

Zur Bewertung der Worst-Case-Situation am Tag wird der humanbiologische Index PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) herangezogen. Per Definition liegt eine starke Belastung ab 35 °C vor, als ungünstige thermische Situation wird der Schwellenwert von 34 °C herangezogen. Die auftretende Wärmebelastung am Tag wird vor allem über die Verschattung beeinflusst. Die „Schöneberger Linse“ ist mit einer PET zwischen 32 °C und 36 °C mäßig bis stark wärmebelastet. Der östliche Teil, in dem das Vorhabengebiet liegt, zählt zu den stärker belasteten Räumen mit bis zu 35,5 °C.

Zur Bewertung des Abbaus von Wärme- und Schadstoffbelastungen wird mit dem Kaltluftvolumenstrom (Kaltluftströmungsfeld um 4 Uhr morgens) ein weiterer Parameter herangezogen. Der Kaltluftvolumenstrom beschreibt die Größenordnung des Durchlüftungspotenzials z. B. einer Leitbahn zwischen Kaltluftentstehungsgebiet und einem belasteten Siedlungsgebiet in m³. Die Auswertung der Klimasimulation auf Grundlage der aktualisierten Stadtklimaanalyse (GEO-NET 2015) zeigt, dass sich über der Kleingartenanlage im Süden bis zum Zeitpunkt 4 Uhr morgens große Mengen an Kalt- / Frischluft bilden. Da sich das Areal in den Nachtstunden stark abkühlt, erreicht der auftretende Kaltluftvolumenstrom mäßige bis hohe Werte (60 bis örtlich 145 m³/s in zwei Meter Höhe). Angetrieben durch den Temperaturunterschied zwischen Kleingartenanlage und den wärmeren Siedlungsarealen wirkt die Kaltluft mit einem mäßigen Kaltluftvolumen aus Süden in das Plangebiet ein (60-90 m³/s). Die Kaltluft strömt über das Plangebiet mit einem geringen Volumenstrom (<60 m³/s) weiter nach Norden bis zur Torgauer Straße. Es zeigt sich, dass der Untersuchungsraum im Bestand eine geringfügige klimatische Funktion als Luftaustauschbereich zugunsten der nördlich angrenzenden Siedlungsflächen hat.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die möglichen Effekte auf das Stadtklima werden auf Grundlage der Ergebnisse des zwischen 2013 und 2015 durchgeführten EFRE-Projektes „GIS-gestützte Modellierung von stadtklimatisch relevanten Kenngrößen auf der Basis hochaufgelöster Gebäude- und Vegetationsdaten“ und der daraus abgeleiteten Planungshinweiskarte Stadtklima dargestellt (GEO-NET 2015). Das Plangebiet wird laut Umweltatlaskarte als Siedlungsraum mit einer ungünstigen thermischen Situation dargestellt, wobei die klimatische Situation in der Nacht als günstiger als am Tag bewertet wird.

Durch die bauliche Verdichtung werden tendenziell die innenstadttypischen Phänomene geringerer nächtlicher Abkühlung und höherer Temperaturmaxima verstärkt. Mit der geplanten Begrünung der Freiflächen, der intensiven Begrünung der Tiefgaragen und mit der großflächig geplanten Dachbegrünung wird der Verlust naturhaushaltswirksamer Flächen gemindert bzw. es entstehen Flächen mit dem Potenzial zur Produktion von Verdunstungskälte.

Bei einer alleinigen Umsetzung des Planvorhabens wird sich die Klimasituation am Tage aufgrund der Verschattung durch die Gebäude verbessern, während sich die Bedingungen in der Nacht infolge der Bebauung verschlechtern werden (Reduktion des Kaltluftvolumenstroms, Erhöhung der nächtlichen Lufttemperatur). Werden alle in der sogenannten „Schöneberger Linse“ vorgesehenen Planungen realisiert, wird sich die thermische Situation zwischen Bahntrasse und Sachsendamm überwiegend verschlechtern.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich hinsichtlich des Schutzgutes Klima zunächst keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation. Analog des bestehenden Planungsrechts würden sich die gewerblichen Nutzungen vermutlich weiter etablieren bzw. flächig ausdehnen und die heute noch unversiegelten Bereiche überprägen. Klimatisch sich günstig auswirkende Maßnahmen zur Begrenzung der Überbauung, zur Begrünung von Flächen und zur Rückhaltung / Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser würden sich kaum oder gar nicht umsetzen lassen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der unterirdischen Bebauung, die Pflanzbindung südlich der Bahnanlagen sowie die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen tragen dazu bei, dass sich der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen gegenüber dem Bestand nicht verringert. Diese Maßnahmen können zudem einer bioklimatischen Belastung lokal entgegenwirken. Weiterhin positiv ist zu bewerten, dass sich mit Umsetzung der Maßgaben des Entwässerungskonzeptes zum Einen ein Einstau auf den Dachflächen ergibt, zum Anderen auf den nicht bebauten Flächen im Vorhabengebiet eine Rückhaltung des Niederschlages und damit eine Erhöhung der Verdunstung (und damit auch der Verdunstungskälte) gegenüber der Bestandssituation eintritt.

2.1.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Grundstück ist durch seine ehemalige versorgungstechnische und bestehende gewerbliche Nutzung sowie durch umliegende gewerbliche Nutzungen (z. B. BSR-Betriebshof) geprägt. Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung im Jahr 2015 prägten großflächige Lagerhallen sowie versiegelte und teilversiegelte (Lager-) Flächen das Bild des Grundstückes. Der nördliche unversiegelte Teil wird geprägt von der rd. 3.000 m² großen, von Gebüsch gerahmten Abgrabung, die jedoch den Blick auf den dahinter liegenden Bahndamm und die Bahnbrücke freigibt. Das Erscheinungsbild des Grundstückes wurde durch diese Strukturen negativ geprägt, wobei zu berücksichtigen ist, dass sowohl die ein- bis zweigeschossigen Werkstatt- und Lagergebäude als auch die Stellplatzanlage in Vorbereitung der Neubaumaßnahmen zwischenzeitlich abgebrochen wurden.

Das Erscheinungsbild des südlichen Grundstücksbereiches ist positiver zu bewerten. Der artenreiche Zier- und Scherrasen, der zum Teil gut entwickelte Baumbestand und die gärtnerisch angelegten Flächen sowie das an der Ecke Tempelhofer Weg / Gotenstraße stehende denkmalgeschützte, viergeschossige ehemalige BEWAG-Gebäude werten das Landschaftsbild in dem sonst heterogen gewerblich geprägten Raum auf.

Das Grundstück ist eingefriedet und nicht öffentlich zugänglich.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplanten Baublöcke fügen sich hinsichtlich der Bauhöhen und der Gliederung in die angrenzend bestehende und geplante Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken und das Quartier bei gesicherter städtebaulicher Qualität differenziert zu entwickeln.

Mit der Umsetzung der Planung geht der Verlust einiger ortsbildprägender Bäume einher. Die im Zufahrtbereich zum Tempelhofer Weg vorhandene, das Ortsbild prägende Stiel-Eiche wird über eine Erhaltungsfestsetzung in der Planzeichnung gesichert und entsprechend in die Freiflächengestaltung einbezogen. Hierzu wurde ein Baumgutachten erstellt (Dr. Neumann Garten- und Landschaftsarchitektur, Berlin, Juli 2017), das die im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen erforderlichen Schutz- und Schnittmaßnahmen konkret beschreibt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Stiel-Eiche mit den beschriebenen Maßnahmen eine gute Erhaltungsprognose über das Bauvorhaben hinaus aufweist.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild eine potenziell negative Veränderung gegenüber der Bestandssituation. Bei vollständige Ausnutzung des bestehenden Planungsrechts würden sich die gewerblichen Nutzungen vermutlich weiter etablieren bzw. flächig ausdehnen und die heute noch unversiegelten Bereiche prägen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und der Beseitigung bestehender Defizite:

- Baukörperfestsetzungen und Festsetzung der Gebäudeoberkanten zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und zur Einpassung in das bestehende und künftige städtebauliche Umfeld,
- Festsetzungen zur Erdbedeckung von im Mittel 0,6 m auf der Tiefgarage als Voraussetzung einer Begrünung der wohnungsbezogenen Freiflächen,
- Erhalt der das Ortsbild prägenden Stiel-Eiche und Baumneupflanzungen in den Vorhabengebieten,
- Erhalt des Baudenkmals sowie denkmalpflegerisch bedeutsamer Strukturen und Elemente durch Freistellung des Baudenkmals, Erhalt der Einfriedung bzw. Wiederverwendung einzelner Elemente und Wiederverwendung des historischen Pflasterbelags,
- Schaffung einer öffentlichen Durchwegung entlang der Bahntrasse in Ost-West-Richtung (mit perspektivischer Fortführung zum Bahnhof Südkreuz) sowie in Nord-Süd-Richtung mit Anbindung an den Tempelhofer Weg.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE befindet sich auf der Ecke Tempelhofer Weg / Gotenstraße ein viergeschossiges denkmalgeschütztes Gebäude. Das ehemalige BEWAG Verwaltungs- und Fertigungsgebäude wurde zwischen 1925 und 1927 nach den Entwürfen des Baumeisters Paul Stanke errichtet.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich ein weiteres in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragenes Baudenkmal, das für sich einen Umgebungsschutz in Anspruch nehmen kann: Dabei handelt es sich um die Ringbahnbrücke Gotenstraße (OBJ-DOK-NR.: 09066475), die von 1882-1883 errichtet wurde und unmittelbar nordwestlich des Plangebiets liegt.

Andere Kultur- und Sachgüter sind im oder angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für das im Gebiet vorhandene Baudenkmal Ecke Tempelhofer Weg / Gotenstraße wird entsprechend der bestehenden Nutzung wohnverträgliches Gewerbe festgesetzt; das Gebäude wird durch die Baukörperfestsetzungen in seinem Bestand gesichert. Durch den Abriss der nördlich unmittelbar an das Gebäude anschließenden Lagehalle ist das Denkmal wieder als Solitär in seinen ursprünglichen Zustand zurück versetzt und damit dessen Wahrnehmbarkeit im historischen Kontext erhöht worden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergeben sich mit der Umsetzung der Planung keine Änderungen gegenüber der Bestandsituation.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Über die beschriebene Sicherung und Freistellung des Baudenkmals hinaus, wurden nach Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde folgende Maßgaben festgelegt:

- Weitgehender Erhalt der historischen Einfriedung bzw. Wiederverwendung einzelner Elemente mittels Sanierung, Überarbeitung und Ergänzung der historischen Mauerwerkspfeiler und -sockel inklusive Fundamenten soweit erforderlich sowie der Eisenbauteile in Detailabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, Wiederverwendung auszubauender Teile im Zuge der notwendigen Öffnung der Einfriedung und Errichtung neuer Mauerpfeiler analog des Bestandes.
- Die Toranlage am Tempelhofer Weg (Mauerpfeiler mit den Radabweisern) wird vom öffentlichen Straßenraum um rd. 6 m auf das Grundstück versetzt.
- Sicherung des vorhandenen Natursteinpflasters und Wiederverwendung um das denkmalgeschützte Bestandsgebäude.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

2.2. Wechsel- und Summationswirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Schutzgüter entstehen. Diese Wirkungen sind bereits in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben (z. B. Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Veränderung der Bodenversiegelung, Beseitigung schädlicher Bodenverunreinigungen durch die Baumaßnahme, Auswirkungen der geplanten Begrüßungsmaßnahmen etc.).

Grundsätzlich sind keine sich negativ verstärkenden (synergetischen) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen.

Unter Summationswirkungen sind solche Wirkungszusammenhänge zu verstehen, die sich aus der Bündelung von Einzelmaßnahmen ergeben.

Bei der Prognose der Verkehrsentwicklung und der daraus resultierenden Lärmuntersuchung wurden die absehbaren baulichen Entwicklungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ sowie die Öffnung des Tempelhofer Wegs für den Zweirichtungsverkehr als umgesetzt angenommen und mit einbezogen. Die sich aus den veränderten verkehrlichen Verhältnissen im Umfeld des Vorhabengebiets zu erwartenden Auswirkungen auf die Immission von Luftschadstoffen wurden überschlägig betrachtet.

Ebenfalls das Schutzgut Mensch betreffend, wurden die unterschiedlichen Schall- und Erschütterungsquellen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, im Zusammenhang betrachtet und bewertet.

Weitere, sich negativ verstärkende Summationswirkungen sind nicht zu erkennen.

2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb einer Alternativenbetrachtung sind grundsätzlich unterschiedliche Ansätze zu unterscheiden. So ist zum einen die Standortfrage, zum anderen aber auch die Ausprägung des Planvorhabens am Standort selbst Gegenstand der Betrachtung.

Hinsichtlich der Standortfrage ist zunächst das geltende Planungsrecht von Bedeutung. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach dem noch geltenden Baunutzungsplan von 1958/60 zu beurteilen. Dieser weist das Plangebiet als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 (max. Vollgeschosse 5, bebaubare Fläche 0,3, GFZ 1,5 und BMZ 6,0) aus. Der Baunutzungsplan von 1960 ist durch den Bebauungsplan XI-A vom 9. Juli 1971 auf die Baunutzungsverordnung von 1968 umgestellt worden. Es ist deshalb die BauNVO von 1968 anzuwenden. Nebenanlagen bleiben nach § 21a Abs. 3 BauNVO 1968 bei der Berechnung der Baumasse unberücksichtigt. Eine Beschränkung für Nebenanlagen gilt im beschränkten Arbeitsgebiet des Baunutzungsplans nicht. Das bestehende Planungsrecht lässt eine Bebauung des gesamten Geltungsbereichs ohne Einschränkung hinsichtlich der Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze zu. Es wäre also eine gewerbliche Entwicklung mit vollständiger baulicher Inanspruchnahme des Plangebietes möglich.

Eine weitere Einwicklungsoption wäre die Beibehaltung des Status quo mit einem baulich genutzten Süd- und einem weitgehend unversiegelten Nordteil des Plangebietes. Aufgrund der innerstädtischen und sehr gut erschlossenen Lage, der Nähe zum Bahnhof Südkreuz und der innerhalb der „Schöneberger Linse“ initiierten Stadtumbauprozesse ist dies jedoch keine realistische Option. Dies ergibt sich zudem aus der bisherigen Planungshistorie zum Gebiet.

Für die „Schöneberger Linse“ wurde 1993 vom Land Berlin ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben und 1994 entschieden. Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf war in modifizierter Form Grundlage für die städtebaulichen Neuplanungen in diesem Bereich. Im Zusammenhang mit dem Förderprogramm Stadtumbau West wurden für das Umfeld des Bahnhofs Südkreuz und insbesondere für das Gebiet „Schöneberger Linse“ diverse Entwicklungsideen erarbeitet. Zielsetzung war, das Umfeld des Bahnhofs, der 2006 im Zuge des Ausbaus des

Bahnknotens Berlin und der Umsetzung des sog. „Pilzkonzepts“ an der Kreuzung von Ring- und Anhalter / Dresdener Bahn eröffnet wurde, zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit Büro-, Hotel-, Dienstleistungs- sowie Wohnnutzungen zu entwickeln. In Ergänzung zu den neu geplanten Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die die optimale Verkehrsanbindung des Standortes nutzen, sollte die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleiben und ein städtebaulich aufgewertetes Umfeld erhalten. Im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtbau West ist, werden für den mittleren Teil des Quartiers „Schöneberger Linse“ folgende städtebauliche Ziele definiert:

- Wohnen und Gewerbe als Leitnutzung
- die Umgestaltung des Tempelhofer Weges zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger
- Schaffung von Grünstreifen entlang der Ringbahn

Der im Auftrag des Bezirksamtes erarbeitete Wohnungsmarktbericht konstatiert aufgrund der wachsenden Zahl an Haushalten einen erheblichen Bedarf an Wohnraum, der durch den Neubau moderner Wohnformen aufgegriffen werden muss. Dabei besteht besonderer Handlungsbedarf in der Bereitstellung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum sowie von barrierefreien Wohnungen.

Der Bebauungsplan XI-231ab sah für das nunmehrige Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE die Festsetzung eines Kerngebiets am Tempelhofer Weg sowie eines Mischgebietes im nördlichen Bereich mit einer fünf- bis siebengeschossigen Blockrandbebauung und Baukörperausweisung vor. Der Planentwurf beinhaltet zudem entlang der Ringbahn sowie im Bereich der Grundstücksgrenze zum BSR-Recyclinghof verlaufende Planstraßen.

Das städtebauliche Konzept, auf dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE beruht, entspricht im Wesentlichen dem vorgenannten Konsensplan und berücksichtigt dabei die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund der Dynamik von Planungsprozessen ergeben sich Modifizierungen durch den nun verfolgten Nutzungsschwerpunkt „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“. Zudem wird der unterschiedlichen zeitlichen Entwicklung Rechnung getragen. So soll auf die Erschließungsstraße entlang der Bahntrasse verzichtet werden.

Hinsichtlich der Ausprägung des Planvorhabens ist darauf zu verweisen, dass aufgrund der von außen auf das Plangebiet einwirkenden verkehrsbedingten Schallemissionen insbesondere ein lärmrobuster Städtebau erforderlich ist, der zur blockinnenliegenden Seite ruhige und abgeschirmte Fassaden und Freiräume ermöglicht. Eine wesentliche Planungsvorgabe stellt zudem das denkmalgeschützte Bestandsgebäude dar.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung und weiterer Untersuchungsbedarf

Zur Ermittlung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden folgende Erhebungen und Gutachten herangezogen:

- Biotop- und Baumkartierung, Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, 29.06.2015 / 24.05.2016;
- Baumkataster, plan.b Landschaftsarchitektur, Berlin, 08.12.2016;
- Baumgutachten zum Erhalt der planungsrechtlich gesicherten Eiche, Dr. Neumann Garten- und Landschaftsarchitektur, Berlin, 16.07.2017;
- Faunistische Erfassungen zum Artenschutz, Ökoplan, Berlin, Januar 2016;

- Artenschutzfachbeitrag, Ökoplan, Berlin, Mai 2016;
- Ersatzkonzept zu Nist- und Lebensstätten für das Bauvorhaben Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47, Dipl.-Biol. T. Teige, Berlin, 10.10.2017;
- Ausgleichsmaßnahme zum geschützten Sandtrockenrasen (nach § 30 BNatSchG), Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, 27.09.2016;
- Verkehrsgutachten, VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, Berlin, September 2017;
- Nachbarschaftsvereinbarung zwischen Vorhabenträgerin und Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) inkl. schalltechnischer Untersuchungen durch Akustikbüro Dahms GmbH, Berlin, Mai 2016 / September 2017;
- Schalltechnische Untersuchung, Müller-BBM GmbH, Berlin, 22.09.2017;
- Pauschale Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognose infolge der Anregung aus Schienenverkehr, Müller-BBM GmbH, Stuttgart, 29.05.2017;
- Detaillierte Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognose infolge Anregung aus dem Bahnverkehr (Haus C), Müller-BBM GmbH, Stuttgart, 05.07.2017;
- Detaillierte Erschütterungs- und Sekundärluftschallprognose infolge Anregung aus dem Bahnverkehr (Haus D), Müller-BBM GmbH, Stuttgart, 02.08.2017;
- Bodengutachten zur Untersuchung von 31 Feststoffproben, Institut Fresenius GmbH, Berlin, 01.11.2000;
- Untersuchung der Untergrund- und Wasserverhältnisse; Ingenieurbüro Y. Pollak, Berlin, 24.07.2015;
- Zusammenfassender Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik (G+B), Berlin, 23.06.2017;
- Zusammenfassender Bericht zur Rasterfeldbeprobung, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik (G+B), Berlin, 21.08.2017;
- Konzept zur Befreiung vom Altlastenverdacht für den Standort Gotenstraße 52/53, 10829 Berlin-Schöneberg, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Sachgebiet Bodenschutz, 29.08.2017;
- Entwässerungskonzept, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, 15.06.2017;
- Klimaökologische Begleitung der städtebaulichen Planungen „Schöneberger Linse“ unter Berücksichtigung des Bebauungsplanverfahrens XI-231abb, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Mai 2017;
- Luftschadstoffuntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 7-75, ALB Akustik-Labor, Berlin, August 2016;
- Projektplanung zum B-Plan 7-81 VE (u. a. Lageplan, Grundrisse, Ansichten), Fuchshuber Architekten GmbH, Leipzig, Oktober 2017;
- Biotopflächennachweis zur Projektplanung, Neumann Gusenburger GbR, Berlin, 11.10.2017;
- Grün- und Freiflächenplan zur Projektplanung, Neumann Gusenburger GbR, Berlin, 11.10.2017;
- Amtlicher Lageplan sowie vorläufiger Flächennachweis nach BauNVO als Bestandteil des amtlichen Lageplanes für das Grundstück Gotenstraße 52-53, Tempelhofer Weg 39-47 in Berlin - Tempelhof-Schöneberg, Vermessungsbüro Zech und Ruth, Berlin, Stand: 12.10.2017;

- Besonnungsstudie zum Neubauvorhaben Stadtquartier Südkreuz (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-81 VE) in Berlin – Tempelhof-Schöneberg, Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47, Frieder Finkmann, Berlin, 07.01.2019
- Auswerten diverser Daten aus dem Geoportal Berlin.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Mit der Umsetzung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE ermöglichten baulichen Anlagen sind erhebliche Umweltauswirkungen verbunden.

Dies umfassen:

- eine erhebliche Inanspruchnahme von zuvor unversiegelten, vegetationsbestandenen Flächen und eine deutliche Zunahme der Versiegelung,
- den Verlust von 47 nach Baumschutzverordnung Berlin geschützten Laubbäumen,
- den Verlust eines gesetzlich geschützten Biotops,
- den Verlust eines Brut- und Nahrungshabitats des Girlitz,
- den Verlust von Lebensstätten von Vögeln an Bäumen und Gebäuden und von Lebensstätten von Fledermäusen an Gebäuden sowie
- die Beseitigung von schädlichen Bodenverunreinigungen.

Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt im Wesentlichen auf Basis der vorhandenen Umweltinformationssysteme und der fachbehördlichen Aktivitäten / Zuständigkeiten. Hier sind insbesondere die aus dem gesetzlichen Biotop- und Artenschutz resultierenden Auflagen zu benennen:

- Beachtung von Bauzeitenregelungen bei Gebäudeabrissen und Gehölzrodungen → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt
- Anbringung von Ersatzlebensstätten für Vögel und Fledermäuse während der Bau- durchführung (temporär) und mit Fertigstellung der Baumaßnahmen an den Gebäudefassaden und an Bäumen (dauerhaft) → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt
- Herstellung einer semi-intensiven Dachbegrünung mit der dauerhaften Anlage von samenreichen Staudenfluren (Girlitz-Nahrungshabitat) → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt
- Herrichtung eines Sandtrockenrasens (teils durch Neuanlage, teils durch Aushagerung) in der öffentlichen Parkanlage „Britzer Pfuhlrinne“ sowie Sicherstellung einer fachgerechten Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 20 Jahren → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt und dem Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereich Grünflächen)
- Fachgerechte Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen der dauerhaft zu erhaltenden Eiche östlich des Baudenkmals → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt und dem Straßen- und Grünflächenamt (Fachbereich Grünflächen)
- Abnahme der fachgerechten Ersatzpflanzung für die im Zuge des Bauvorhabens verlorengegangenen 47 nach BaumSchVO Berlin geschützten Bäume
- Abnahme nach Fertigstellung der Fläche zum Anpflanzen mit lockeren Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als

avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt

- Begleitung und Abnahme der Beseitigung und Entsorgung des erheblich mit Schadstoffen belasteten Bodens → Überwachung durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt

4. Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Mit der Durchführung der Planung wird eine ausreichende Versorgung privater Grün- und Spielflächen innerhalb des Plangebietes erreicht. Der aus der Planung resultierende Bedarf gemäß des Spielplatzgesetzes Berlin wird durch die Herstellung eines neuen öffentlichen Spielplatzes am Standort der zu reaktivierenden Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule vollständig erfüllt. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Vorhabenträgerin gemäß des planungsbedingten Bedarfs von 932 m² eine anteilige Finanzierung zur Planung und Herstellung des öffentlichen Spielplatzes leistet. Zusätzliche anteilige Finanzierungen durch die Kostenbeteiligung weiterer Vorhabenträger von Neubauvorhaben im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sowie Finanzmittel des Stadtentwicklungsamtes sichern die Planung und Errichtung des öffentlichen Spielplatzes am Standort Tempelhofer Weg 62-63.

Die planungsbedingten Auswirkungen bzgl. öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen können im Plangebiet nicht erfüllt werden. Mit dem öffentlichen Rad- und Fußweg entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen wird jedoch eine zusätzliche Wegeverbindung außerhalb des Straßennetzes zwischen den Parkanlagen der Schöneberger Schleife geschaffen.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Das eigens für das Bebauungsplanverfahren erstellte Verkehrsgutachten weist nach, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen im angrenzenden Straßennetz zu erwarten sind und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten weiterhin gewährleistet ist. Hinsichtlich der gutachterlich angeregten Maßnahmen zur stärkeren Berücksichtigung des Radverkehrs kann auf die bereits geltenden Vorschriften zur Schaffung von Fahrradabstellplätzen bei Neubauvorhaben und die voraussichtliche Ausweisung des umgestalteten Tempelhofer Wegs als Tempo 30-Zone verwiesen werden.

Zum Schutz vor Lärmbelastungen erfolgt die Festsetzung verschiedener aktiver und passiver Maßnahmen im Bebauungsplan. Maßgebend ist hierbei der Verkehrslärm, da zum Sportanlagenlärm kein Handlungserfordernis besteht und die zur Lärminderung des BSR-Recyclinghofs notwendigen Maßnahmen bereits privatrechtlich vereinbart wurden. Die gewählte bauliche Struktur entspricht durch die Ermöglichung ruhigerer Innenhofbereiche einem lärmrobussten Städtebau. In den Bereichen, in denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt, werden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorgesehen. Um eine Belüftung durch geöffnete bzw. teilgeöffnete Fenster in jeder Wohnung zu fördern, werden die Wohnungen mehrheitlich so angeordnet, dass lärmabgewandte Aufenthaltsräume entstehen. Wohnungen, bei denen keine Grundrissorientierung möglich ist, sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zur Gewährleistung eines angemessenen Lärmschutzes mit besonderen Fensterkonstruktionen oder vergleichbar wirksamen Einrichtungen (z. B. schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen) auszustatten. Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind in Richtung der lärmemittierenden Verkehrswege nur in verglasteter Ausführung oder mit Brüstungsüberhöhungen zulässig. Über die schallschluckende Ausführung der Zufahrten sollen die Lärmwirkungen der Tiefgaragenzufahrten und Ladezone verringert werden.

An den zu den Verkehrswegen orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Werte der 16. BImSchV in den Vorhabengebieten teilweise erheblich überschritten. Aus diesem Grund werden Maßnahmen für die Schalldämmung der Umfassungsbauteile vorgesehen.

Hinsichtlich der von den Bahnanlagen ausgehenden Erschütterungs- und Sekundärluftschallemissionen wurde in gutachterlichen Überprüfungen nachgewiesen, dass entsprechende Minderungsmaßnahmen zu treffen sind. Die textliche Festsetzung zur schwingungstechnischen Entkoppelung der Gebäude von den Bahnanlagen gewährleistet, dass auf Basis der konkreten Entwurfsplanung Maßnahmen in der Gründungs- und Tragwerkstruktur von Gebäuden ergriffen werden.

Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Über die Festsetzung schadstoffarmer Brennstoffe und den weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze wird ein angemessener Beitrag zur Erhaltung der Lufthygiene geleistet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Ein Ausgleich für den Verlust von nicht geschützten Biotopen innerhalb des Plangebietes wird durch die Herstellung von gärtnerischen Anlagen und Dachbegrünung sowie durch Begrünungsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze mittels lockeren Baumgruppen, Gebüschgruppen und samenreicher Staudenfluren erreicht.

Für den Verlust von 47 geschützten Bäumen im Plangebiet werden insgesamt 61 Ersatzbäume in großen Baumschulsortierungen mit Stammumfängen gesichert, die weit über die Anforderungen der BaumSchVO hinausgehen.

Für den Verlust des geschützten rd. 2.700 m² großen Trockenrasens sowie für die nach § 7 BNatSchG besonders geschützte Sand-Strohblume ist eine Ausgleichsmaßnahme in der öffentlichen Parkanlage „Britzer Pfuhlrinne“ mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und die Umsetzung gesichert worden. Für das Bebauungsplanverfahren liegt die Inaussichtstellung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme vor.

Die Kartierung des Plangebietes auf das Vorkommen von Reptilien, Holzkäfer und Nachtkerzenschwärmer hat keinen Nachweis erbracht.

Durch eine Bauzeitenregelung können Gelege- und Individuenverluste von Vögeln und Fledermäusen vermieden werden. Bezüglich der Nistplatz- und / oder Quartiersfunde an Gebäuden wurde vor Beginn der Abrissmaßnahmen eine Anzeige bei der zuständigen Naturschutzbehörde eingereicht. Nisthilfen bzw. Ersatzquartiere werden im räumlichen Zusammenhang (im Plangebiet) in der notwendigen Anzahl an bestehenden oder zu errichtenden Strukturen angebracht. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag detailliert dargestellt, der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist.

Schutzgut Boden

Durch die geplanten Festsetzungen wird eine Erhöhung des Versiegelungsgrades um rd. 50 % gegenüber der Bestandssituation bewirkt. Die Festsetzungen zur Begrünung von unterbauten Grundstücksflächen und von Dachflächen sind geeignet, die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu verringern.

Es liegen Altlastenuntersuchungen vor, die auf teilweise hohe Bodenbelastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und stark erhöhte Blei- und Quecksilberwerte hinweisen. Zur Aufklärung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Wasser erfolgten umfangreiche Erkundungen. Mit Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen und weiteren Sanierungsmaßnahmen werden belastete Bodenmassen ordnungsgemäß entsorgt. Damit wird eine deutliche Verbesserung der Altlastensituation einhergehen. Die Entlastung des Vorhabengebietes aus dem Bodenbelastungskataster wird aktuell vorbereitet.

Schutzgut Wasser

Der Nachweis einer Rückhaltung und vollständigen Versickerung / Verdunstung des Niederschlagswassers wurde im Entwässerungsgutachten (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, Juni 2017) erbracht. Das anfallende Niederschlagswasser der Dächer wird über einen Einstau der Gründächer (extensive und semi-intensive Dachbegrünung) zurückgehalten und einer anschließenden Versickerung in sechs Rigolen zugeführt. Das über den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann über die Vegetationsflächen und über Mulden vollständig versickert werden. Die Versickerung über unbelastete Bodenschichten wird gewährleistet. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude (Flurstück 166) kann bei Bedarf ebenfalls von der Mischwasserkanalisation abgekoppelt werden.

Schutzgut Klima, Luft

Die Auswertung der relevanten Umweltatlaskarte hat ergeben, dass sich bei einer alleinigen Umsetzung des Planvorhabens die Klimasituation im Plangebiet am Tage aufgrund der Verschattung durch die Gebäude verbessern und die Bedingungen in der Nacht infolge der Bebauung verschlechtern werden. Innerhalb des Plangebietes wird insgesamt eine gute klimaökologische Situation durch eine umfassende Begrünung der nicht versiegelten Flächen, der Tiefgaragenflächen sowie durch umfangreiche Baumpflanzungen erreicht. Auch ist mit keiner signifikanten Verschlechterung der Kaltluftzufuhr der angrenzenden Bestandsquartiere zu rechnen. Werden alle in der „Schöneberger Linse“ vorgesehenen Planungen realisiert, wird sich die thermische Situation zwischen Ringbahntrasse und Sachsendamm überwiegend verschlechtern.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Baublöcke fügen sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzende bzw. angrenzend geplante Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken und das Quartier bei gesicherter städtebaulicher Qualität differenziert zu entwickeln.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Der Erhalt und die Freistellung des denkmalgeschützten Gebäudes ist Bestandteil der Vorhabenplanung. Daneben sind der Erhalt bzw. die weitgehende Wiederverwendung der historischen Mauer-Zaun-Anlage sowie die Wiederverwendung des vorhandenen Natursteinpflasters geregelt.

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Mit der Bauleitplanung soll die Umsetzung des von der Vorhabenträgerin geplanten Vorhabens planungsrechtlich ermöglicht werden und zugleich eine gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen, öffentlichen und privaten Belange sichergestellt werden. Aufgrund der von den angrenzenden Straßen und den Bahnanlagen ausgehenden Lärmimmissionen wurde den Belangen des Lärmschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen.

Der Bebauungsplan dient vorwiegend der Versorgung der Bevölkerung mit innerstädtischem, gut erschlossenem Wohnraum sowie der Ansiedlung und dem Erhalt nicht störender gewerblicher Nutzungen. Zudem sollen eine Kindertagesstätte und Einzelhandelsbetriebe zur Deckung der entsprechenden Bedarfe im Bereich der Wohnfolgeeinrichtungen und Nahversorgung beitragen. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die städtebauliche Arrondierung eines momentan unbefriedigenden Übergangs zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen im Bereich der „Schöneberger Linse“ wesentlich vorangetrieben. Außerdem kann das Vorhaben wünschenswerte Impulse für die angestrebte Entwicklung im Umfeld des Bahnhofs Südkreuz und weitere Nachverdichtungen im Sinne der Innenentwicklung auslösen.

Zulässig sollen Nutzungen sein, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet, die sich aber im Rahmen dessen bewegen, was nach BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet bzw. einem Mischgebiet zulässig ist. Dies sind neben vorwiegender Wohnnutzung auch Geschäfts- und Bürogebäude, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch eine Baukörperausweisung soll das auf einen lärmrobusten Städtebau ausgerichtete Konzept umgesetzt werden, das zunächst den Blockrand in Richtung Westen, Norden und Osten durch ein Wohngebäude abschließt. Zudem ist am Tempelhofer Weg ein Bürogebäude vorgesehen, dessen Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen aufweisen soll. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude soll weiterhin wohnverträgliche Gewerbenutzungen umfassen. Insgesamt werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 64.382 m² Geschossfläche ermöglicht.

Die geplanten Festsetzungen zur Gebäudehöhe (zulässige Gebäudeoberkanten) berücksichtigen das denkmalgeschützte Bestandsgebäude und sollen ein harmonisches, maßstäbliches Einfügen der Neubebauung in das städtische Umfeld gewährleisten.

Die beabsichtigten Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen, die die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (insbesondere der Tiefgaragen) sowie das Anpflanzen von Bäumen und die Begrünung des öffentlichen Wegs entlang der Bahntrasse und der Dachflächen sicherstellen, sollen zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen. Diese Festsetzungen sichern zudem ausgleichende Maßnahmen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der planungsrechtlich ermöglichten baulichen Dichte bzw. Überschreitung der in der BauNVO verankerten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gewahrt werden (siehe III./ 3.2.4.).

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße
Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“	18.423 m ²
Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“	3.009 m ²
Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“	2.524 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.742 m ²
Gesamter Geltungsbereich	25.698 m²

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 29. August 2019 (ABl. S. 6042) stellt die westliche Teilfläche des Grundstücks als „gemischte Baufläche M2“ und die östliche Teilfläche als „gemischte Baufläche M1“ dar. Dies sind Bereiche mit mittlerer bzw. hoher Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter. Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 Satz 2 des FNP in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zum Flächennutzungsplan vom 18. Juli 2017 ist die geplante Festsetzung von Baugebieten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dann aus einer gemischten Baufläche M1/M2 entwickelbar, wenn die überplante Fläche kleiner als drei Hektar ist. Zudem muss sichergestellt sein, dass Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Diesem Grundsatz wird mit der Planung und den darin vorgesehenen Vorhabengebieten mit den Bezeichnungen „Wohnen und Kita“, „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sowie „Wohnverträgliches Gewerbe“ entsprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 2,6 ha und stellt durch das innerhalb des Plangebiets angestrebte Nutzungsspektrum sowie im Kontext mit den westlich und östlich absehbaren Flächenentwicklungen (siehe I./3.8.) insgesamt die Zweckbestimmung des gesamten Bereichs als gemischte Baufläche nicht in Frage.

Die Entwickelbarkeit der beabsichtigten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wurde durch die Referate I A und I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuletzt mit Schreiben vom 01.11.2017 bestätigt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Baugebiete nach BauNVO, sondern drei Vorhabengebiete mit den Bezeichnungen „Wohnen und Kita“, „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sowie „Wohnverträgliches Gewerbe“ festgesetzt. Die Definition der zulässigen Nutzungen erfolgt positiv durch die textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 4, durch die die auf dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen konkretisiert werden. Die entsprechende Regelung leitet sich aus § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab und erlaubt eine bessere Feinsteuerung als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erlauben.

3.1.1. Verpflichtung der Vorhabenträgerin

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

Hierbei handelt es sich um eine aufschiebende und auflösende Bedingung, die den unmittelbaren Vorhabenbezug und die enge Bindung der Zulassung des Vorhabens an den Durchführungsvertrag herstellt. Für die planungsrechtliche Prüfung des Vorhabens wird somit der Durchführungsvertrag zwingender Bestandteil. Das oben beschriebene Vorhaben (siehe I./4.2.1.) ist Gegenstand des Durchführungsvertrags (siehe III./3.9.). Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind in Absprache mit dem Stadtentwicklungsamt zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den Vorhabengebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.1.2. Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“

Da gemäß der Vorhabenplanung die Wohnnutzung dominieren soll und diese auch eine der wesentlichen zukünftigen Leitnutzungen der „Schöneberger Linse“ darstellt (siehe I./4.1.), wird mit einer textlichen Festsetzung bestimmt, dass das den nördlichen und mittleren Teil des Geltungsbereichs prägende Vorhabengebiet mit einer Fläche von 18.423 m² vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Dadurch soll insbesondere die Wohnraumversorgung in innerstädtischer, gut erschlossener Lage verbessert werden. Neben Wohngebäuden sind auch Räume für freie Berufe und Kindertagesstätten allgemein zulässig, so dass Wohnungen teilweise als Büro- und Praxisflächen genutzt sowie die aus der Umsetzung des Vorhabens resultierenden Kita-Bedarfe gebietsintern gedeckt werden können.

Als weitere Nutzung sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig. Hiermit wird dem Nutzungskonzept der Vorhabenträgerin zur Entwicklung eines belebten Wohnquartiers Rechnung getragen. Die aufgeführten gastronomischen Einrichtungen entstammen dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Aufgrund der Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit kann bei den genannten Einrichtungen sichergestellt werden, dass sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind, es sich also im weitesten Sinne um wohnverträgliche Schank- und Speisewirtschaften handelt.

Da das Vorhabengebiet grundsätzlich zur Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen ist, ist gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ die hier angestrebte Geschossfläche Wohnen hinsichtlich der Wohnfolgebedarfe (u. a. Kita, Grundschule, öffentliche Spielplätze) sowie des Umfangs an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (25 % der Wohneinheiten) zu berücksichtigen. Für den Gebäudeteil, in dem gemäß Vorhabenplanung vorrangig Mikroapartments für Studierende und Auszubildende angeordnet sein sollen, wird festgesetzt, dass ausschließlich diese spezifizierte Wohnnutzung zulässig ist. Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt klar, dass die für Sonderwohnformen angestrebte Geschossfläche bei der Bestimmung der Geschossfläche Wohnen zu berücksichtigen ist.

Eine Kindertagesstätte mit 651 m² Geschossfläche soll im Erdgeschoss des von der Gotenstraße in den Hofbereich ragenden Gebäudeflügels eingerichtet werden und kann neben der unmittelbaren Bedarfsdeckung der im Plangebiet vorgesehenen Wohnungen voraussichtlich auch der Versorgung der näheren Umgebung mit Kita-Plätzen zugutekommen. Aufgrund der direkten Zuordnung zum Innenhof, der im Hinblick auf den Lärm weitgehend abgeschirmten Lage und der Nähe zu öffentlichen und privaten Zuwegungen ist der gewählte Standort besonders für eine Kindertagesstätte geeignet. Die Einrichtung der Kita ist durch den Durchführungsvertrag gesichert, wobei hier nur die aus dem Wohnungsbauvorhaben resultierenden Kita-Plätze verpflichtend sind (siehe III./3.9.). Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt klar, dass die angestrebte Geschossfläche der Kita nicht auf die Geschossfläche Wohnen anzurechnen ist. Darüber hinaus werden durch die Verortung im 1. Vollgeschoss eine barrierefreie Erschließung sowie die Zugänglichkeit zu den Spiel- und Freiflächen gewährleistet.

Die Vorhabenplanung sieht zudem im Hofbereich der Wohnanlage die Errichtung eines Pavillons für Nachbarschafts- und Freizeitangebote vor. Hier ergeben sich eine optimale Abschirmung gegenüber Emissionen aus Verkehrslärm und eine große Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung im Hinblick auf die umgebenden Grün- und Freiflächen. Für das Baufenster im Innenhof des Vorhabengebiets wird festgesetzt, dass hier ausschließlich eine Nutzung als Gemeinschaftspavillon zulässig ist. Wohnungen und andere in den allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen sollen hingegen in der Geschosswohnbebauung untergebracht und nicht in der städtebaulich hervorgehobenen Position im Innenhof verortet werden. Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellt klar, dass im Bereich des Gemeinschaftspavillons keine Wohnnutzung zulässig ist.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- *Wohngebäude,*
- *Räume für freie Berufe sowie*
- *Kindertagesstätten.*

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer in der Hauptzeichnung festgesetzten Oberkante von 67,1 m über NHN und einer in der Nebenzeichnung 1 festgesetzten Oberkante von 71,0 m über NHN sind nur Wohnungen für Studierende und Auszubildende zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall auch Wohnungen und Gemeinschaftsräume für vergleichbare Personengruppen zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 62,7 m über NHN ist im 1. Vollgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 650 m² nur die Nutzung als Kindertagesstätte zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 51,4 m über NHN ist nur die Nutzung als Gemeinschaftspavillon für die Bewohnerschaft und Kita des Vorhabengebiets zulässig.

3.1.3. Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“

Das im Südosten des Geltungsbereichs verortete Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“, das sich über eine Fläche von 3.009 m² erstreckt, soll im hier vorgesehenen Neubau neben wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen in Form von Büros auch Einzelhandelsbetriebe aufnehmen. Darüber hinaus sollen die in Anlehnung an den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO getroffenen Regelungen zur Belebung des Tempelhofer Wegs beitragen, der zukünftig die zentrale und attraktiv gestaltete Quartiersachse bilden soll. Zulässig sind demnach neben einem Geschäfts- und Bürogebäude sowie nicht großflächigem Einzelhandel auch Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Abweichend vom Nutzungskatalog des § 6 BauNVO werden Wohngebäude, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht mit aufgeführt und sind somit im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ nicht zulässig.

Die zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion und zur Gewährleistung der Nahversorgung im neu zu entwickelnden Wohnquartier in der Vorhabenplanung berücksichtigten Läden sind nur in Form nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² je Betrieb zulässig. Dies ermöglicht beispielsweise die Ansiedlung von Biosupermärkten oder Drogeriemärkten, bei denen es sich um Einzelhandelsbetriebe handelt, die die Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO („Vermutungsregel“) unterschreiten können. Die Errichtung solcher Einzelhandelseinrichtungen an dieser Stelle wird für sinnvoll erachtet und soll in Ergänzung zu den näher in Richtung Bahnhof Südkreuz vorgesehenen Lebensmittel- und Discountmärkten grundsätzlich ermöglicht werden, da hiermit in geeignetem Maße eine Verbesserung der Nahversorgung für die Bewohner des geplanten Wohnquartiers und der näheren Umgebung erreicht werden kann. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da sie sich schädlich auf die Einzelhandels-, Zentren- und Standortstruktur des Bezirks Tempelhof-Schöneberg – und dabei insbesondere auf die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße – auswirken könnten. Die sich aus der Vorhabenplanung ergebende Anlieferung soll über den öffentlichen Geh- und Radweg erfolgen, über den die Lieferfahrzeuge vom Tempelhofer Weg bis zur gebäudeinternen Anlieferzone gelangen; die schalltechnischen Auswirkungen wurden überprüft (siehe III./3.5.1.3.).

Textliche Festsetzung Nr. 3

Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² je Betrieb,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *sonstige Gewerbebetriebe sowie*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

3.1.4. Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“

Das im Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes verortete Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ und einer Fläche von 2.524 m² wird mit einer textlichen Festsetzung auf gewerbliche Nutzungen beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnnutzungen selbst, sollen hier aufgrund der auf eine Gewerbenutzung ausgerichteten Kubatur und Grundrisse des ehemaligen BEWAG-Gebäudes ausgeschlossen werden. Die Festsetzung sichert zum einen bestehende Büro- und Dienstleistungsnutzungen und stellt sicher, dass nur Nutzungen vorherrschen, die keine nennenswerten Emissionen verursachen und auch in sonstiger Hinsicht grundsätzlich mit dem geplanten Wohnquartier verträglich sind. Analog zum Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ ist planerische Zielsetzung, dass nur solche Nutzungen zulässig sein sollen, die zu einer Belebung des Tempelhofer Wegs beitragen können und eine Verträglichkeit mit den im Bereich der „Schöneberger Linse“ im allgemeinen und dem Plangebiet 7-81 VE im besonderen geplanten Wohnnutzungen aufweisen. Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind die gewerblich genutzten Stellplätze nördlich und östlich des Bestandsgebäudes sowie die hier verlaufenden Anlieferungsflächen mit den Wohnnutzungen verträglich (siehe II./2.1.1.).

Textliche Festsetzung Nr. 4

Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- *Geschäfts- und Bürogebäude,*
- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *sonstige Gewerbebetriebe sowie*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die beabsichtigten Festsetzungen zum Nutzungsmaß orientieren sich am konkreten städtebaulichen Konzept. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan werden in den Vorhabengebieten die zulässigen Grundflächen durch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baukörperausweisung) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkanten bzw. First- und Traufhöhen) festgesetzt. Einzig im Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ wird für den hier vorgesehenen Gemeinschaftspavillon abweichend von der Baukörperausweisung eine zulässige Grundfläche festgesetzt.

3.2.1. Zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende zulässige Grundfläche wird per textlicher Festsetzung durch die überbaubaren Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gebildet. Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Die überbaubaren Flächen entsprechen der Vorhabenplanung, wobei im Sinne der Planlesbarkeit eine geringfügige Ge-

neralisierung vorgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund wurde für den kleinteiligen Gemeinschaftspavillon, der im Innenhof vorgesehen ist, von einer Baukörperausweisung abgesehen und stattdessen die zulässige Grundfläche textlich festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass innerhalb der aufgrund der Generalisierung großzügiger festgesetzten überbaubaren Flächen, die in der Vorhabenplanung vorgesehene Bebauung eine Grundfläche von max. 90 m² nicht überschreitet.

Die abgestimmte Vorhabenplanung, die den planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegte wurde, weist gemäß der durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellten Nutzungsmaßberechnung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Grundflächen auf.

Vorhabengebiet mit Bezeichnung	Fläche des Vorhabengebiets	Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO
„Wohnen und Kita“	18.423 m ²	6.796 m ²	0,36
„Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“	3.009 m ²	1.808 m ²	0,60
„Wohnverträgliches Gewerbe“	2.524 m ²	1.630 m ²	0,64
Gesamt	23.956 m²	10.234 m²	0,42

Bezogen auf die Summe der gesamten Vorhabengebiete wird eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,42 erreicht.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (Baukörperausweisung). Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 zulässigen Umfang ist zulässig.

Abweichend von der Baukörperausweisung wird für die überbaubare Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 51,4 m über NHN eine zulässige Grundfläche von 90 m² festgesetzt.

3.2.2. Zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche durch die Baukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In den Vorhabengebieten sollen von den insgesamt vorgesehenen 238 Pkw-Stellplätzen lediglich 20 Stellplätze oberirdisch angelegt werden, während die verbleibende Anzahl in zwei Tiefgaragen konzentriert werden soll. Dadurch können die Grundstücksflächen weitgehend frei von Kfz-Verkehr und oberirdischen Stellplätzen gehalten und somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers gewährleistet werden. Die Tiefgaragen und Stellplätze sind gemäß der geplanten Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen bzw. Stellplätze zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Fahrradstellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe auch III./3.4.1.).

Aus der abgestimmten Vorhabenplanung sowie dem qualifizierten Grün- und Freiflächenplan, die den planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt wurden, ergeben sich gemäß der durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellten Nutzungsmaßberechnung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen.

Vorhabengebiet mit Bezeichnung	Fläche des Vorhabengebiets	Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
„Wohnen und Kita“	18.423 m ²	9.846 m ²	0,53
„Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“	3.009 m ²	2.364 m ²	0,78
„Wohnverträgliches Gewerbe“	2.524 m ²	2.012 m ²	0,79
Gesamt	23.956 m²	14.222 m²	0,59

Aus der Tabelle ergibt sich bei gesamtheitlicher Betrachtung der städtebaulich und funktional aufeinander bezogenen Vorhabengebiete eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,59. Dies entspricht der allgemein zulässigen Überschreitung von 50 % der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (siehe III./3.2.1.). Auch bei einer individuellen Betrachtung der Vorhabengebiete zeigt sich, dass die Überschreitungsregelung von 50 % sowie die Obergrenzenregelung einer Grundfläche von 0,8 eingehalten werden. Da zudem für das gesamte Plangebiet ein Biotopflächenfaktor von 0,6 durch planungsrechtliche Festsetzungen bzw. ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert wurde, ist eine Verträglichkeit der zulässigen Grundstücksüberbaubarkeit gegeben.

3.2.3. Zulässige Geschossfläche (GF)

Die zulässige Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ergibt sich durch die Multiplikation der Grundfläche des Gebäudes mit der Anzahl der Vollgeschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zur zulässigen Geschossfläche der Vorhabengebiete werden keine detaillierten Festsetzungen getroffen. Die zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Da sich die Umsetzung der abgestimmten Vorhabenplanung direkt aus der in den Durchführungsvertrag aufgenommenen Bauverpflichtung ergibt, besteht kein Regelungsbedarf hinsichtlich der konkret zulässigen Geschossfläche. Bei dem Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“ handelt es sich zudem um ein mit einem denkmalgeschützten Gebäude bebautes Grundstück, bei dem bauliche Änderungen ohnehin nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde möglich sind.

Die Geschossflächen für die Vorhabengebiete wurden durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Zuge einer Nutzungsmaßberechnung ermittelt und können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Vorhabengebiet mit Bezeichnung	Fläche des Vorhabengebiets	Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO
„Wohnen und Kita“	18.423 m ²	47.272 m ²	2,56
„Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“	3.009 m ²	10.932 m ²	3,63
„Wohnverträgliches Gewerbe“	2.524 m ²	6.178 m ²	2,44
Gesamt	23.956 m²	64.382 m²	2,68

Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks ergibt sich durch die Neubaumaßnahmen und das Bestandsgebäude eine Geschossflächenzahl von 2,68 für die Vorhabenplanung.

Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet. Im nachfolgenden Kapitel wird dargelegt, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung in keinem Widerspruch zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse steht und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

3.2.4. Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO

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

Für die Vorhabengebiete werden aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die Obergrenzen der vergleichbaren Baugebiete angesetzt.

Vorhabengebiet mit Bezeichnung	Vergleichbares Baugebiet gemäß BauNVO	Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ)	Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ)
„Wohnen und Kita“	Allgemeines Wohngebiet	0,4	1,2
„Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“	(Eingeschränktes) Gewerbegebiet	0,8	2,4
„Wohnverträgliches Gewerbe“	(Eingeschränktes) Gewerbegebiet	0,8	2,4

Während die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen zur Grundflächenzahl durch die Vorhabenplanung eingehalten werden, treten hinsichtlich der Geschossflächenzahl Überschreitungen der entsprechenden Obergrenzen auf.

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

Städtebauliche Gründe

Im Baugesetzbuch, in den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie in den Zielen des Flächennutzungsplans findet sich der im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gebotene Vorrang der Innenentwicklung wieder. Das Plangebiet ist dabei durch seine innerstädtische Lage und die sehr gute Anbindung an den ÖPNV für eine hohe Ausnutzung der bestehenden Bebauungspotenziale prädestiniert. Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieses hervorragend erschlossenen, vormaligen städtischen Versorgungsstandorts wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont.

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbVO)). Wesentliches Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Bereits der im Auftrag des Bezirksamtes erarbeitete Wohnungsmarktbericht 2012 prognostiziert vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und geänderter Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg eine deutliche Zunahme der Wohnraumnachfrage. Diesem öffentlichen Belang wird durch die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben mit 665 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringend benötigten Wohnraums. Durch den dabei zu schaffenden Anteil an Wohnungen, für die eine Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen werden könnte, soll eine soziale Mischung im Plangebiet begünstigt und der Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte an den Stadtrand entgegengewirkt werden. Bei Einhaltung der Obergrenzen zur städtebaulichen Dichte gemäß § 17 BauNVO ließe sich weniger als die Hälfte der geplanten Wohnungen realisieren.

Darüber hinaus erfordern die hohen Verkehrslärmbelastungen eine besondere Berücksichtigung im städtebaulichen Konzept. Der pegelbestimmende prognostizierte Bahnlärm lässt sich aufgrund der in Hochlage nördlich und östlich des Plangebiets geführten Schienentrassen nur durch eine angemessen hohe Bebauung abschirmen.

Das städtebauliche Konzept einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung entspricht damit den auf der Südseite des Tempelhofer Wegs gegebenen Bebauungsstrukturen bzw. den dortigen Planungen und reagiert auf die vorrangig verkehrlich bedingten Lärmbelastungen aus der näheren Umgebung. Die Bebauungspläne 7-74 (Sicherung der aus der Gründerzeit stammenden Blockrandbebauung mit V Geschossen, westlich der Gotenstraße) und 7-75 (Planung einer Blockrandbebauung mit V bis VII+SG Geschossen, östlich der Gotenstraße) zielen auf vergleichbare städtebauliche Strukturen ab (siehe I./3.8.). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE sieht eine Schließung des Blockrandes an Tempelhofer Weg und Sachsendamm sowie eine Verdichtung durch Solitärgebäude im Blockinnenbereich mit V+SG Geschossen vor. Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich mit ihren sieben bis acht Geschossen (jeweils oberstes Geschoss teilweise zurückgestaffelt) an der Höhe des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes und berücksichtigen die umgebenden Planungen.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die Planung sieht ein Vorhaben der Innenentwicklung vor, mit dem die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt werden. Über die im Plangebiet ermöglichte Nutzungsmischung von Wohnungen, Arbeitsstätten, Einkaufs- und Dienstleistungsstandorten sowie kulturellen und gastronomischen Einrichtungen können Verkehrsabläufe reduziert wer-

den. Einen weiteren ausgleichenden Umstand für die Überschreitung der Nutzungsmaßeobergrenzen bildet die sehr gute Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Personennahverkehr, die zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr beiträgt.

Eine wesentliche ausgleichende Maßnahme zur erhöhten baulichen Dichte wird durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Tiefgaragen und Dächer sowie zur Neuanpflanzung von Bäumen gebildet. Obwohl für das Plangebiet selbst kein Landschaftsplan vorliegt, wird für das Bauvorhaben der Biotopflächenfaktor aus dem Landschaftsplan 7-L-4 vom 30. April 2013 für das unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet anschließende Gebiet „Schöneberger Insel“ als ökologischer Kennwert herangezogen. Für die Vorhabenplanung kann unter Berücksichtigung verschiedener festgesetzter sowie im Durchführungsvertrag geregelter Maßnahmen (u. a. Dachbegrünung) ein BFF-Wert von 0,6 erreicht werden. Mit Festsetzung des Bebauungsplans werden damit die gegenwärtig planungsrechtlich zulässigen umfassenden Versiegelungsmöglichkeiten des Grundstücks (siehe I./2.4.) zugunsten der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich eingeschränkt. Zudem sollen mit der Ausbildung einer rd. 1.500 m² großen bahnbegleitenden Anpflanzfläche eine optische Abgrenzung der Bebauung gegenüber den Bahnanlagen und naturschutzfachliche Ausgleichsfunktionen erfüllt werden. Die Begrünungsmaßnahmen werden insgesamt zu einer hohen Erholungs- und Aufenthaltsqualität der Freiflächen beitragen und sich zudem günstig auf das lokale Klima und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung auswirken. Darüber hinaus wirken sich die in jüngster Zeit fertig gestellten Parkanlagen des Stadtumbau-Projektes Schöneberger Schleife mit dem Nord-Süd-Grünzug, dem Grünzug an der Torgauer Straße, dem Ost-West Grünzug sowie dem umgebauten Cheruskerpark im unmittelbaren städtischen Umfeld des Plangebietes ausgleichend im Hinblick auf die vorgesehene hohe bauliche Dichte aus. Die innerhalb der Vorhabengebiete vorgesehenen öffentlichen Geh- und Radwege werden zudem die Erreichbarkeit dieser öffentlichen Grünflächen für die zukünftige Quartiersbevölkerung verbessern.

Der Geltungsbereich liegt in einem stark durch Verkehrslärm belasteten Gebiet. Durch das Vorhaben werden zusätzlicher Verkehr und Verkehrslärmemissionen erzeugt. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017). Durch die Schließung des Blockrands entsteht im Plangebiet ein ruhiger großer Wohnhof, der in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vielseitig nutz- und erlebbar sein wird und vorrangig den künftigen Bewohnern vorbehalten bleibt. Durch den qualifizierten Grün- und Freiflächenplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist, werden die einzelnen Nutzungsansprüche an den Freiraum miteinander in Einklang gebracht. Die vorgesehenen Gebäudetiefen ermöglichen zudem, dass die Mehrzahl der Wohnungen entlang der lärmemittierenden Verkehrsstrassen „durchgesteckt“ werden können, so dass ruhige Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Seiten möglich sind. Ausgleichend wird sich auch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in zwei Tiefgaragen in Verbindung mit einem weitgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen auf die Bewohner und Beschäftigten auswirken, da hierdurch die von an- und abfahrenden Pkw ausgehenden Belästigungen reduziert und zudem großzügige Freiflächen ermöglicht werden.

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan zu keiner spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms in den umliegenden Straßen, vor allem der Gotenstraße und dem Tempelhofer Weg, führen wird. Zum Schutz vor Lärm werden im Bebauungsplan verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese stellen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicher (siehe II./2.1.1.). Auswirkungen durch Luftschadstoffe von Seiten der südlich verlaufenden Stadtautobahn A 100 sind nicht zu erwarten. Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung im Zuge des näher an dieser Emissionsquelle gelegenen Bebauungsplans 7-75 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Plangebiet sowie in planungsrelevanter Umgebung sicher eingehalten werden. Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt allerdings vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund werden durch Festsetzung im Bebauungsplan die im Plangebiet zulässigen Brennstoffe beschränkt. Diese Maßnahme der Luftreinhaltung wird sich ebenfalls positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirken.

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Bei den im Bebauungsplan gewählten Regelungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung handelt es sich um ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln), so dass die Abstandsflächenvorschriften formal nicht zu beachten sind. Gleichwohl ist sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter wie Belichtung und Besonnung, den erforderlichen Sozialabstand und den Brandschutz gewährleistet sind. Zu berücksichtigen ist, dass es bei der Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen von städtebaulichen Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte gibt. Da bei einer Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass in dieser Hinsicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, ist eine entsprechende Prüfung vorgenommen worden.

Der amtliche Lageplan wurde durch das Vermessungsbüro um eine Hervorhebung der auftretenden Abstandsflächenüberschneidungen ergänzt (ÖbVI Zech - Ruth - Blasius, Berlin, Oktober 2018). Die nach der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden werden im Wesentlichen eingehalten bzw. im Falle des Baudenkmals per Baulast auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen. Lediglich im nordwestlichsten Bereich der Bebauung tritt eine Überlagerung von Abstandsflächen im Innenhof ein, da die Außenwände der betroffenen Gebäudeteile in einem Winkel von weniger als 75 Grad zueinander stehen (53,5 Grad). Zudem treten an verschiedenen Stellen Überdeckungen der seitlichen Abstandsflächen der Balkone bzw. sonstiger vorspringender Bauteile auf, da diese Vorbauten gemäß Festsetzung im Bebauungsplan mehr als 1,5 m (im Einzelfall bis zu 3,5 m) vor die Außenwand vortreten und bis zu 50 % der Fläche der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen können. Die Privilegierung von Vorbauten, also die Vernachlässigung bei der Bemessung der Abstandsflächen, gilt gemäß Bauordnung Berlin jedoch nur bis zu einer Tiefe von 1,5 m und maximal einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand.

Basierend auf dem Lageplan des ÖbVI wurde zudem eine Besonnungsstudie zur Vorhabenplanung, der die Hinweise der DIN 5034-1 zugrunde gelegt wurden, erstellt (F. Finkmann, Berlin, Januar 2019). Zum Beurteilungszeitraum 17. Januar ist die Einhaltung des 1-Stundenwertes der DIN für alle untersuchten Wohnungen gewährleistet. Zur „Tag-und-Nacht-Gleiche“ (21. März / 23. September) fällt das Untersuchungsergebnis mit Blick auf den 4-Stundenwert der DIN 5034 ungünstiger aus; eine entsprechende Besonnungsdauer weisen nur die Wohnungen der obersten Geschosse entlang des Bahndammes auf. Aufgrund einer Rechtsprechung des OVG Berlin kann jedoch angenommen werden, dass auch bei einer zweistündigen Fassadenbesonnung die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt sind. Als Ergebnis ist festzustellen, dass alle untersuchten Wohnungen zur „Tag-und-Nacht-Gleiche“ mindestens zwei Stunden besonnt sind; geringfügige Unterschreitungen (drei Räume mit 1 h 45 min) lassen nicht auf ungesunde Wohnverhältnisse schließen.

Bezüglich der Überdeckung der seitlichen Abstandsflächen von Balkonen und Erkern konnte nachgewiesen werden, dass dieser Umstand die Wohnungen nicht berührt. Allenfalls könnten Auswirkungen auf die zu dicht nebeneinander liegenden Balkone gegeben sein. Jedoch lässt sich aus der temporären Verschattung eines Balkons durch einen Nachbarbalkon nicht auf ungesunde Wohnverhältnisse schließen.

Die Überdeckung der Abstandsflächen im südlichsten Teil des Innenhofes entfaltet im vorliegenden Fall keine Wirkung, weil die Besonnungssituation der Wohnungen durch die Nordorientierung und durch die wechselseitige Verschattung durch die Gebäudeschenkel überlagert wird.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Besonnung der Wohnungen trotz der Überdeckung der Abstandsflächen in vollem Umfang gewahrt bleiben. Aufgrund der in der Vorhabenplanung mehrheitlich zu beiden Gebäudeseiten durchgesteckten Wohnungen („Grundrissorientierung“) wird an der vorliegenden Planung festgehalten. Im nordwestlichen Bebauungsbereich, in dem aufgrund der architektonischen Gliederung „durchgesteckte Wohnungen“ und

damit eine zweiseitige Belüftung, Belichtung und Besonnung nur eingeschränkt möglich sind, wirkt sich die Breite der angrenzenden und dauerhaft von Bebauung freigestellten Verkehrsstrassen (Bahnanlagen und Straße) positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Regelungen zur Bauungs- und Freiraumstruktur begünstigen zudem die Besonnungsverhältnisse durch die Beschränkung von Dachaufbauten und Baumpflanzungen entlang der Fassaden. Entsprechend wird die Abstandsflächenunterschreitung hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für vertretbar erachtet.

Fazit

Durch das städtebauliche Konzept, das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt, wird ein Kompromiss zwischen Wohnungsneubau im Rahmen der Innenverdichtung und einer angemessenen städtebaulichen Dichte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt, erreicht. Die hohen Nutzungsmaße ermöglichen die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum in größerem Umfang bei gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.

Die Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, die durch das Vorhaben im Hinblick auf die Geschossfläche überschritten werden, ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Durch ausgleichende Umstände und Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfassend sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht (siehe II./4.). Für die untersuchten Schutzgüter entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. können erhebliche Beeinträchtigungen z. B. durch Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan vermieden werden.

3.2.5. Zulässige Gebäudehöhen

Die Höhe der Gebäude soll durch die Festsetzung von Oberkanten bzw. von First- und Traufhöhen begrenzt werden. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Wandabschlusses. Die Begrenzung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen orientiert sich unter anderem am denkmalgeschützten Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets, welches eine Traufhöhe von 62,79 - 63,02 m über NHN (rd. 19,3 m über Gehweg) und eine Firsthöhe von 65,72 m über NHN (rd. 22,2 m über Gehweg) aufweist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ zur Sicherung des Bestandes für den hauptsächlich viergeschossigen Gebäudeteil eine Traufhöhe von maximal 63,0 m über NHN und eine Firsthöhe von maximal 65,7 m über NHN festgesetzt. Der dreigeschossige zum Blockinnenbereich ausgerichtete und mit einem Flachdach versehene Gebäudeteil, der eine Höhe von 57,61 m über NHN (rd. 13,4 m über Gelände) aufweist, wird durch die Festsetzung einer Oberkante von maximal 57,6 m über NHN im Bebauungsplan gesichert.

Die Oberkante der Wohngebäude im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ soll für die unmittelbar an das Baudenkmal angrenzenden Bereiche der Bebauung auf eine Höhe von maximal 62,6 bzw. 62,8 m über NHN festgesetzt werden. Bei einer geplanten Höhe des Geländeanschlusses von 43,8 m über NHN ergeben sich hier sechs Vollgeschosse. Für ein gegenüber den Außenwänden teilweise zurückgestaffeltes siebtes Geschoss ist eine Oberkante von maximal 66,5 bzw. 66,6 m über NHN festgesetzt. Dadurch schließen die geplanten Wohngebäude hinsichtlich ihrer Höhe harmonisch an das Bestandsgebäude an. Die übrigen Gebäudeteile, die sich näher an der maßgeblichen Quelle des Verkehrslärms (Bahnanlagen) befinden, fallen hingegen im Sinne eines verbesserten Angebots auf dem Wohnungsmarkt, einer optimierten Abschirmung gegenüber dem Schienenlärm und einer differenzierten Bauungsstruktur höher aus. Hier werden mit Oberkanten von 65,1 - 67,8 m über NHN bzw. 69,4 - 71,7 m über NHN acht Geschosse ermöglicht, wobei auch hier das oberste Geschoss teilweise zurückgestaffelt ist.

Innerhalb dieses Vorhabengebiets werden darüber hinaus Festsetzungen zur zulässigen Höhe der für Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehenen baulichen Anlagen getroffen. Hierzu zählt zum einen der im Innenhofbereich verortete Gemeinschaftspavillon, der maximal ein Vollgeschoss und eine Oberkante von 51,4 m über NHN aufweisen darf. Zudem wird für den auf Erdgeschosebene in den Hofbereich vorgestreckten Gebäudeteil des für Studierende und Auszubildende vorgesehenen Wohngebäudes eine maximale Oberkante von 49,1 m über NHN festgesetzt. Dadurch wird eine zurückhaltende Bebauungsstruktur gesichert, die sich trotz der solitären Lage im Innenhof bzw. dem Hinausragen aus der Bauflucht der umgebenden Bebauung unterordnet.

Um in den von einer Neubebauung betroffenen Vorhabengebieten „Wohnen und Kita“ sowie „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ die Ausbildung von Balkon- und Terrassenbrüstungen sowie Absturzsicherungen oberhalb der festgesetzten Oberkanten zu ermöglichen, wird eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen. Betroffen sind alle Gebäudeteile mit Ausnahme des Gemeinschaftspavillons, dessen Dach nicht zum Aufenthalt der Bewohner vorgesehen ist. So sollen beispielsweise auch die Büroflächen im Geschäftsgebäude am Tempelhofer Weg in nördliche Richtung vorgelagerte Terrassen erhalten, die durch Brüstungen einzufassen sind. Da die Festsetzung der Oberkanten im Bebauungsplan immer die Oberkante der jeweils obersten Geschossebene festlegt, ist für Brüstungen eine Überschreitungsmöglichkeit zwingend notwendig, selbst wenn die zulässige Brüstungshöhe von bis zu 1,4 m nicht ausgeschöpft wird. Die Brüstungen und Absturzsicherungen, für die die Überschreitungsmöglichkeiten geregelt werden, sind wesentlicher Bestandteil des Bauvorhabens und tragen zur Funktionsfähigkeit der Gebäude bei. Sie beeinflussen jedoch nicht den Charakter und das städtebaulich prägende Erscheinungsbild des jeweiligen Hauptbaukörpers. Daher ist davon auszugehen, dass mit der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Oberkanten, der wesentlichen, hinter der Höhenbeschränkung stehenden Zielsetzung nicht entgegengewirkt wird. Bei den jeweils obersten Geschossen der Gebäude, bei denen die festgesetzte Oberkante die Attika des Gebäudedaches darstellt, ist keine Überschreitung erforderlich.

Der geplante Neubau im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ weist verschiedene Abstufungen auf. Seine größte Ausdehnung soll das Gebäude im Bereich des etwa 4,5 m hohen Erdgeschosses (erstes Vollgeschoss) – mit den hier vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen – erreichen. Für das zweite Vollgeschoss, das wie die übrigen Obergeschosse voraussichtlich Büros umfassen soll, wird eine Oberkante von max. 51,6 m über NHN festgesetzt. Dabei soll jedoch nur der nördliche Gebäudeteil ein- bis zweigeschossig ausgebildet werden, während der südliche und östliche Gebäudeteil deutlich höher ausfallen sollen. Hier werden bei einer zulässigen Oberkante von maximal 65,1 m bzw. 68,9 m über NHN für das zurückgestaffelte oberste Geschoss insgesamt sieben Vollgeschosse (rd. 25,3 m über Gehweg) geplant. Dadurch wird eine moderate Überschreitung der Firsthöhe des denkmalgeschützten Bestandgebäudes ermöglicht, die angesichts von dessen baulicher Freistellung als verträglich erachtet wird. Der Neubau am Tempelhofer Weg bildet im Hinblick auf die Gebäudehöhe einen Übergang von den rd. 1 m niedriger geplanten Neubauten südlich des Tempelhofer Wegs und dem rd. 1 m höheren Wohngebäude, das nördlich im Bereich des Vorhabengebiets „Wohnen und Kita“ anschließt. Die aufeinander abgestimmten und am Geländeverlauf orientierten Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen gewährleisten insgesamt ein baulich harmonisches Stadtbild.

Technische Dachaufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten) sowie Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien (z. B. Solaranlagen) werden hinsichtlich ihrer zulässigen Höhe und Anordnung auf dem Dach reglementiert. Die städtebauliche Zielstellung für die betroffenen Vorhabengebiete liegt u. a. darin, wegen des angrenzenden Baudenkmals und der umgebenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung eine städtebauliche Lösung mit einer möglichst zurückhaltenden Dachlandschaft zu sichern. Zusammen mit der für die Bauensembles vorgegebenen Höhe sollen sich die neuen Gebäudetypen durch eine ruhige und den Baukörper nicht dominierende Dachlandschaft darstellen.

Anders als bei technischen Dachaufbauten erfolgt bei Anlagen für erneuerbare Energien keine Beschränkung der Fläche, da sich diese Aufbauten unter Umständen auch mit einer Dachbegrünung kombinieren lassen. Damit wird der im Sinne des Klimaschutzes gewünschte möglichst hohe Anteil an Gründächern und kombinierten Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung planungsrechtlich ermöglicht. Zur Minimierung der städtebaulichen Wirkung entsprechender, hinsichtlich ihres Umfangs nicht reglementierter Aufbauten ist jedoch neben einer Höhenbeschränkung auch ein Mindestabstand zu den Außenwänden des Gebäudes einzuhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die festgesetzten Oberkanten von 48,2 m, 49,1 m, 51,6 m, 62,7 m, 62,8 m, 65,1 m, 65,6 m, 65,9 m, 66,1 m, 66,7 m, 67,1 m, 67,2 m und 67,8 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,4 m überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7

In den Vorhabengebieten können Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Der maximal zulässige Anteil an der Dachfläche des obersten Geschosses beträgt im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ 10 % und im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ 25 %.

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den Vorhabengebieten können Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

3.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1. Bauweise

Im Plangebiet sollen die überbaubaren Flächen (Baufelder), mit Ausnahme des im Innenhof des Vorhabengebiets „Wohnen und Kita“ geplanten Gemeinschaftspavillons, durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Sinne einer Baukörperausweisung definiert werden. Da die Stellung der geplanten Baukörper durch die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Höhe gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO bestimmt wird, ist die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO entbehrlich.

Im Bereich des Gemeinschaftspavillons wird keine Bauweise festgesetzt, da dies für das städtebauliche Ziel eines im Vergleich zu den umgebenden baulichen Strukturen deutlich untergeordneten Pavillongebäudes nicht erforderlich ist. Durch die Vorhabenträgerin kann die Bauweise damit unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse frei gewählt werden.

3.3.2. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen fest und bestimmt diese durch die Festsetzung von Baugrenzen. Letztere orientieren sich eng an der Vorhabenplanung und lassen künftigen Anpassungen, Änderungen oder auch Erweiterungen nur geringfügige Spielräume. Es handelt sich hierbei um eine Baukörperfestsetzung, die im Zusammenhang mit der vorgesehenen Höhenfestsetzung wesentlich die künftige Gebäudeanordnung und deren Kubatur bestimmt. Indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan in den beiden von einer Neubebauung betroffenen Vorhabengebieten die überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend an der Vorhabenplanung orientiert, wird deren Umsetzung in der vorgesehenen Bauweise einer riegelförmigen Wohnbebauung im Norden und einem gewerblich genutzten Solitärgebäude im Süden gesichert.

Gleichzeitig kann durch diese Art der Ausweisung von Lage und Anordnung der Baukörper trotz der angestrebten hohen urbanen Dichte auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hingewirkt werden.

An der Gotenstraße nimmt der vorgesehene Baukörper die Bauflucht des denkmalgeschützten Gebäudes auf. Bei einer Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen 16 und 17 m zieht sich die Baukörperausweisung parallel zur nördlichen und östlichen Grenze um das Grundstück (Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“). Die in den Blockinnenbereich hineinragenden Gebäudeflügel halten die rückwärtigen Baufluchten des Baudenkmals ein. In diesem Vorhabengebiet wird zudem für den geplanten Gemeinschaftspavillon eine separate überbaubare Fläche im Innenhof festgesetzt. Darüber hinaus wird für den ebenfalls für gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehenen Bereich des für Studierende und Auszubildende vorgesehenen Wohngebäudes ein Auskragen aus der Bauflucht ermöglicht. Durch die dergestalt städtebaulich hervorgehobene Positionierung der gemeinschaftlich zu nutzenden Bereiche sollen diese der Wohnbevölkerung als nachbarschaftsfördernde Angebote präsentiert und andererseits die soziale Kontrolle gefördert werden.

Für das zur wohnverträglichen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung vorgesehene Gebäude am Tempelhofer Weg (Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“) sind überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, die die unterschiedlichen Gebäudehöhen einzelner Gebäudeteile vorgeben (siehe III./3.2.5.). Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung der Verkehrsfläche ist das Gebäude gegenüber der Bauflucht des westlich gelegenen Baudenkmals zurückgesetzt, wodurch dessen freigestellte Lage deutlich hervorgehoben wird. Der Neubau am Tempelhofer Weg orientiert sich in seiner Kubatur an den Baufluchten des nördlich angrenzenden Wohngebäudes und überschreitet diese nicht.

Zudem wird für die obersten Geschosse der beiden vorgenannten Vorhabengebiete ein um bis zu 2,5 m zurückgesetztes Baufenster festgesetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen für die maximale Oberkante innerhalb der Baufenster wird somit die Ausbildung von gegenüber den darunter liegenden Außenwänden zurückgestaffelten Vollgeschossen gewährleistet.

Das denkmalgeschützte Gebäude (Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“) wird durch eine enge Baukörperfestsetzung in den bestehenden Ausmaßen gesichert.

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gilt in Berlin ein weitgehender Vorrang der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Soweit sich in einem Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden (§ 6 Abs. 8 BauO Bln). Die Festsetzung abweichender Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn städtebaulich begründete besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter vom Plangeber in der Abwägung berücksichtigt werden. Sie müssen mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die planerische Abwägung eingestellt werden. Da zugleich die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, ist eine Prüfung der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgenommen worden (siehe III./3.2.4.). Im Ergebnis wird an

der vorliegenden Planung festgehalten, da sich die Auswirkungen auf die im nordwestlichen Gebäudebereich verorteten Wohnungen beschränken, die nicht zu beiden Gebäudeseiten orientiert werden können. Diese Wohnungen weisen im Hinblick auf eine Belichtung und Besonnung jedoch eine günstige Südostausrichtung auf. An der nordwestlichen Gebäudeseite wirkt sich hingegen die Breite der angrenzenden und dauerhaft von Bebauung freigestellten Verkehrsstrassen (Bahnanlagen und Straße) positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Die Besonnungsverhältnisse werden zudem durch Regelungen zur Bebauungs- und Freiraumstruktur begünstigt, mit denen Dachaufbauten sowie Baumpflanzungen entlang der Fassaden beschränkt werden.

Die Regelung einer ausdrücklichen Festsetzung gem. § 6 Abs. 8 BauO Bln. betrifft auch nur geringfügige Abstandsflächenunterschreitungen, die stellenweise zwischen den vorgesehenen Balkonen und Fassadengliederungen auftreten können und hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume keine negativen Auswirkungen mit sich bringen.

3.3.3. Baugrenzen für auskragende Gebäudeteile

Die in der Vorhabenplanung vorgesehenen Auskragungen der Gebäude in Form von Balkonen, Eingangsbereichen, Erkern oder sonstigen Vorbauten sollen allgemein zulässig sein. Zur Steuerung des Umfangs auskragender Gebäudeteile wird im Bebauungsplan eine gesonderte Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung wird durch die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 ergänzt und betrifft zum einen den zwischen dem 3. und 6. Vollgeschoss auskragenden Gebäudeteil, der den Baukörper am Tempelhofer Weg an dessen dem Bahnhof Südkreuz zugewandten südöstlichen Gebäudeecke akzentuiert. Zum anderen ist in den beiden von einer Neubebauung betroffenen Vorhabengebieten ein Vortreten von Gebäudeteilen und Terrassen bis zu der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Baugrenze zulässig. Die jeweilige Tiefe der ermöglichten Abweichungen orientiert sich an der Vorhabenplanung und liegt zwischen 1,5 und 3,5 m. Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten dürfen, wird begrenzt und darf höchstens die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Durch die Beschränkung, dass die Fläche der hervortretenden Gebäudeteile nicht mehr als 50 % der Fläche der jeweiligen Fassaden einnehmen darf, wird dem Anspruch genügt, dass die hervortretenden Bauteile keine Dominanz entwickeln sollen. Wo diese Vorgabe nicht eingehalten werden kann, ist eine entsprechende Öffnungsklausel vorgesehen, die jedoch den Gesamtumfang der Überschreitungen auf maximal die Hälfte der gesamten Fläche der Außenwände des gesamten Baukörpers beschränkt. Da der Umfang dieser Vorbauten städtebaulich vertretbar ist und durch Außenwände ohne vortretende Gebäudeteile kompensiert wird, wird dieser durch eine Einzelfallregelung ermöglicht. Diese Festsetzung ist aufgrund der aus Gründen des Wohnkomforts beabsichtigten Konzentration von Balkonen auf lärmabgewandten und sonnenorientierten Gebäudeseiten sowie der angestrebten Ausstattung auch kleinerer Wohnungen (z. B. Studentenapartments) mit Balkonen und der beabsichtigten vielfältigen Gliederung der langen Fassadenabschnitte städtebaulich begründet.

In der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird des Weiteren geregelt, dass Terrassen bis zur festgesetzten Baugrenzen für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile vortreten dürfen. Hiermit wird der Vorhabenplanung entsprochen, die in der Regel den ermöglichten Spielraum nicht in Anspruch nimmt, in Teilen diese Flexibilität jedoch benötigt.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vortreten von Balkonen, Loggien, Eingangsbereichen und sonstigen vortretenden Bauteilen bis zu der dafür festgesetzten Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile höchstens die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand des Baukörpers in Anspruch nimmt. Im Einzelfall ist eine Überschreitung dieses Umfangs zulässig, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Fläche der Außenwände des gesamten Baukörpers eingehalten wird. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

Ein Vortreten von Terrassen ist bis zu der festgesetzten Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Entlang der Linie zwischen den Punkten A1, A2 und A3 ist im Bereich des 3. bis 6. Vollgeschosses (von 50,6 m bis 66,1 m über NHN) ein Vortreten des Gebäudes um bis zu 0,85 m vor die Baugrenze zulässig.

3.4. Weitere Arten der Nutzung

3.4.1. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet oberhalb der Geländeoberfläche zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten. Daher wird bestimmt, dass oberirdische Stellplätze und Garagen in den Vorhabengebieten im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Eine Ausnahme bilden die dezidiert hierfür vorgesehenen Flächen nördlich und östlich des denkmalgeschützten Gebäudes im Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“. Hintergrund ist die durch bestehende Mietverträge erforderliche Bereitstellung von Stellplätzen für die gewerblichen Nutzungen auf dem zwischenzeitlich von den beiden anderen Vorhabengebieten abgetrennten Grundstück. Eine weitere Ausnahme stellen die für eine Carsharing-Nutzung vorgesehenen Pkw-Stellplätze im Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ dar, die dazu beitragen sollen, den Anteil von individuell genutzten Fahrzeugen im Quartier zu verringern. Gemäß Grün- und Freiflächenplan sind 17 gewerblich und 3 gemeinschaftlich genutzte oberirdische Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Stellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sollen in zwei Tiefgaragen mit insgesamt 218 Pkw-Stellplätzen konzentriert werden. Hierzu muss das Baugrundstück auch außerhalb der Baukörperausweisungen unterbaut werden. Aus diesem Grund werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Die Tiefgaragen sollen zudem die angrenzenden öffentlichen Straßen von zusätzlichen abgestellten Fahrzeugen entlasten. Die Lage und mögliche Größe der Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Planzeichnung bestimmt. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt jeweils über eine kombinierte Ein- und Ausfahrt an der Gotenstraße und am Tempelhofer Weg.

Gemäß der Ausführungsvorschrift zu § 50 der Bauordnung für Berlin sind bei Bauvorhaben Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu errichten. Die Vorhabenplanung sieht insgesamt 1.165 Stellplätze für Fahrräder vor, wobei 672 Stellplätze in der Tiefgarage / im Kellergeschoss und 16 Stellplätze in der oberirdisch vorgesehenen Fahrradgarage angelegt werden sollen. Die Verortung der verbleibenden 477 Stellplätze im Außenraum ergibt sich aus dem qualifizierten Grün- und Freiflächenplan. Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind, wie die übrigen Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da sich einzelne Lüftungsanlagen und Lichtschächte der mit der Vorhabenplanung vorgesehenen Bebauung im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden, erfolgt im Bebauungsplan eine Klarstellung im Hinblick auf die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen. Lüftungs- und Belichtungsanlagen des Kellergeschosses bzw. der Tiefgarage sind zulässig, solange die Lichtschächte und Lüftungsanlagen eine bestimmte Fläche nicht überschreiten. Dadurch werden zugleich auch die Auswirkungen auf die Freiflächengestaltung beschränkt.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen.

Anlagen für die Lüftung und Belichtung der Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange eine Fläche von max. 3 m² je Lichtschacht und max. 7 m² je Lüftungsanlage nicht überschritten wird.

3.4.2. Fahrradgarage und Paketstation

Im nordöstlichen Bereich des Vorhabengebiets „Wohnen und Kita“ sollen in einer funktional dem Wohngebäude zugeordneten Nebenanlage überdachte Möglichkeiten zum Abstellen und zur Reparatur / Wartung von Fahrrädern angeboten werden. Mit Hilfe einer textlichen Festsetzung wird die Zulässigkeit einer entsprechenden Fahrradgarage klargestellt, solange die im Flächennachweis zur Vorhabenplanung ermittelte Grundfläche dabei nicht überschritten wird. Standort und Kubatur des eingeschossigen Nebengebäudes ergeben sich aus dem qualifizierten Grün- und Freiflächenplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist. Da im Zuge der Umsetzung der Vorhabenplanung überprüft werden soll, inwieweit im Bereich der Fahrradgarage zur Erhöhung des Wohnkomforts der zukünftigen Quartiersbevölkerung auch ein Paketabholssystem installiert werden kann, wird zudem die Zulässigkeit einer automatisierten Paketstation in der Festsetzung berücksichtigt.

Textliche Festsetzung Nr. 12

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B1, B2, B3, B4, B1 ist die Errichtung einer eingeschossigen Fahrradgarage sowie einer automatisierten Paketstation mit einem Umfang von insgesamt max. 100 m² Grundfläche zulässig.

3.4.3. Befestigte Platzflächen

Dem im Innenhof vorgesehenen Gemeinschaftspavillon soll eine Terrasse bzw. befestigte Platzfläche vorgelagert werden. Dadurch wird zum einen der Zusammenhang mit den einer gemeinschaftlichen Nutzung zugedachten Räumen im Erdgeschoss des östlich gelegenen Wohngebäudes, in dem Studierende und Auszubildende leben werden, stärker hervorgehoben. Zum anderen stellen die befestigten Flächen eine gestalterische und funktionale Ergänzung der im Innenhof geplanten Grün- und Freiflächen dar. Abgrenzung und Umfang der gepflasterten Platzfläche, die beispielsweise zum Aufstellen von Tischen und Stühlen genutzt werden kann, ergeben sich aus dem qualifizierten Grün- und Freiflächenplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Feldes C1, C2, C3, C4, C1 ist die Errichtung einer befestigten Platzfläche mit einem Umfang von insgesamt max. 220 m² zulässig.

3.4.4. Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Tempelhofer Weg und Gotenstraße erschlossen. Im Falle der Gotenstraße wird die bereits öffentlich gewidmete Verkehrsfläche bis zur Straßenmitte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Falle des Tempelhofer Wegs wurde von einer Einbeziehung in den Geltungsbereich abgesehen, da die hier vorgesehene Straßenraumqualifizierung über den eigenständigen Bebauungsplan XI-231aba planungsrechtlich gesichert werden soll (siehe I./3.8.1.). Für den auszubauenden Tempelhofer Weg ist u. a. aufgrund der angestrebten Ausweitung der Wohnnutzungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ und der hiermit in Verbindung stehenden Reaktivierung der an dieser Straße anliegenden Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule die Ausweisung einer Tempo 30-Zone vorgesehen, so dass diese Geschwindigkeitsbegrenzung bereits als Eingangswert in die verkehrs- und die schalltechnische Untersuchung eingestellt wurde (siehe III./3.5.1.)

Durch die beabsichtigten Festsetzungen sollen im Plangebiet Wohn- sowie wohnverträgliche Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes induzierten Verkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde gutachterlich untersucht, bewertet und im Umweltbericht dargestellt. Zusammenfassend ist durch die Umsetzung des Vorhabens ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 3.610 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten (siehe II./2.1.1.). Die Leistungsfähigkeit der umgebenden Knotenpunkte wird nicht beeinträchtigt, so dass keine Regelungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen. Die hinsichtlich einer stärkeren Berücksichtigung des Radverkehrs gutachterlich getroffenen Anregungen entziehen sich dem planungsrechtlichen Steuerungsinstrumentarium. Für den Tempelhofer Weg wird es mit der in Aussicht genommenen Ausweisung einer Tempo 30-Zone und separaten Fahrradwegen zu einer besseren Vereinbarkeit von Rad- und motorisiertem Individualverkehr kommen.

Die Vorhabenplanung orientiert sich entlang der Gotenstraße an den bestehenden Fluchtlinien und ersetzt diese durch eine Straßenbegrenzungslinie bzw. Baugrenze. Am Tempelhofer Weg ist die geplante Bebauung gegenüber der Straßen- und Baufluchtlinie um 5 m zurückgesetzt um der geplanten Querschnittserweiterung der Verkehrsfläche Rechnung zu tragen (siehe auch III./3.7.2.).

3.5. Immissionsschutz / Klimaschutz

3.5.1. Lärmschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung der künftigen Bebauung. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den maßgeblichen Emissionsquellen vorgenommen (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE ist dabei insbesondere hohen Lärmbelastungen ausgesetzt, die von den Straßen Tempelhofer Weg im Süden und Gotenstraße im Westen sowie von dem Bahnverkehr auf den nördlich und östlich verlaufenden Bahnflächen ausgehen. Der Umweltbericht beinhaltet bereits Aussagen zu den zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffenden Maßnahmen. Aus Lärmbelastungen durch außerhalb des Plangebiets befindlichen Sportanlagen und Gewerbebetriebe ergibt sich kein planungsrechtliches Handlungserfordernis (siehe II./2.1.1.).

Die gutachterliche Untersuchung zeigt, dass allein im Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ durch den Gesamtverkehr (Straße und Schiene)

- an den der Bahn zugewandten Fassaden (Nord- und Ostfassaden) Beurteilungspegel in Höhe von
 $L_{r, \text{Tag}} \approx 69 - 73 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 67 - 71 \text{ dB(A)}$,
- an den der Straße zugewandten Fassaden in Höhe von
 $L_{r, \text{Tag}} \approx 64 - 70 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 54 - 66 \text{ dB(A)}$
- und an den hofseitigen Fassaden in Höhe von
 $L_{r, \text{Tag}} \approx 49 - 56 \text{ dB(A)}$ und $L_{r, \text{Nacht}} \approx 46 - 51$ (vereinzelt bis 54) dB(A)

zu erwarten sind (siehe II./2.1.1.). Zusammenfassend ist festzustellen, dass insbesondere an den zu den Verkehrswegen orientierten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag (WA: 55 dB(A)) und auch für die Nacht (WA: 45 dB(A)) sowie die ergänzend zur Orientierung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV teilweise erheblich überschritten werden, so dass hier Minderungsmaßnahmen unbedingt erforderlich sind. Dies betrifft auch die Vorhabengebiete „Wohnverträgliches Gewerbe“ und „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“.

Eine Trennung der Nutzungen gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) würde im vorliegenden Fall das räumliche Abrücken der Bebauung von den maßgeblichen Emissionsorten verlangen. Aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets und dessen Umlagerung von lärmemittierenden Verkehrswegen ist jedoch keine baulich sinnvolle Gliederung möglich, bei der die als Maßstab dienenden schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen eingehalten würden. Zudem wären die resultierenden Freiflächen entlang der Verkehrswege nicht sinnvoll nutzbar. Eine deutliche Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche würde gegen das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstoßen und eine wirtschaftliche Verwendung der Grundstücke unmöglich machen. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen einen Mindestabstand von 22 m zu den nächstgelegenen Gleisen auf.

Auch eine veränderte Anordnung der Baugebiete zueinander (z. B. aufgrund ihrer Schutzbedürftigkeit gegenüber Emissionen) stellt keine sinnvolle Alternative dar. Die Verortung der den Wohnnutzungen vorbehaltenen Flächen im nördlichen Bereich des Plangebiets ermöglicht hier, trotz der Nähe zu den lärmemittierenden Bahnstrecken, die Anlage eines größtmöglichen lärmabgeschirmten Innenhofes. Wohnverträgliches Gewerbe findet sich zudem bereits in dem im südlichen Plangebiet bestehenden Gebäude. Der am Tempelhofer Weg geplante Neubau soll insbesondere durch seine Einzelhandelsnutzung das Bestandsgebäude funktional ergänzen und die Straße durch eine Nutzungsvielfalt beleben; dies entspricht einem wesentlichen Planungsziel für die Gesamtentwicklung der „Schöneberger Linse“. Gewerbliche Tätigkeiten werden zudem durch den Bebauungsplan auf wohnverträgliche Nutzungen beschränkt, so dass dem Grundsatz einer Gliederung der Baugebiete nach ihrem Störgrad entsprochen wird.

Zum Lärmschutz gegenüber den Verkehrsgeräuschen scheidet aufgrund der örtlichen und der akustischen Bedingungen auch die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Walles gegenüber der geplanten Bebauung aus. Höhe und Struktur aktiver Schallschutzmaßnahmen stehen in einem engen Abhängigkeitsverhältnis zu Entfernung, Höhenlage und Charakter der schutzbedürftigen Nutzung; Lärmschutzanlagen sind darüber hinaus in der Regel möglichst nah an der Lärmquelle anzuordnen. Eine entsprechend hohe Lärmschutzwand entlang der Straßen wird der innerstädtischen Lage des Plangebiets jedoch nicht gerecht, da hier neben der Erschließung (z. B. notwendige Wegequerungen) auch stadtgestalterische Belange zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Höhe der geplanten Bebauung und der in Hochlage geführten Bahntrasse wäre eine aktive Minderungsmaßnahme gegenüber dem Bahnlärm nur im Bereich der Bahnanlagen (z. B. auf dem Bahndamm) effektiv. Daher wurde die Wirksamkeit von Schallschutzmaßnahmen an den Schienenwegen in Form von Lärmschutzwänden unterschiedlicher Höhe geprüft

(siehe II./2.1.1.). Die schalltechnische Untersuchung kommt dazu zu dem Ergebnis, dass sich durch eine bahnständige Lärmschutzwand zwar eine geringere Geräuschbelastung in den unteren bahnzugewandten Etagen der direkt betroffenen Gebäude ergeben würde, jedoch nach wie vor ein Erfordernis für gebäudebezogene Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm am Tag und in der Nacht besteht. Da durch eine Lärmschutzwand keine qualitativ andere Situation hergestellt wäre, wird auch im Hinblick auf die Kosten und Sichtbehinderung von der Planung entsprechender bahnbegleitender Schallschutzmaßnahmen abgesehen. Maßnahmen an der Eisenbahnüberführung über die Gotenstraße wurden in Form von Elastomermatten im Zuge des Neubaus der vorhabennahen Bahnstrecke bereits umgesetzt.

Für den auszubauenden Tempelhofer Weg ist die Ausweisung einer Tempo 30-Zone vorgesehen, so dass diese Geschwindigkeitsbegrenzung bereits als Eingangswert in die verkehrs- und die schalltechnische Untersuchung eingestellt wurde. Die planungsrechtlichen Grundlagen zur geplanten Qualifizierung des Straßenraums sollen über den Bebauungsplan XI-231aba geschaffen werden. Zu berücksichtigen ist, dass für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren keine Rechtsgrundlage besteht. Gemäß Entwurfsplanung der für den Straßenausbau zuständigen Fachbehörde des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg (Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen) ist jedoch ausdrücklich vorgesehen, nach der Umgestaltung des Tempelhofer Wegs die Einbahnstraßenregelung aufzuheben und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen.

Bereits im sogenannten Konsensplan, der das Ergebnis eines städtebaulichen Werkstattverfahrens in den Jahren 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West ist, wird für das Quartier „Schöneberger Linse“ die Umgestaltung des Tempelhofer Weges zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger als wesentliches städtebauliches Ziel definiert. Während die asphaltierte Fahrbahn in ihrer bestehenden Breite im Wesentlichen erhalten bleiben soll, soll die Aufenthaltsqualität der hieran angrenzenden Bereiche durch die Neuordnung von Gehwegen, Stellplätzen für Fahrräder und Pkw sowie durch Baumpflanzungen und einen Stadtplatz südöstlich der Kreuzung mit der Gotenstraße deutlich erhöht werden. Auf dieser Basis wurde zwischenzeitlich eine Fortschreibung der Entwurfsplanung beauftragt. Das Erfordernis eines dergestalt aufgewerteten Stadtraums ergibt sich einerseits aus der geplanten Ausweitung der Wohnnutzungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ und andererseits aus den hoch frequentierten Verkehrsachsen (Sachsendamm, Bahntrasse), die das Stadtquartier begrenzen und von denen Lärmemissionen in erheblichem Umfang ausgehen.

Gemäß aktueller Prognosen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und wohnortnahen Daseinsvorsorge für den Wohnungsneubaustandort „Schöneberger Linse“ ist davon auszugehen, dass zu den derzeit im Teilplanungsraum 0702024D (Schöneberger Insel, südl. der Bahn) lebenden 705 Einwohnern (2015) in den nächsten Jahren gut 3.400 Einwohner hinzukommen und dann von einem gemischt genutzten Wohnquartier mit rd. 4.000 Einwohnern auszugehen ist. Um die aus der zunehmenden Wohnnutzung resultierenden Bedarfe decken zu können, soll mittelfristig der am Tempelhofer Weg anliegende Standort der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule (Tempelhofer Weg 62-63) als Campus „Schöneberger Linse“ mit 2-zügiger Grundschule sowie weiteren Bildungs- und Freizeitnutzungen (u. a. Volks- und Musikschule, Vereinssport, Spielplatz) reaktiviert werden. Der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-73 VE sieht zudem die Errichtung einer Kindertagesstätte im Bereich der Straßenrandbebauung südlich des Tempelhofer Wegs vor. Die Ausweisung einer Tempo-30 Zone soll damit nicht nur zur Beruhigung der zentralen Quartiersachse und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen, sondern auch den erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherheit im Hinblick auf angrenzende Schul- und Kitastandorte sowie Spielplätze gerecht werden.

Es wird daher als sachgerecht erachtet, im Zuge der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen für den auszubauenden Tempelhofer Weg eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 als Eingangswert einzustellen. Damit wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens neben der absehbaren Bebauung auch die voraussichtliche verkehrliche Entwicklung angemessen berücksichtigt.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung keine Hinweise auf Konfliktlösungsansätze, die über eine Geschwindigkeitsbeschränkung im Tempelhofer Weg hinausgehen. Bei einer Beibehaltung von Tempo 50 würde sich der Einsatz lärmarmen Fahrbahnbeläge positiv auf den Schallschutz auswirken. Aufgrund der derzeit nicht gesicherten Finanzierung lärmindernder Straßendecken blieben diese in der schalltechnischen Untersuchung jedoch unberücksichtigt.

Für die Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der ergänzend zur Orientierung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV werden aus den vorgenannten Gründen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen, sondern Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) erforderlich. Im Umweltbericht werden die prognostizierten lärmtechnischen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie geeignete Schutzmaßnahmen eingehend beschrieben (siehe II./2.1.1.).

Insbesondere durch die riegelförmige Bebauung im Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ wird mit städtebaulichen Maßnahmen auf die hohen Belastungen durch Verkehrslärm reagiert. Um die schutzbedürftigen Nutzungen effektiv gegenüber den pegelbestimmenden Lärmquellen abzuschirmen, wird über die vertraglich mit der Vorhabenträgerin getroffene Regelung einer aufschiebenden Bedingung sichergestellt, dass vor einer Nutzungsaufnahme der Gebäude, z. B. zu Wohnzwecken, eine vollständige Errichtung des mehrgeschossigen Gebäuderiegels in der geplanten Höhe erfolgt (siehe III./3.9.). Über die in den Durchführungsvertrag aufgenommene Bauverpflichtung zur Umsetzung des abgestimmten Vorhabens wird auch die Errichtung der Gebäude in ihrer für eine wirkungsvolle lärmabschirmende Wirkung erforderlichen Höhe gewährleistet.

Das Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ weist das höchste Schutzerfordernis auf, so dass hier, ergänzend zum lärmrobusten Städtebau weitere Maßnahmen erforderlich werden. Dazu wird, soweit dies die Grundrisse der Wohnungen zulassen, im Rahmen der Vorhabenplanung auf das Mittel der Grundrissgestaltung (Orientierung von zumindest der Hälfte der schutzbedürftigen Räume auf den lärmabgewandten Seiten) zurückgegriffen. Ergänzend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dimensionierung des Schallschutzes von Außenbauteilen (siehe III./3.5.1.1.) und zu besonderen Fensterkonstruktionen (siehe III./3.5.1.2.) getroffen. Zudem sind im Durchführungsvertrag Regelungen zum Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche berücksichtigt worden.

In der schalltechnischen Untersuchung wird angeregt, insbesondere die Fenster von zum Schlafen geeigneten Räumen im Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ weitgehend an den lärmabgewandten Seiten anzuordnen (Grundrissbindung). Diese Prämisse wurde berücksichtigt. Im abgestimmten Stand der Vorhabenplanung erfüllen 56 % der Wohneinheiten die Anforderungen an eine Grundrissbindung gemäß „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin, Mai 2017). Hier ist mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert. 41 % der Wohneinheiten ist ausschließlich lärmzugewandt; der verbleibende Anteil an Wohnungen verfügt zumindest über einen zur Hofseite orientierten Aufenthaltsraum. Berücksichtigt man anstatt der Wohnungsanzahl die betroffene Wohnfläche, ergibt sich, dass bei 61 % der Nutzfläche Wohnen die Grundrissregelung eingehalten wird und 4 % der Fläche Wohnungen zuzurechnen sind, die zumindest über einen lärmabgewandten Raum verfügen. Rund ein Drittel der Nutzfläche Wohnen (35 %) ist ausschließlich lärmzugewandten Wohnungen zugeordnet.

Die vorgesehenen Mikroapartments für Studierende und Auszubildende sind aufgrund ihrer geringen Größe bei der beabsichtigten Gebäudetiefe typologisch benachteiligt und daher aus der Betrachtung ausgenommen worden; der Bebauungsplan schränkt die zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechend ein (siehe III./3.1.2.). Hier ist zudem von einer zeitlich beschränkten Wohnnutzung auszugehen. In der Vorhabenplanung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Bahnanlagen auf die teilweise ausschließlich lärmzugewandten Mikroapartments auch bei der Gliederung dieses Gebäudes berücksichtigt. So werden in funktionaler Ergänzung zu den Kleinstwohnungen im Erdgeschoss dieses Gebäudeteils übergreifende und

zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Gemeinschaftsräumlichkeiten vorgesehen, die als Lebensmittelpunkt und zentraler Aufenthaltsraum für das jeweilige Apartment fungieren. Dadurch sowie durch den im Innenhof geplanten Gemeinschaftspavillon stehen in direkter Nähe zu den Wohnungen Aufenthaltsbereiche zur Verfügung, die lärmabgewandt sind. Langfristig wird sich nach gutachterlicher Einschätzung auch die bauliche Entwicklung des östlich angrenzenden BSR-Grundstücks mindernd im Hinblick auf den Verkehrslärm auswirken.

Die Gründe für den Anteil an Wohnungen, bei denen die Grundrissbindung nicht eingehalten werden kann, sind insbesondere im lärmrobusten Städtebau zu suchen, also einer Blockrandstruktur, die den Lärm der Umgebung abschirmt und einen durch alle Bewohner gemeinschaftlich nutzbaren, ruhigen Innenhof ermöglicht. Dadurch weisen jedoch die Wohnungen der Gebäudeteile, die sich an den Ecken des Baukörpers befinden, mehr lärmexponierte als hoforientierte Räume auf. Eine Grundrissbindung ist hier geometrisch nicht möglich. Durch das ungleiche Verhältnis von lauten zu leisen Räumen können auch die durchgesteckten Wohnungen, bei denen weniger als die Hälfte der Aufenthaltsräume lärmabgewandt ist, die Anforderungen an die Grundrissbindung nicht vollständig erfüllen. Der „Berliner Lärmleitfaden“ berücksichtigt diese architektonischen Zwänge und sieht hier die Ausbildung besonderer Fensterkonstruktionen oder anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung als geeignete Maßnahme an, um in den voraussichtlichen Schlafräumen Pegelminderungen zu erreichen, die einen ungestörten Nachtschlaf ermöglichen.

Darüber hinaus ergeben sich Einschränkungen im Hinblick auf die Grundrissregelung auch durch den von der Vorhabenträgerin angestrebten Wohnungsmix, der, dem gegenwärtigen Bedarf im Land Berlin entsprechend, viele kleine Wohnungen vorsieht. 408 der vorgesehenen 665 Wohnungen sollen lediglich ein bis zwei Zimmer aufweisen. Zudem wird gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eine Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen; die entsprechenden Förderbestimmungen (WFB 2015) sehen vor, dass dabei der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mindestens ein Drittel der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen soll.

Bei der Beurteilung der Wohnungsgrundrisse ist zudem zu berücksichtigen, dass die Vorhabenplanung im von den höchsten Verkehrslärmbelastungen betroffenen Bereich entlang der Bahnanlagen bei 57 der ausschließlich lärmzugewandten Wohnungen vollverglaste Loggien vor einem Aufenthaltsraum vorsieht, die zu einer Pegelminderung des Außenlärms beitragen können. Die bauliche Umsetzung wird durch wohnungsbezogene Regelungen zum Schallschutz baulich verbundener Außenwohnbereiche gesichert, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen wurden. Für die südlicheren Gebäudeteile wird sich durch die abschirmende Wirkung einer Bebauung östlich (BSR-Recyclinghof) und westlich (Gewerbehof Gotenstraße) des Vorhangsgrundstücks eine Verringerung des Verkehrslärms ergeben. Aus den vorgenannten Gründen wird auf eine Festsetzung zur Grundrissorientierung verzichtet.

Hinsichtlich des Schutzes von baulich verbundenen Außenwohnbereichen (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) ist ein Regelungsbedarf vorhanden, sobald hier ein Beurteilungspegel von $L_{r, \text{Tag}} \geq 66 \text{ dB(A)}$ betroffen ist. Die hierbei zu berücksichtigende Eigenreflexion am Gebäude kann vereinfachend mit 2 dB angenommen werden. Das bedeutet, dass ab einer Verkehrslärmbelastung $L_{r, \text{Tag}} \geq 64 \text{ dB(A)}$ ein Handlungsbedarf vorhanden ist. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind hiervon innerhalb des Vorhabengebiets „Wohnen und Kita“ die Fassaden (Regel- und Staffelgeschosse) betroffen, die direkt zur Gotenstraße, zu den Bahnanlagen und zum BSR-Recyclinghof orientiert sind.

Die Vorhabenplanung sieht baulich verbundene Außenwohnbereiche folglich überwiegend an den zum Innenhof orientierten Fassaden vor. Die gemäß „Berliner Lärmleitfaden“ vorgeschlagene Vollverglasung der an den übrigen Fassaden angeordneten Balkone, Terrassen und Loggien wird jedoch unter Bezug auf die Ergebnisse des Lärmgutachtens als unverhältnismäßig eingeschätzt.

Es wurde daher in einer gesonderten Untersuchung geprüft, ob das Schutzziel der Einhaltung eines Beurteilungspegels am Tag $L_{r, \text{Tag}} \leq 65 \text{ dB(A)}$ nicht auch mit weniger das „Balkonerleben“ einschneidenden Maßnahmen erreichbar wäre. Um hierbei die Eigenreflexion am Gebäude zu

berücksichtigen, wurden im Zuge der schalltechnischen Untersuchung für die Balkone, Loggien und Dachterrassen gesonderte Berechnungen einschließlich der Eigenreflexionen durchgeführt. Der Nachweispunkt liegt jeweils in der Flächenmitte und liegt 1,6 m über der Oberkante des jeweiligen Außenwohnbereichs.

Das Lärmgutachten führt die folgenden, nach den individuellen Ausgangsbedingungen des jeweiligen Außenwohnbereichs differenzierten Schutzmaßnahmen auf:

- Keine Anforderungen

Dies ist der Fall, wenn die Lärmbelastung ausreichend gering ist oder die Wohnung einen weiteren ausreichend geschützten Balkon/Loggia aufweist. Im Fall von (Dach)Terrassen führt eine ausreichend geschützte Terrassenfläche dazu, dass die verbleibende Terrassenfläche nicht geschützt sein muss. Die Brüstungen können als Geländer oder auch geschlossen ausgeführt werden. Die Höhe richtet sich nach den Anforderungen der Berliner Bauordnung.

- Geschlossene Brüstung

Eine Brüstung ist geschlossen auszuführen, d. h. sie muss akustisch ausreichend dicht und schwer sein. Fugen sind daher zu vermeiden. Unvermeidbare Fugen dürfen ohne gesonderten Nachweis eine Fugenbreite von 10 mm nicht überschreiten. Das Flächengewicht der einzelnen Brüstungselemente muss mindestens 15 kg/m² betragen.

- Geschlossene Brüstung mit Brüstungsüberhöhung auf 1,4 m

Die Brüstung ist geschlossen auszuführen und zusätzlich ist die Brüstung höher auszuführen. Die Höhenangabe von 1,4 m bezieht sich auf die Oberkante des Balkon-/Loggien-/Dach)Terrassenbodens. Auch die Überhöhung ist geschlossen auszuführen.

- Geschlossene Brüstung mit Brüstungsüberhöhung auf > 1,4 m

Hier ist von Brüstungsüberhöhung auf 1,6 m und mehr auszugehen. In diesem Fall ist womöglich nur noch ein eingeschränktes „Balkonerleben“ vorhanden, da man selbst stehend nur gegen ein Brüstungselement blicken würde. Für diesen Fall wurde ergänzend geprüft, ob zumindest für eine Nachweispunkthöhe von 1,2 m (mittlere Ohrhöhe eines sitzenden Menschen) ein ausreichender Schutz bei einer Beschränkung der Brüstungsüberhöhung auf 1,4 m vorhanden wäre.

Die ergänzende Untersuchung zeigt, dass durch differenzierte Maßnahmen sowohl an den Balkonen als auch den Dachterrassen das relevante Schutzziel erreicht werden kann. Daher soll auf eine entsprechende textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden. Zur Sicherstellung eines angemessenen Schallschutzes wurden stattdessen Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen, die in Abhängigkeit vom Lärmpegel der jeweiligen Fassaden differenzierte Maßnahmen (z. B. Vollverglasung, Brüstungsüberhöhung für stehende und sitzende Personen) zulassen. Über eine Öffnungsklausel sollen auch die Belange des Brandschutzes (z. B. Anleiterung) berücksichtigt werden.

Zur Konfliktlösung im Bereich der beiden am Tempelhofer Weg anliegenden Vorhabengebiete mit gewerblicher Prägung ist zu berücksichtigen, dass hier aufgrund der zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen eine Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen mit einem nächtlichen Schutzanspruch (z. B. Beherbergungsbetriebe) nicht zulässig sind (siehe III./3.1.3. und III./3.1.4.). Die Maßnahmen können sich daher auf einen ausreichenden Fassadenschallschutz beschränken. Für die Bestandsbebauung an der Gotenstraße / Tempelhofer Weg wäre somit zumindest sicherzustellen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen die Schalldämmung der Außenbauteile ebenfalls ausreichend hoch dimensioniert wird. Aufgrund der ausgeschlossenen Wohnnutzung kann zu Lüftungszwecken von einer Stoßlüftung ausgegangen werden, so dass Regelungen zu nutzerunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder auch besonderer Fensterkonstruktionen als nicht erforderlich angesehen werden.

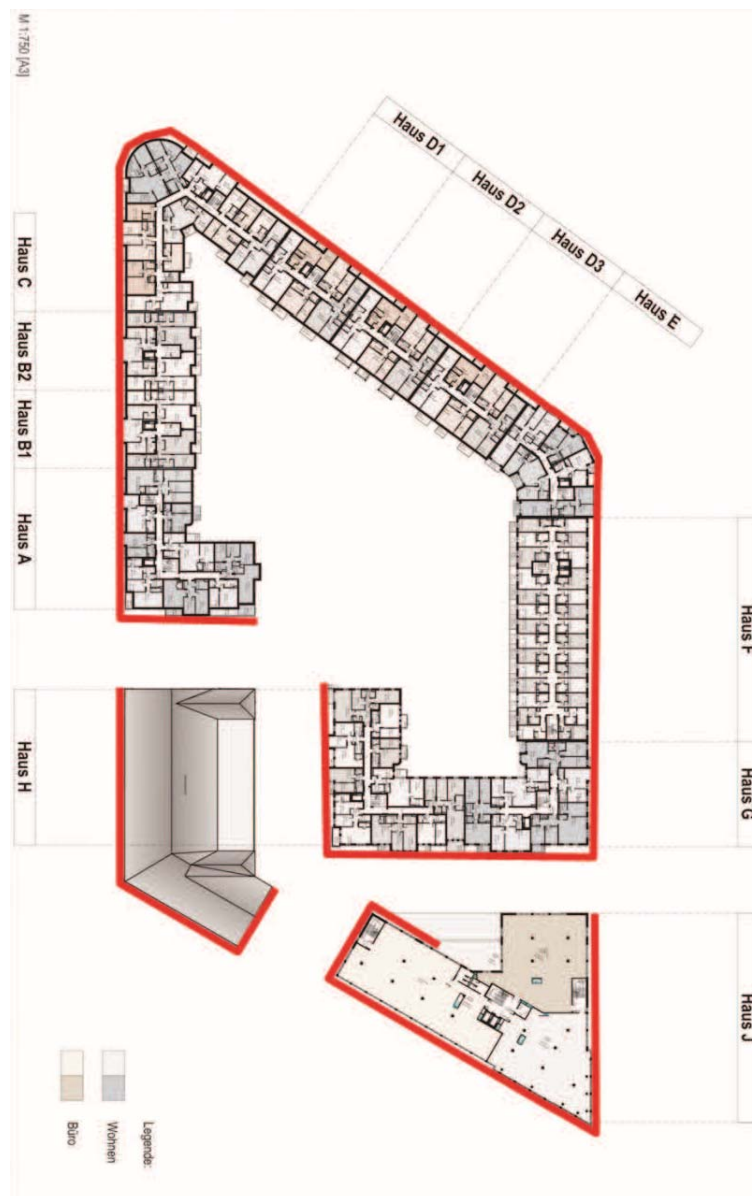
3.5.1.1 Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

In Orientierung am „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Berlin, Mai 2017) wird im Hinblick auf den Schallschutz der Außenbauteile ein Verfahren gewählt, wie es vom Grundsatz her in der Anlage zur 24. BImSchV vorgegeben ist. Die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der geschlossenen Außenbauteile ergibt sich bei diesem Berechnungsverfahren durch die Einhaltung bestimmter raumartabhängiger Beurteilungspegel innen und berücksichtigt zum Zeitpunkt der Genehmigung die Abhängigkeit der Schalldämmung vor allem von Fenstern von der Art der einzelnen Verkehrswege.

Ein Erfordernis für eine entsprechende textliche Festsetzung besteht, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Davon ist auszugehen, wenn für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u. ä. der Beurteilungspegel $L_{r, \text{Tag}} \geq 58 \text{ dB(A)}$ und/oder $L_{r, \text{Nacht}} \geq 53 \text{ dB(A)}$ und für Büroräume u. ä. der Beurteilungspegel $L_{r, \text{Tag}} \geq 63 \text{ dB(A)}$ ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE wird daher auf Basis der schalltechnischen Untersuchung eine entsprechende Festsetzung zu bewerteten Luftschalldämmmaßnahmen für die Fassadenbereiche der Vorhabengebiete getroffen, die eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 aufweisen. Die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Die 24. BImSchV ist im Gegensatz zu einer DIN-Norm ein amtliches technisches Regelwerk, dessen allgemeine Zugänglichkeit für jedermann sichergestellt ist.

Abbildung 4: Fassaden mit Regelungsbedarf zur Mindest-Schalldämmung von Außenbauteilen (rote Linien)



Wie aus der vorstehenden, dem Lärmgutachten (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017) entnommenen Abbildung hervorgeht, sind im Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ alle Fassaden betroffen, die nicht direkt zum Innenhof orientiert sind. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ sind die westliche, südwestliche und südöstliche Fassade sowie im Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ alle Fassaden, die nicht direkt nach Norden ausgerichtet sind, von der Festsetzung betroffen.

Durch die Festsetzung, auf welcher Fläche passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich sind und durch die Vorgabe des zu erreichenden Schutzziels, erfolgt eine zulässige Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Verfahren. Für die Erstellung des Schallschutznachweises führt dies zu einem gewissen Gutachteraufwand, da die Vorhabenträgerin die erforderlichen Schalldämm-Maße ermitteln lassen muss. Dies ist aber insofern gerechtfertigt, da erst im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen feststeht, wie der jeweilige Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und dann erst konkret darauf bezogen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden kann, um die erforderlichen Beurteilungspegel im Innenraum zu erreichen. Im Sinne der

planerischen Zurückhaltung ist damit der Vorhabenträgerin überlassen, die geeignete Dämmung der Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festsetzung herzustellen bzw. gleichwertige Vorkehrungen zu treffen, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Ziel ist es, unabhängig von den verschiedenen Verkehrsarten durch die zu ermittelnde Schalldämmung einen ausreichend niedrigen Innenpegel einhalten zu können. Die textliche Festsetzung bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Damit sind die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz bei Neubaulmaßnahmen bestimmt. Die ebenfalls am Bestandsgebäude gemessenen Überschreitungen führen bei diesem erst dann zur zwingenden baulichen Umsetzung, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden.

In den Vorhabengebieten „Wohnverträgliches Gewerbe“ und „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen mit nächtlichem Schutzanspruch (z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig. Maßnahmen können sich daher auf den Fassadenschallschutz beschränken; bei zukünftigen Baumaßnahmen muss die Schalldämmung der Außenbauteile ausreichend hoch dimensioniert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 14

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

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Bettenräumen in Krankenstationen,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in den Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Betroffen sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ alle Fassaden, die nicht direkt zum Innenhof orientiert sind; im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ die westliche, südwestliche und südöstliche Fassade sowie im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ alle Fassaden, die nicht direkt nach Norden ausgerichtet sind.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

3.5.1.2 Besondere Fensterkonstruktionen

Dass ein Fassadenbereich als „ruhig“ eingestuft werden kann, erfordert, dass dort die Geräuschbelastung zur Nachtzeit so niedrig ist, dass bei einem teilgeöffneten Fenster noch ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Dies kann regelmäßig unterstellt werden, solange der Beurteilungspegel $L_{r,Nacht} \leq 45$ dB(A) beträgt. Fassaden von zum Schlafen geeigneten Räumen mit höheren Beurteilungspegeln, bei denen eine ausreichende Lärminderung durch ein angekipptes Fenster nicht sichergestellt ist, bedürfen daher gesonderter Regelungen zur Schalldämmung unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung.

Durch die riegelförmige Baukörperstellung im Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ wird für den überwiegenden Teil der Wohnungen, aufgrund der Einhaltung eines nächtlichen Beurteilungspegels $L_r \leq 49 \text{ dB(A)}$ (in den Stockwerken über dem 3. OG: 50 dB(A) bis 49 dB(A) und vereinzelt bis 51 dB(A)) im Einklang mit dem „Berliner Lärmleitfaden“ ein lärmgeschützter Fassaden- sowie Innenhofbereich geschaffen. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem für Wohnnutzungen vorgesehenen Vorhabengebiet dennoch nachts insbesondere auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten deutlich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur umfassenden Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht.

Daher sind an allen Fassaden innerhalb des Vorhabengebiets „Wohnen und Kita“ bei Wohnungen besondere Fensterkonstruktionen zur Pegelminderung anzuwenden, die eine nutzerunabhängige ausreichende Frischluftzufuhr sicherstellen. Diese Maßnahmen sollten so dimensioniert werden, dass ein Innenpegel von $L_{Aeq, \text{Nacht}} \leq 30 \text{ dB(A)}$, inklusive einem ggf. vorhandenen Eigengeräusch der Lüftungseinrichtung, eingehalten wird.

Zu berücksichtigen ist, dass die gemäß „Berliner Lärmleitfaden“ insbesondere ab nächtlichen Beurteilungspegeln von $L_{r, \text{Nacht}} \geq 50 \text{ dB(A)}$ empfohlene Installierung von akustisch für den Kippzustand optimierten Kastenfenstern (sogenannte HafenCity-Fenster) aufgrund der hierbei stark eingeschränkten Belüftungsmöglichkeiten und der Aufheizungswirkungen fachlich kritisch beurteilt wird. Problematisch ist bei diesem Fenstertyp zudem die außerordentlich hohe Schalldämmung im geschlossenen Zustand. Es gibt dann keinen positiven Effekt mehr der (informationslosen) Überlagerung von Nutzergeräuschen durch Verkehrslärm, so dass Geräusche aus der Nachbarwohnung umso deutlicher wahrgenommen werden. Da diese Geräusche praktisch immer informationshaltig sind (Fernsehen, Gespräche, Musik, etc.), werden sie trotz geringer Lautstärke als besonders lästig wahrgenommen. Dies ist in dem Moment von Belang, wenn ein Aufenthaltsraum nur noch diesen Fenstertyp aufweist. Zudem stellt das HafenCity-Fenster keine abschließende Lösung dar, da es gemäß „Berliner Lärmleitfaden“ selbst bei günstigen Raumgeometrien allenfalls bis zu einer Außenlärmbelastung von nachts $\leq 63 \text{ dB(A)}$ einsetzbar ist. Prallscheiben vor zu Lüftungszwecken erforderlichen Fensterflügeln, die an Fassaden mit einem Beurteilungspegel von $L_{r, \text{Nacht}} = 46 - 49 \text{ dB(A)}$ eine wirksame Lärmschutzmaßnahmen darstellen können, können womöglich zu einer erhöhten Schallübertragung bei tieffrequenten Geräuschen führen. Angesichts der vorgenannten funktionalen Einschränkungen sowie des Aufwandes für Konstruktion, Wartung und Pflege von HafenCity-Fenstern und Prallscheiben sowie der gestalterischen Auswirkungen stellt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit. Es können daher anstelle von besonderen Fensterkonstruktionen auch in Bezug auf Belüftung und Schalldämmung gleichwertige bauliche Maßnahmen an der Fassade durchgeführt werden (z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen). Im Übrigen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hier durch die übrigen Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleistet.

Akustische Pufferräume, die eine Sonderform der Schalldämmung von Außenbauteilen darstellen, werden zwar teilweise in der Vorhabenplanung berücksichtigt, sollen aber aus den nachfolgend aufgeführten Gründen nicht flächendeckend Anwendung finden.

Die Umsetzung einer Laubengangschließung hat erhebliche Auswirkungen auf Kubatur und Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes. Neben dem im Vergleich zu herkömmlichen Treppenhäusern und Fluren i. d. R. höheren Flächenverbrauch sind im Hinblick auf eine angemessene Belichtung und Besonnung der Wohnungen auch die Beschränkungen der Gebäudetiefe in die Abwägung einzustellen.

Eine weitere von den einzelnen Wohnungen losgelöste Variante stellt die Vorhangfassade dar. Hierbei wird eine gebäudehohe Glasebene in einigem Abstand vor der Fassade errichtet. Die Vorhangfassade ist belüftet, d. h. die einzelnen Elemente weisen zueinander Schlitze auf. Für eine Wohnnutzung wird von dieser Lösung aus fachgutachterlicher Sicht allerdings abgeraten. Die Vorhangfassade hält den Verkehrslärm von außen ab. Sie hält aber auch Geräusche (und Gerüche) aus den Wohnungen im Luftraum zwischen Fassade und Vorhangfassade „gefän-

gen“. In diesem gegenüber Verkehrslärm ruhigeren Raum sind Geräusche aus den angrenzenden Wohnungen daher umso deutlicher wahrnehmbar, sobald die betroffenen Fenster teilgeöffnet sind (und die Möglichkeit über ein teilgeöffnetes Fenster zu lüften ist ja gerade das gewünschte Ziel eines solchen Vorbaus). Um die Schallausbreitung (und Geruchsausbreitung) in dem Zwischenraum vertikal und horizontal zu unterbinden, wäre dieser Zwischenraum mit Schotten zu versehen. Dies würde im Extremfall zu wohnungsweisen Pufferräumen führen, auf die nachfolgend eingegangen wird.

Wohnungsweise Pufferräume stellen verglaste Balkone und Loggien mit offenbaren Fenstern oder auch (schallgedämmten) Lüftungsschlitzen in der Brüstung dar. Auch bei ihnen besteht das Konzept darin, eine Pegelminderung des Außenlärms hervorzurufen, demnach der Schalldruckpegel innerhalb des Pufferraumes zur Nachtzeit maximal 45 dB(A) beträgt. Dadurch wird erreicht, dass bei einem angekippten Fenster des angrenzenden Aufenthaltsraumes ein Pegel im Aufenthaltsraum von 30 dB(A) eingehalten werden kann. Hierbei ist von Bedeutung, dass der Pufferraum selbst allerdings keinen (schutzbedürftigen) Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 darstellen darf. In die Abwägung ist dabei einzustellen, dass die Wohnungsnutzer einen entsprechend begehbaren akustischen Pufferraum mit dauerhaft geschlossenen Glaselementen sinnvollerweise voraussichtlich eher dem Aufenthaltsraum zuschlagen und die Wohnfläche vergrößern, anstatt nur ein teilöffnbares Fenster zur Nachtzeit zu ermöglichen.

Da es sich bei schalldämmender Wirkung und Luftdurchlass um gegeneinander laufende Effekte handelt, ist bei allen Ansätzen wohnungsweiser Pufferräume unklar, was an schalldämmender Wirkung und an Luftdurchsatz erreicht wird. Im Zweifelsfall wird zur ausreichenden Luftversorgung mechanisch ein Unterdruck im jeweiligen Aufenthaltsraum zu erzeugen sein. Es müsste jedenfalls baulich-konstruktiv sichergestellt werden, dass die Belüftung des Pufferraumes so dimensioniert ist, dass es weder im Sommer zu einem Wärmestau noch im Winter zu einer Kondensatbildung (warme Luft aus dem Aufenthaltsraum strömt in den kalten akustischen Pufferraum, sobald über den Pufferraum der Aufenthaltsraum gelüftet wird) kommt. Daher stellt sich insbesondere bei wohnungsweisen Pufferräumen die Frage der Sinn- und Verhältnismäßigkeit als Ansatz zur Konfliktbewältigung.

Denkbar ist, dass ohnehin zu schützende Außenwohnbereiche (Balkone / Loggien) durch verschiebbare Glaselemente auch die Funktion eines akustischen Pufferraumes übernehmen. Derartige vollverglaste Loggien sind in der Vorhabenplanung in den bahnseitig ausgerichteten Gebäudeteilen teilweise vorhanden. Muss ein Balkon oder eine Loggia auch die Funktion eines akustischen Pufferraumes übernehmen, müssen zur Nachtzeit die Glaselemente jedes Mal zugezogen werden, denn es kann unterstellt werden, dass eine Nutzung des Balkons / der Loggia im praktischen Gebrauch eher ohne das „Balkonerleben“ störende Glaselemente stattfinden wird. Ob dies eine im Sinne der zukünftigen Wohnungsinhaber praktikable Lösung darstellt, ist zweifelhaft. In der vorliegenden Vorhabenplanung werden im Übrigen baulich verbundene Außenwohnbereiche vorrangig auf der (ausreichend vor Lärm geschützten) Hofseite angeordnet.

Basierend auf den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung können derartige Konstruktionen den Lärmkonflikt allenfalls in begrenzten Fassadenbereichen lösen, d. h. an einem Teil der Gotenstraße und an den zum Tempelhofer Weg ausgerichteten Fassaden des Wohngebäudes. An allen übrigen lärmzugewandten Fassaden treten Lärmbelastungen auf, bei denen entsprechende Fenstervorbauten keinen ausreichenden Schallschutz mehr im Zusammenhang mit einem zu Lüftungszwecken teilgeöffneten Fenster darstellen. Die Umsetzung geschlossener Außenwohnbereiche kann jedoch in Einzelfällen eine ergänzende Maßnahme darstellen, die primär dem Schutz des Außenwohnbereichs dient und damit die Glaselemente nachts nicht zwingend geschlossen werden müssten.

Im Zusammenhang mit besonderen Fensterkonstruktionen und akustischen Pufferräumen ist angesichts des hohen Aufwandes für Konstruktion, Wartung und Pflege auch § 1 (6) Nr. 2 BauGB, also das Ziel des Kosten sparenden Bauens, in die Abwägung einzubeziehen. Insbesondere bei einem Fenstervorbau („Blumenkastenfenster“) sind zudem auch die Auswirkungen auf das Fassadenbild zu berücksichtigen.

Aus den vorgenannten Gründen wird gutachterlich anstelle von akustischen Pufferräumen eine Kombination aus schalldämmendem Fenster und schallgedämmter Lüftungseinrichtung empfohlen. Durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Außenwandluftdurchlass) kann eine dem teilgeöffneten Fenster entsprechende Luftversorgung unter vertretbaren Kosten und bei marginalen gestalterischen Auswirkungen gewährleistet werden. Da bei besonderen Fensterkonstruktionen (von einer Prallscheibe in Kombination mit einem Fenster abgesehen), wie z. B. dem Hafencity-Fenster, kein Luftdurchtritt wie bei einem teilgeöffneten Einfachfenster stattfindet, benötigen besondere Fensterkonstruktionen – ebenso wie ein Außenwandluftdurchlass – einen Unterdruck im jeweiligen Aufenthaltsraum. Daher ist bei den zulässigen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Luftdurchsatz und nicht auf das teilgeöffnete Fenster abzustellen.

Aufgrund der ausgeschlossenen Wohnnutzung in den Vorhabengebieten „Wohnverträgliches Gewerbe“ und „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ kann zu Lüftungszwecken von einer Stoßlüftung (kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster und damit kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen) ausgegangen werden, so dass Regelungen zu nutzerunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder auch besonderen Fensterkonstruktionen hier nicht erforderlich sind.

Textliche Festsetzung Nr. 15

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

3.5.1.3 Lärminderung der Tiefgaragenzufahrten und Ladezonen

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen aus der Tiefgaragennutzung (Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe) und dem Lieferverkehr (wohnverträgliches Gewerbe / Einzelhandel) auf die innerhalb und außerhalb des Plangebiets befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht (siehe II./2.1.1.).

Für die Situation im Plangebiet erfolgte die Betrachtung unter dem Aspekt, ob gesonderte Regelungen im Bebauungsplanverfahren getroffen werden müssen. Davon wäre auszugehen, wenn die Geräuschbelastung so hoch wäre, dass besondere Schalldämmanforderungen an die Fenster bestehen würden, die über das bewertete Schalldämm-Maß üblicher Isolierglasfenster, die den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz genügen, hinausgehen würden. Dies wäre der Fall, wenn die Geräuschbelastung aus der Tiefgaragennutzung den Verkehrslärmpegel relevant erhöhen würde und der Gesamtpegel (Verkehr + Tiefgarage) 54 dB(A) nachts überschreitet. Bei einem Gesamtpegel bis zu 54 dB(A) wäre ein bewertetes Schalldämm-Maß eines Fensters von 30 dB ausreichend, und ein solches Schalldämm-Maß erreicht jedes Fenster, das den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz entspricht.

Von einem Regelungsbedarf wäre weiterhin auszugehen, wenn über den ohnehin vorzusehenden Schutz vor Verkehrsgeräuschen weitergehende Maßnahmen vorzusehen wären.

Für schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebiets sind Beurteilungspegel L_r in der Höhe von tags/nachts 55 dB(A)/50 dB(A) an den am stärksten betroffenen Immissionsorten (EG, direkt neben der TG-Zufahrt Gotenstraße), also an der Zufahrt mit den höchsten zu erwartenden Bewegungszahlen (tags ca. 430 Pkw-Fahrten; nachts (lauteste Stunde) 17 Pkw-Fahrten), zu erwarten. Die Beurteilungspegel halten den zur Orientierung ersatzweise herangezogenen

Tageswert der TA Lärm (55 dB(A)) ein, überschreiten aber den nächtlichen Immissionsrichtwert (40 dB(A)) bis zu 10 dB.

Die Geräuschbelastung aus der Nutzung der Tiefgaragen liegt allerdings unterhalb der allgemeinen Belastung durch Verkehrsgeräusche in Höhe von $L_{r, \text{Nacht; Gesamtverkehr}} \geq 60$ dB(A). Da bereits aus Gründen des Schutzes vor Verkehrslärm Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden müssen (Grundrissanordnung, Schalldämmung der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. besondere Fensterkonstruktionen), kommen diese auch dem Schutz vor der Geräuschbelastung aus der Nutzung der Tiefgaragen zugute, so dass sich keine zusätzlichen Maßnahmen aus der Nutzung der Tiefgaragen ergeben.

Vorsorglich wurde auch die Verträglichkeit von (wohnverträglichem) Gewerbe und den im Plangebiet sowie südlich hiervon absehbaren Wohnnutzungen (Bebauungsplan 7-75) im Hinblick auf Liefertätigkeiten und Stellplatznutzungen untersucht. Die Abwicklung der Liefertätigkeiten soll für den Neubau im Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ vom Tempelhofer Weg aus erfolgen. Hierfür ist vor dessen Ostfassade eine Zufahrt zu einer im Gebäude liegenden Anlieferzone vorgesehen. Die Lieferfahrzeuge fahren in nördlicher Richtung ein Stück über die Zufahrt zur Anlieferzone hinaus und fahren dann rückwärts in die Anlieferzone im Gebäude. Nach Abschluss der Ladetätigkeiten verlässt das Fahrzeug das Gebäude und fährt zurück zum Tempelhofer Weg. Die Nutzung der im Bereich dieses Vorhabengebiets verorteten Tiefgaragenstellplätze wurde in der schalltechnischen Untersuchung als vollständig gewerblich genutzt durch die Mitarbeiter angenommen.

Gemäß gutachterlicher Untersuchung werden an den geplanten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (tags 55 dB(A)) eingehalten bzw. unterschritten. Die im Zusammenhang mit der Ladezone des Neubaus am Tempelhofer Weg prognostizierten Liefergeräusche sind mit $L_{r, \text{tags}} \leq 48$ dB(A) am maßgeblichen Immissionsort irrelevant im Sinne der TA Lärm, so dass selbst bei einer Überlagerung mit einer Vollausschöpfung der Immissionsrichtwerte durch den (zeitlich begrenzten) Betrieb des Recyclinghofes der BSR keine unzumutbaren Umwelteinwirkungen im Plangebiet entstehen.

Gleichwohl wurde im Sinne einer Vermeidung von vermeidbaren Geräuschen gutachterlich angeregt, dass die Tiefgaragenzufahrten sowie die innerhalb des Neubaus am Tempelhofer Weg geplante Ladezone eine schallabsorbierende („schallschluckende“) Auskleidung an Wänden und Decken erhalten, die in der Regel mit einer im Normalfall ohnehin erforderlichen Wärmedämmung kombinierbar ist. Eine Regelung im Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung der gutachterlich empfohlenen schallabsorbierenden Auskleidung (nötiger Absorptionsgrad: $\alpha \geq 0,7$ für einen Frequenzbereich $f \geq 125$ Hz) der Decken (vollflächig) und Wände (raumseitig oberhalb von 1 m über Fahrbahnniveau) aller Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen sowie der innenliegenden Anlieferzone. Das Zufahrtsportal der Anlieferzone ist dabei von der Portalöffnung über die gesamte Rampenlänge schallabsorbierend auszukleiden; eine Beschränkung der Bekleidung auf maximal 8 m wäre zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Zum Schutz vor Lärm sind die Wände oberhalb von 1,0 m über Fahrbahnniveau und die Decken der Tiefgaragenzufahrten und Ladezonen schallabsorbierend auszuführen.

3.5.2. Schutz vor Erschütterungen und Sekundärluftschall

Das Plangebiet und die überbaubaren Grundstücksflächen grenzen unmittelbar südlich an bestehende Bahnanlagen. Im Zeitraum Mai bis August 2017 wurden daher mehrere Sekundärschall- und Erschütterungsprognosen erstellt, die sich mit den Auswirkungen der viergleisigen Schienenverkehrsstrecken auf die geplante Wohnbebauung befassen (Müller-BBM GmbH, Stuttgart). In der Regel sind zur Beurteilung der Schädlichkeit der Immissionen aus Schienenverkehr die Normen DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ und die VDI 2057 „Einwirkun-

gen mechanischer Schwingungen auf Menschen“ heranzuziehen. Darüber hinaus wird zur Beurteilung von Sekundärluftschallpegeln neben der 24. BImSchV auch die Richtlinie VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ herangezogen.

Infolge des für den Prognosefall 2025 geplanten Bahnverkehrs ist nicht auszuschließen, dass - zumindest in einigen Gebäudeteilen - tags und womöglich auch nachts die oberen Anhaltswerte der DIN 4150-2 für die Emissionen teilweise deutlich überschritten werden könnten. Auch hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen könnten relevante Auswirkungen entstehen, so dass insbesondere an den streckennahen Gebäudeteilen Maßnahmen zur Minderung störender Einwirkungen erforderlich sind.

Gemäß gutachterlicher Empfehlung soll die erste Gebäudezeile bis zu einem Abstand von 45 m elastisch gelagert werden. Es wird empfohlen, zwischen den gelagerten und nicht gelagerten Abschnitten Trennfugen anzuordnen, um keine Sekundärwege für die Strukturschwingungen zu schaffen. Weiterhin ist eine vertikale Isolierung zum Baugrund erforderlich. Die Richtwerte der VDI 2719 werden bei entsprechender Lagerung für den sekundären Luftschall eingehalten. Auch die Anhaltswerte für die Erschütterungen nach DIN 4150-2 werden eingehalten.

Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung vor Erschütterungen und Immissionen aus Sekundärluftschall wird eine textliche Festsetzung zur schwingungstechnischen Entkoppelung der Gebäude von den Bahnanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelung gewährleistet, dass bei der Baumaßnahme entsprechende oder vergleichbar wirksame Maßnahmen in der Gründungs- und Tragwerkstruktur ergriffen werden. Ein entsprechender Nachweis dieser Wirkung obliegt der Vorhabenträgerin und muss im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ bis zu einer Entfernung von 45 m zum nächstgelegenen Gleis schwingungstechnisch abgekoppelt von den Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

3.5.3. Verbot luftverunreinigender Brennstoffe

Das Plangebiet liegt gemäß dem Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe berücksichtigt. Emissionen durch Feuerungsanlagen tragen zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Anlagen gesenkt werden. Die textliche Festsetzung zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. Sie gilt dabei für die Errichtung von Neuanlagen bzw. für den Austausch alter Anlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß, dem Stand der Technik entsprechend, möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Schwefeldioxid-, Stickstoffoxid- und Staubemissionen ist hinreichend, da davon auszugehen ist, dass die Verbrennungsprozesse, die geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Daher wird allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, die den Emissionswerten von Heizöl EL entsprechen, nicht überschritten werden. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Eine separate Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich, da es sich bei Fernwärme nicht um einen Brennstoff handelt. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan unberührt.

Textliche Festsetzung Nr. 18

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

3.6. Grünfestsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt mehrere Maßnahmen zur Begrünung fest und trifft ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag, die der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschaftsbildes dienen sollen. Die getroffenen Festsetzungen und Regelungen werden zugleich als ausgleichende Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gewertet. Sie tragen dazu bei, dass diese Überschreitungen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet führen und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Ein qualifizierter Grün- und Freiflächenplan (Neumann Gusenburger GbR, Berlin, Oktober 2017) ist Bestandteil des Durchführungsvertrags. Verschiedene Maßnahmen, wie z. B. Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen, sind nicht Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da die entsprechenden Maßnahmen im Freiflächenplan fixiert sind und dieser als Anlage zum Durchführungsvertrag, der unmittelbar mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zusammenhang steht, eine ausreichende Bindungskraft entfalten kann.

3.6.1. Anpflanzfläche

In der Planzeichnung ist am nördlichen Rand des Plangebiets, zwischen dem vorgesehenen öffentlichen Weg (siehe III./3.7.1.) und den Bahnanlagen, eine 1.539 m² große Fläche für Anpflanzungen und gärtnerische Maßnahmen festgesetzt. Ziel ist die gestalterische Aufwertung des Wegs durch grünordnerische Maßnahmen sowie dessen Abschirmung gegenüber den Bahnflächen. Zudem soll durch Anpflanzmaßnahmen die Funktion der Bahnanlagen im städtischen Biotopverbundsystem gestärkt werden. Der Grünstreifen soll darüber hinaus als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme der naturschutzfachlichen Kompensation dienen und zu einem Brut- und Nahrungshabitat für den Girlitz entwickelt werden (siehe II./2.1.2.). Auf der Fläche sind lockere Baum- und Gebüschgruppen sowie samenreiche Staudenfluren mosaikartig anzulegen.

Hierzu sind Initialansaat mit Kräutern und Stauden durchzuführen, die zu den Nahrungspflanzen des Girlitz zählen:

- Cruciferen (*Capsella bursa-pastoris*, *Erophila verna*, *Brassica*, *Sinapis arvensis*, *Raphanus*),
- Compositen (*Senecio*, *Lactuca*, *Cichorium*, *Taraxacum*, *Sonchus*, *Matricaria*),
- Oenotheraceen (*Epilobium*, *Circaea*),
- Polygonaceen (*Rumex*, *Polygonum*, *Fagopyrum*),
- Caryophyllaceen (*Stellaria*),
- Plantaginaceen (*Plantago*),
- Boraginaceen (*Myosotis*),
- Primulaceen (*Anagallis*)
- und Urticaceen (*Urtica*).

Die entsprechende Fläche ist überwiegend mit Laubgebüsch aus meist nicht heimischen Arten bewachsen. Sie ist Bestandteil des durch die Baumaßnahmen betroffenen Girlitzreviers. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und des artenschutzrechtlichen Ausgleichs für Beeinträchtigungen von Flora und Fauna ist im Durchführungsvertrag enthalten (siehe III./3.9.).

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die Fläche zum Anpflanzen ist mittels lockerer Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat anzulegen. Diese Strukturen sind zu erhalten. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie der unterirdischen Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen sowie eine Grundfläche von 35 m² nicht überschreiten.

3.6.2. Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 20, die die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorschreibt, soll ein wirksamer Beitrag zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung und somit auch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Hofbereiche geleistet werden. Um die Voraussetzungen für eine nachhaltige Begrünung und ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, wird neben der Vorgabe zur Erhaltung auch die erforderliche Erdüberdeckung von Tiefgaragen geregelt. Die gewählte Mächtigkeit der Erdschicht gewährleistet eine qualifizierte Begrünung der Flächen. Durch die Festsetzung wird die Versiegelungswirkung der Anlagen reduziert. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Treppen und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen.

Indem die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sichert die Festsetzung trotz der beabsichtigten relativ hohen Baudichte einen hohen Grünanteil im Plangebiet. Sie fördert auch in Verbindung mit den getroffenen Anpflanzfestsetzungen das attraktive Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers. Mit der Maßnahme sind zugleich positive Wirkungen auf den Boden, das Wasser, das lokale Klima (thermische Entlastung des Umfeldes im Sommer) und das biotische Gefüge verbunden. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Auf diese Weise dient die Festsetzung auch der Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss im Mittel mindestens 0,6 m betragen und darf dabei eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege und Treppen, Fahrradstell- und Müllplätze sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge.

3.6.3. Erhaltung von Bäumen

Der Erhalt einer im Zufahrtsbereich zum Tempelhofer Weg vorhandenen, das Ortsbild prägenden Stiel-Eiche wurde in die Grün- und Freiflächenplanung des Vorhabens einbezogen. Der vitale Baum weist einen Stammumfang von 295 cm und einen beträchtlichen Kronendurchmesser auf. Durch die positiven Auswirkungen auf Natur und Umwelt stellt der in der Planzeichnung festgesetzte Baumerhalt eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO für die Nutzungsmaßüberschreitungen dar. Im Zuge der Baudurchführung ist für einen Schutz von Wurzel- und Kronenbereich Sorge zu tragen. Hierzu liegt ein Baumgutachten vor, in dem die im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen konkret erforderlichen Schutz- und Schnittmaßnahmen aufgeführt werden (Dr. Neumann Garten- und Landschaftsarchitektur, Berlin, Juli 2017).

3.6.4. Anpflanzen von Bäumen

Im Zuge der Projektumsetzung kann mit Ausnahme einer Stiel-Eiche (siehe III./3.6.3.) der gegenwärtig im Plangebiet befindliche Baumbestand voraussichtlich nicht erhalten werden. Insgesamt ist der Verlust von 47 nach BaumSchVO geschützten Bäumen zu erwarten. Die Vorhabenplanung sieht vor, die notwendigen Ersatzpflanzungen vollständig innerhalb der Vorhabengebiete nachzuweisen (siehe II./2.1.2.). Eine Pflanzliste der angestrebten Arten ist im mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmten qualifizierten Grün- und Freiflächenplan aufgeführt, der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist.

Mit Hilfe einer textlichen Festsetzung wird für das Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“ sichergestellt, dass die hier vorgesehenen 17 oberirdischen Pkw-Stellplätze durch Baumpflanzungen gegliedert werden. Es ergibt sich ein Erfordernis zur Anpflanzung von voraussichtlich vier Laubbäumen. Die weiteren 3 oberirdischen Pkw-Stellplätze (Carsharing) im Bereich des Vorhabengebiets „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sind bereits durch die zu erhaltende Stiel-Eiche angemessen eingegrünt, so dass hier kein Erfordernis für ergänzende Regelungen besteht.

Die anzupflanzenden Bäume tragen zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Stadtbildgestaltung und zur Steigerung der Wohnqualität bei. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. In Verbindung mit der gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen tragen die Festsetzungen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Zugleich dienen die neu zu pflanzenden Bäume auch der Gestaltung und Strukturierung der Freiflächen, an die umfassende Nutzungsansprüche durch Spielplätze, Rettungswege, Fahrradstellplätze und Wohnwege gestellt werden.

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

Textliche Festsetzung Nr. 21

Im Bereich des Vorhabengebiets mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ sind oberirdische Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

3.6.5. Dachbegrünung

Im Plangebiet sind, mit Ausnahme des aufgrund seiner geneigten Dächer für eine Dachbegrünung nur stark eingeschränkt geeigneten Baudenkmal (Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe“), mindestens 75 % aller Dachflächen der obersten Geschosse zu begrünen. Dabei sind aus Brandschutzgründen erforderliche Schutzstreifen (Kiesflächen) sowie technische Dachaufbauten nicht als Dachbegrünung anzurechnen. Diese Flächen wurden bei der Ermittlung und Festsetzung des zu begrünenden Anteils berücksichtigt.

Um eine artenreichere Vegetation mit Kräutern und Gräsern zu schaffen, die als Nahrungshabitat für den Girlitz dienen kann, sieht die Vorhabenplanung auf rd. 3.500 m² Dachfläche eine semi-intensive Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 15 cm vor. Bei der Pflanzenwahl werden vor allem samenreiche Gräser und Kräuter verwendet. Das Erfordernis für Art und Umfang der Dachbegrünung leitet sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ab (Ökoplan, Berlin, Mai 2016), da eine Kompensation für das entfallende Girlitzquartier nicht ausschließlich über die geplante Anpflanzfläche (siehe III./3.6.1.) erfolgen kann. Im Durchführungsvertrag ist eine entsprechende Regelung zur Dachbegrünung aufgeführt und auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen worden.

Für den verbleibenden Anteil an Dachbegrünung werden im Durchführungsvertrag keine Bestimmungen getroffen, so dass hier voraussichtlich eine extensive Ausführung zum Tragen kommt. Als extensive Dachbegrünung (< 10 cm Bodensubstrat) gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält und deshalb nur einen geringen Pflegeaufwand erfordert. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z. B. Sukkulente, Gräser und Moose). Diese Art der Dachbegrünung kann kostengünstig hergestellt werden.

Begrünte Dächer sind mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen. Durch die Sicherung der Dachbegrünung und einer Mindestgrünfläche wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die (teilweise) Rückhaltung bzw. Speicherung des Niederschlagswassers in der Substratschicht und die Möglichkeit zur zumindest teilweisen Verdunstung des Niederschlagswassers trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Gleichzeitig wirkt sie sich positiv auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da Niederschlagswasser durch die ermöglichte Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Das vorliegende Entwässerungskonzept (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, Juni 2017) sieht eine örtliche Verdunstung und Versickerung des in den Neubaubereichen anfallenden Regenwassers vor. Selbst bei einer Beibehaltung der Regenwasserableitung vom denkmalgeschützten Bestandsgebäude in die Mischkanalisation ist daher vor allem bei Starkregenereignissen von einer deutlichen Entlastung des Kanalnetzes auszugehen.

Die Dachbegrünung wirkt überdies staubbindernd und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

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

Textliche Festsetzung Nr. 22

Im Bereich der Vorhabengebiete mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ sowie „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse zu mindestens 75 % zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

3.7. Sonstige Festsetzungen

3.7.1. Geh- und Fahrrechte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entlang der Bahnanlagen sowie entlang der östlichen Grundstücksgrenze ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit fest. Diese Festsetzung soll verbesserte öffentliche Wegebeziehungen innerhalb des Plangebiets ermöglichen und dabei die privatnützige Grundstückssituation aufrechterhalten. Die entsprechenden Wegetrassen sind Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und damit dem Baugrundstück zugehörig. Durch die Festsetzung des Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Fläche ist vom Grundstückseigentümer für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten und wird durch die Festsetzung vor widersprechenden Nutzungen (z. B. Errichtung baulicher Anlagen) geschützt, die die Ausübung des Geh- und Radfahrrechts behindern oder unmöglich machen würden. Mit der Festsetzung wird noch kein Nutzungsrecht für die öffentliche Nutzung begründet und es ist auch keine Widmung der Fläche zur öffentlichen Verkehrsfläche damit verbunden. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten (z. B. Grunddienstbarkeit) oder durch die Eintragung einer Baulast gemäß Bauordnung. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur entschädigungslosen Einräumung von Baulasten oder ggf. Dienstbarkeiten im Hinblick auf die festgesetzten öffentlichen Geh- und Radfahrrechte. Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht verbleiben bei der Vorhabenträgerin.

Das festgesetzte Geh- und Radfahrrecht ermöglicht eine fußläufige Erschließung der geplanten Neubauten abseits der Straßenverkehrsflächen. Darüber hinaus wird die städtebauliche Einbindung der Vorhabengebiete in das in Entwicklung befindliche Stadtquartier im Bereich der Schöneberger Linse gefördert. So wird einerseits eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung entlang der Bahnanlagen in Richtung des Bahnhofs Südkreuz gesichert. Dieser Weg soll andererseits entlang der Grenze zum BSR-Grundstück auch an den Tempelhofer Weg herangeführt werden. Dadurch wird zumindest indirekt an die Durchwegung des Bebauungsplans 7-75 angebunden, so dass eine blockinterne fußläufige Verbindung zwischen Bahnanlagen und Sachsendamm entsteht. Gleichwohl dienen die Geh- und Radwege vorrangig der Gebäudeerschließung innerhalb der Vorhabengebiete.

Der öffentliche Geh- und Radweg soll als untergeordnete Nutzung auch durch Rettungsdienste, Entsorgungsfahrzeuge sowie in einem an den Tempelhofer Weg anbindenden Abschnitt für Lieferfahrzeuge befahrbar sein. Die Erschließung der Vorhabengebiete ist aufgrund ihrer Lage an öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich gesichert. Die Einräumung von Fahrrechten zugunsten der vorgenannten Begünstigten liegt im eigenen Interesse der Vorhabenträgerin. Diesbezüglich besteht daher kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Textliche Festsetzung Nr. 23

Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

3.7.2. Straßenbegrenzungslinien

Das Planungsrecht zum vorgesehenen Ausbau des Tempelhofer Wegs soll über einen eigenständigen Bebauungsplan hergestellt werden, so dass die betroffene an das Plangebiet grenzende Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE entlassen wurde (siehe V./5.). Da die entsprechende Straßenbegrenzungslinie, die bereits den geplanten Ausbauzustand berücksichtigt, nun mit der Geltungsbereichsgrenze zusammenfällt, ist eine zeichnerische Festsetzung nicht möglich und es erfolgt eine textliche Regelung.

Textliche Festsetzung Nr. 24

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D1, D2, D3 und D4 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3.7.3. Einteilung der Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Gehwege, Radfahrwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) für den zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählenden Abschnitt der Gotenstraße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe obliegt der zuständigen Behörde. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, wenngleich in der Planunterlage der Bestand dargestellt ist. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert.

Textliche Festsetzung Nr. 25

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.7.4. Außer Kraft tretende Festsetzungen und Vorschriften

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen werden durch eine textliche Festsetzung außer Kraft gesetzt. Auch die festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgehoben. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Textliche Festsetzung Nr. 26

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

3.8. Nachrichtliche Übernahme

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude an der Ecke Tempelhofer Weg / Gotenstraße wird als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan aufgeführt. Darüber hinaus ist Seitens des Landesdenkmalamtes im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans klargestellt worden, dass auch die historische Einfriedung aus Backsteinsockel, Backsteinpfeilern und Zaunfeldern aus eisernen Stäben zum Baudenkmal zählt und damit den Bestimmungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Die Einfriedung erstreckt sich vom Tempelhofer Weg bis zum Ende des ehemaligen Fertigungsgebäudes entlang der Gotenstraße. Von dort bis zur denkmalgeschützten Ringbahnbrücke Gotenstraße schließt sich nach einer Toranlage ein Zaun aus Backsteinpfeilern mit Zaunfeldern aus Eisenstäben mit lanzettförmigen Spitzen an. Die Einfriedung bezeugt das auf dem Grundstück ehemals befindliche Kraftwerk Schöneberg, wovon das ehemalige Umformerhaus und spätere Verwaltungsgebäude der erhaltene Gebäuderest ist, der als Baudenkmal eingetragen ist.

Dimension und Verlauf der denkmalgeschützten Einfriedung erschweren eine zeichnerische Kennzeichnung im Bebauungsplan. Daher erfolgt die nachrichtliche Übernahme in textlicher Form.

Nachrichtliche Übernahme (Denkmalschutz)

Die entlang der Gotenstraße verlaufende Einfriedung ist Bestandteil des mit der Obj.-Dok.-Nr. 09066705 in die Berliner Denkmaldatenbank eingetragenen Baudenkmals („BEWAG-Verwaltungs- und Fertigungsgebäude“).

3.9. Durchführungsvertrag

Für das mit diesem Bebauungsplan konkret ermöglichte Bauvorhaben im Bereich der Grundstücke Tempelhofer Weg 39-47 und Gotenstraße 52-53 werden planergänzende Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin (vertreten durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg) getroffen. Dabei wurde die Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ berücksichtigt. Der am 22./23.02.2018 abgeschlossene Vertrag beinhaltet insbesondere folgende Regelungsinhalte:

Übernahme der dem Land Berlin und dem Bezirk entstehenden Kosten

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin, das Bebauungsplanverfahren einschließlich der hierfür erforderlichen Untersuchungen (z. B. Immissionsschutzgutachten, artenschutzrechtliche Untersuchung, Bodenuntersuchungen) auf eigene Kosten durchzuführen sowie die anfallenden Kosten für Bekanntmachungen zu übernehmen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin, anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf, die Kosten zur geplanten Anlage eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Tempelhofer Weg 62-63 zu übernehmen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin, anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf, die Kosten zum geplanten Ausbau der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule (Tempelhofer Weg 62-63) zur Grundschule zu übernehmen

Durchführungspflichten

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und des artenschutzrechtlichen Ausgleichs für Beeinträchtigungen von Flora und Fauna (z. B. Bauzeitenregelung, Anlage eines avifaunistischen Brut- und Nahrungshabitats, Anlage einer Dachbegrünung, Anlage von Quartier- und Nisthilfen, Schaffung von Biotopausgleichsflächen)

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Kompensation der entfallenden und gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume sowie der entfallenden Straßenbäume
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Erreichung eines Biotopflächenfaktors von 0,6
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist auf eigene Kosten
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der im qualifizierten Grün- und Freiflächenplan dargestellten Maßnahmen auf eigene Kosten
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die geplante Versickerung von Niederschlagswasser und zur Abstimmung der Versickerungsmaßnahmen mit der Wasserbehörde des Landes Berlin
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung der mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten denkmalpflegerischen Erhaltungs-, Schutz- und Wiederherstellungsmaßnahmen (u. a. historische Zaunanlage und Pflasterung)
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen im Bereich von Tiefgaragenzufahrten und Ladezonen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an baulich verbundenen Außenwohnbereichen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin, anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf, eine Kindertageseinrichtung einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen im Vertragsgebiet einzurichten und dauerhaft zu erhalten
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Freimachung des Baugrundstücks sowie zur Beseitigung möglicher Kampfmittel und nachgewiesener Bodenbelastungen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde des Landes Berlin

Bindungen im Mietwohnungsbau

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin 116 Wohnungen so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2015 förderfähig wären und hierfür Fördermittel in Anspruch zu nehmen bzw. Mietpreis- und Belegungsbindungen zu berücksichtigen
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin im Rahmen der Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung 28 Jugendwohnungen und 2 Jugendwohngemeinschaften (die jeweils aus 2 Wohnungen bestehen) an das Jugendamt oder einen öffentlichen Träger als Betreiber zu vermieten

Sicherheitsleistungen

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur entschädigungslosen Einräumung von Baulasten oder ggf. Dienstbarkeiten zugunsten des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan genannten Begünstigten im Hinblick auf die festgesetzten Geh- und Radfahrrechte
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Nutzungsbindungsrecht für Kinderbetreuungseinrichtungen“ für den Betrieb und den Erhalt der Kindertagesstätte
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht“ für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen

- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Vorlage einer Bürgschaft über die Kosten für die Grundschulplätze, für die Errichtung des aus dem Vorhaben resultierenden Bedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen sowie über die Kosten für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bereich von Flora und Fauna
- Vertragsstrafen zur Sicherung der Errichtung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung und zur Errichtung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen

Verpflichtungen Berlins

- Verpflichtung Berlins, den geplanten Ausbau der Grundschule durchzuführen

In dem am 28.06./03.07.2018 abgeschlossenen Nachtrag Nr. 1 zum Durchführungsvertrag wurden die Regelungen zur Sicherung der Zahlungspflichten und zum Sicherheitseinbehalt geändert:

- Einigung, dass erforderliche Sicherheiten nicht nur durch Bürgschaften sondern auch durch Einzahlung eines Sicherheitseinhalts geleistet werden können

Gegenstand des am 13.12.2019/17.12.2019 abgeschlossenen Nachtrags Nr. 2 ist im Wesentlichen die Ergänzung der Regelungen zum Schallschutz um eine Bestimmung zur Bauzeitenabfolge. Da die riegelförmige Bebauung im Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ einen wesentlichen Bestandteil des Schallschutzkonzeptes ausmacht, wurde in der schalltechnischen Untersuchung ein Regelungserfordernis hinsichtlich der Abfolge der Gebäudeerrichtung festgestellt (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017). Um eine effektive Abschirmung der schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber den pegelbestimmenden Lärmquellen zu erreichen, ist vor einer Nutzungsaufnahme der Gebäude, z. B. zu Wohnzwecken, eine vollständige Errichtung des mehrgeschossigen Gebäuderiegels in der geplanten Höhe (Rohbau im Wesentlichen mit eingebauten Fenstern in zumindest einer durchgehenden Längsfassade) erforderlich. Innerhalb des Vorhabengebiets „Wohnen und Kita“ ist lediglich der im Innenhof vorgesehene Gemeinschaftspavillon nicht von dieser Regelung einer aufschiebenden Bedingung betroffen. Im Nachtrag Nr. 2 des städtebaulichen Vertrags ist zudem vereinbart worden, dass es aufgrund der ergänzten vertraglichen Schallschutzregelung und einer entsprechender Baulautsteintragung keiner textlichen Festsetzung zur Abfolge der Bauzeiten mehr bedarf.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Art und Maß der Nutzung privaten Eigentums festgelegt, so dass in die Eigentümerrechte eingegriffen wird. Daher sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den regelmäßig nach Lage der Dinge in der Abwägung zu berücksichtigenden erheblichen Auswirkungen zählen die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Belange. Darüber hinaus lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe V.).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, der Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- und die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke,
- die Belange der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe,
- die Belange der benachbarten Gewerbebetriebe,
- die Belange des Betreibers der benachbarten Bahnanlagen.

4.1. Öffentliche Belange

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Vorhabenplanung sieht ein gemischt genutztes Quartier mit 665 Wohneinheiten für unterschiedliche Nutzergruppen sowie eine Kindertagesstätte und ergänzende wohnverträgliche Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen vor. Die vorliegende Planung entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler, sehr gut erschlossener Lage. Da 25 % der Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen sind, kann insbesondere dem dringenden Bedarf an preiswertem Wohnraum entsprochen werden.

Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bewältigt in Verbindung mit den umliegend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und bestehenden, teilweise mit dem Wohnen unverträglichen gewerblichen Nutzungen, entstehen könnten.

Die Schaffung einer abschirmenden Bebauung entlang der Bahnanlage sowie die bauliche Fassung entlang Gotenstraße und Tempelhofer Weg wirkt sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Umfeldes und mindernd im Hinblick auf die Lärmbelastungen des Bahnverkehrs aus.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die straßenbegleitende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die für innerstädtische Lagen niedrige zulässige Grundfläche sowie die zulässigen Gebäudehöhen sichern grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die überwiegend eingehaltenen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und die riegelförmige bauliche Struktur um einen ruhigeren Innenhof sichern eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude und verringern den in den Blockinnenbereich eindringenden Verkehrslärm erheblich.

Im Falle der im nordwestlichen Plangebiet auftretenden Abstandsflächenüberschneidung kann teilweise über die Wohnungsgrundrisse der Vorhabenplanung zumindest eine beidseitige Belüftung und Belichtung gefördert werden. Für die entsprechenden Wohnungen wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Breite der angrenzenden und dauerhaft von Bebauung freigestellten Verkehrsstrassen (Bahnanlagen und Straße) keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die vorgenannten Faktoren gegeben ist. Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zudem zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Die Einhaltung der Abstandsflächen ließe sich voraussichtlich nur durch ein Abrücken des nordwestlichen Gebäudeteils von den Bahnanlagen erreichen. Dadurch würden jedoch sowohl die dringend benötigten Wohnflächen als auch der ruhige im Blockinnenbereich angelegte Wohnhof verkleinert werden. Angesichts des geringen Umfangs betroffener Wohnungen und ihrer im Hinblick auf eine Belichtung und Besonnung günstigen Südostausrichtung wird an der vorliegenden Planung festgehalten. Regelungen zur Bebauungs- und Freiraumstruktur begünstigen die Besonnungsverhältnisse durch die Beschränkung von Dachaufbauten und Baumpflanzungen entlang der Fassaden. In einer Besonnungsstudie (F. Finkmann, Berlin, Januar 2019), die auf Basis eines Lageplans des ÖbVI erstellt wurde, konnte nachgewiesen werden, dass alle untersuchten Wohnungen ausreichend besont und damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt sind (siehe III./3.2.4.).

Die schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017) zeigt, dass das Plangebiet hohen bis sehr hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt ist und die Orientierungswerte der DIN 18005-1 nicht eingehalten werden können. Insbesondere entlang der Verkehrsachsen werden zudem die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten. Für die geplante Bebauung werden daher aufgrund der Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Vorhaben umfassende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag geregelt (siehe III./3.5.1. und III./3.9.). Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen einer städtebaulich vertretbaren Höhe werden aufgrund ihrer insbesondere in den oberen Geschossen mangelnden Wirksamkeit und durch das verbleibende Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen in der Vorhabenplanung nicht berücksichtigt. Andere Minderungsmaßnahmen, wie z. B. durch Verkehrslenkung und Geschwindigkeitsreduzierung können nur in gesamtstädtischem Kontext gelöst werden, wie durch die Lärminderungsplanung Berlin (Aktionsplan) der zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Obwohl die Lärmbelastung aufgrund des vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärms sehr hoch ist, wird in Abwägung mit den anderen berührten Belangen an der Umsetzung der Vorhabenplanung mit hohem Wohnanteil festgehalten.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Stadtgebiet mit bestehenden Straßen und war bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erheblich durch Verkehrslärm belastet, so dass das Gebiet als vorbelastet einzustufen ist. Aus der Umsetzung des Vorhabens resultieren gemäß vorgenommener fachlicher Untersuchungen allenfalls geringe Pegelzunahmen (≤ 1 dB) des Verkehrslärms. Konfliktlösungsansätze hinsichtlich der Auswirkung des Vorhabens auf die Umgebung sind aufgrund nicht zu erwartender Konflikte aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

In die Abwägung sind zudem insbesondere die aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Gesamtstadt geänderten Leitvorstellungen für die „Schöneberger Linse“ einzustellen. Das Gebiet soll nunmehr verstärkt als Standort für Wohnraum dienen. Der westliche Bereich der von S-Bahn Ring und Sachsendamm gefassten Fläche, in dem auch ein Großteil des Plangebiets liegt, ist deshalb im wirksamen FNP als gemischte Baufläche M1 dargestellt (siehe I./3.2.). Dies sind Bereiche mit Mischgebietscharakter, die bei einer mittleren Nutzungsintensität Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander sehen. Vor diesem Hintergrund wird sich auch im näheren Wohnumfeld des Plangebietes ein struktureller Wandel vollziehen. Eine städtebauliche Aufwertung und Umstrukturierung steht zudem auch für die im östlichen Bereich (M2 im FNP) gelegenen Flächen an, in denen beispielsweise mit dem Bebauungsplan 7-75 ebenfalls ein hoher Wohnanteil realisiert werden soll. Der Tempelhofer Weg, der zu einer auch für Fußgänger attraktiven Stadtstraße mit hoher Aufenthaltsqualität und ansprechender Gestaltung ausgebaut werden soll, wird dabei das Rückgrat der „Schöneberger Linse“ bilden. In den Erdgeschossen der angrenzenden Bebauung wird eine hohe Nutzungsvielfalt zur Belebung des öffentlichen Straßenraums beitragen.

Dieser strukturelle Wandel im näheren und weiteren Wohnumfeld des Bauvorhabens wird eine lärmrobuste Stadtstruktur im Bereich der „Schöneberger Linse“ entstehen lassen, bei der trotz der vorhandenen Lärmbelastungen ruhigere Innenhofbereiche ausgebildet werden können. Die Entwicklung des zentral gelegenen und sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebundenen Quartiers wird zur Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr beitragen. Gut erreichbare und attraktive Grün- und Freiflächen stehen mit den Grünflächen Torgauer Straße, GASAG-Nordspitze und dem Cheruskerpark als siedlungsnahes Grün zur Verfügung.

Auswirkungen durch Luftschadstoffe von Seiten der südlich verlaufenden Stadtautobahn A 100 sind nicht zu erwarten. Eine entsprechende gutachterliche Untersuchung im Zuge des näher an dieser Emissionsquelle gelegenen Bebauungsplans 7-75 kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Plangebiet sowie in planungsrelevanter Umgebung sicher eingehalten werden. Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Aus diesem Grund werden durch Festsetzung im Bebauungsplan die im Plangebiet zulässigen Brennstoffe beschränkt. Diese Maßnahme der Luftreinhaltung wird sich ebenfalls positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirken.

Da es gemäß gutachterlicher Untersuchungen (Müller-BBM GmbH, Stuttgart, Mai / Juli / August 2017) durch den Bahnverkehr voraussichtlich zu Erschütterungsimmissionen im Bereich der geplanten Bebauung kommen wird, sind zudem Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen erforderlich (z. B. schwingungstechnische Entkoppelung der Gebäude von den Bahnanlagen). Die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet, dass bei der Baumaßnahme entsprechende oder vergleichbar wirksame Maßnahmen in der Gründungs- und Tragwerkstruktur ergriffen werden.

Innerhalb des Plangebiets werden private, zur Erholung der zukünftigen Bewohner des Quartiers dienende Grünbereiche mit Kinderspielflächen entstehen. Über die Freianlagenplanung, die eine intensive Begrünung vorsieht, wird eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität erreicht, die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen auswirkt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie Bevölkerungsentwicklung

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist im gesamten Stadtgebiet Berlins besonders gefährdet (§ 1 ZwVbVO). Vor diesem Hintergrund haben sich die Entwicklungsvorstellungen für die „Schöneberger Linse“ und insbesondere das Plangebiet geändert, da dieses Gebiet aufgrund seiner zentralen Lage und der sehr guten Erschließung eine hohe Eignung als Standort für Wohnungsneubau aufweist. Entsprechend findet sich der Neubaubereich mit der Bezeichnung „Schöneberger Linse“ mit ei-

nem Potenzial von insgesamt bis zu 1.999 Wohneinheiten in der Liste der „14 Neuen Stadtquartiere“ zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wieder. Eines der wesentlichen Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE ist deshalb die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Diesem öffentlichen Belang wird durch eine hohe Ausnutzung der Baugrundstücke Rechnung getragen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau für unterschiedliche Nutzergruppen sowie ergänzenden wohnverträglichen Gewerbe- und Einzelhandelnutzungen ermöglicht.

Im nördlichen Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ soll die allgemeine Wohnraumversorgung in innerstädtischer, gut erschlossener Lage durch 665 neue Wohneinheiten verbessert werden. Hier sind überwiegend 1- und 2-Zimmer-Wohnungen (195) sowie Apartments für Studierende und Auszubildende (213) geplant, so dass das Bauvorhaben dazu beiträgt, die hohe Nachfrage in diesem Marktsegment zu bedienen. Durch den Bebauungsplan werden Wohnmöglichkeiten in attraktiver, zentraler und sehr gut durch den ÖPNV erschlossener Lage entstehen. Die zugelassenen hohen Dichtemaße ermöglichen gesamtstädtisch ein flächensparendes Bauen.

Die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE orientieren sich am „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ und umfassen vergleichbare Regelungen. Auf diese Weise wird auch sozialen Belangen hinreichend Rechnung getragen und ein Anteil von mindestens 25 % förderfähigen Wohnungen gesichert. Die geplante Bebauung wird die bereits vorhandene Wohnnutzung ergänzen und durch die auf unterschiedliche Nutzergruppen ausgerichteten Wohnungen (z. B. Familien, Studierende und Auszubildende, Senioren sowie Jugendwohnen) zur Stabilität der Sozialstruktur im Umfeld beitragen. Verdrängungseffekte sind deshalb nicht zu erwarten. Überdies werden die im Plangebiet vorgesehenen und das Wohnen ergänzenden Nutzungen auch der bereits ansässigen Bewohnerschaft dienen und das neue Quartier funktional mit der Nachbarschaft verknüpfen.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung auf den umliegenden Flächen (z. B. Bebauungspläne 7-73 VE, 7-75 und XI-231abb) gilt der vorliegende Bebauungsplan als wesentlicher Baustein, die „Schöneberger Linse“ zu einem belebten und gemischt genutzten Quartier zu entwickeln.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag berücksichtigt die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen und trägt diesem Belang hinreichend Rechnung:

Die durch das Neubauvorhaben ausgelösten Bedarfe im Bereich der Kindertagesstätten werden innergebietslich gedeckt. Den erforderlichen 42 Kita-Plätzen steht die angestrebte und in den Durchführungsvertrag aufgenommene Schaffung einer Einrichtung mit voraussichtlich 63 Betreuungsplätzen gegenüber, so dass hier auch Bedarfe aus angrenzenden Wohnquartieren gedeckt werden können. Hinsichtlich der kitazugehörigen Freiflächen wird der Richtwert von 8 m² je Kita-Platz mit der Ausbildung einer 530 m² großen Spielfläche im Innenhofbereich eingehalten. Im Hinblick auf die Grundschulversorgung beinhaltet der Durchführungsvertrag eine Regelung zu den Kosten für die Deckung des Bedarfs, der durch das Vorhaben ausgelöst wird. Es ist geplant, diese Mittel für die Sanierung, den Umbau und den Erweiterungsanbau der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule einzusetzen.

Durch das geplante Bauvorhaben entsteht zudem ein Mehrbedarf an 932 m² nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche. Die (Teil-)Kosten für die Planung und Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in Nachbarschaft der auszubauenden Grundschule werden gemäß entsprechender vertraglicher Regelungen durch die Vorhabenträgerin übernommen.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste bauordnungsrechtliche Bedarf von 1.724 m² privaten Spielplatzflächen kann durch die in der Freianlagenplanung ausgewiesenen 1.965 m² großen Spielbereiche und die im Hofbereich bestehenden Flächenreserven (z. B. bei Kita-Freiflächen und allgemeinen Aufenthaltsbereichen) ebenfalls innerhalb des Plangebiets gedeckt werden.

Die gemäß allgemeiner Richtwerte des Landes Berlin anzustrebende Schaffung von wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen kann nicht innerhalb des Plangebiets berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen aufgrund der in jüngster Zeit fertig gestellten Parkanlagen des Stadtumbau-Projektes Schöneberger Schleife mit dem Nord-Süd-Grünzug, dem Grünzug an der Torgauer Straße, dem Ost-West Grünzug sowie dem umgebauten Cheruskerpark im unmittelbaren städtischen Umfeld des Plangebietes verbessert hat. Zusätzlich ist insbesondere auf den südlich des Plangebiets gelegenen Hans-Baluschek-Park, die Parkanlage des Schöneberger Südgeländes sowie die in Parknähe gelegenen fast 80 ha zusammenhängenden, teilweise öffentlich zugänglichen Kleingartenkolonien hinzuweisen.

Wohnungsnaher Grünflächen ließen sich innerhalb des Plangebiets im statistisch angestrebten Umfang nur bei einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten sowie unter Berücksichtigung umfassender bahnbegleitender Lärmschutzwände realisieren. Dieser Belang wird jedoch gegenüber den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung zurückgestellt. Die Vorhaben- und Freianlagenplanung wurde unter der Prämisse erstellt, eine große Vielfalt an Nutzungsangeboten für die künftigen Bewohner zu schaffen. Dies umfasst u. a. eine Geländemodellierung mit integrierter Spiellandschaft und große Laubbäume im Innenhof. Ziel ist eine Doppelnutzung von Erschließungsflächen.

Die 1.539 m² große bahnbegleitende Anpflanzfläche, die im Wesentlichen naturschutzfachliche Ausgleichsfunktionen erfüllen und die Bebauung optisch gegenüber den Bahnanlagen abgrenzen soll, wertet zumindest teilweise den öffentlichen Weg auf.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Erhaltung und Fortentwicklung der „Schöneberger Linse“ im Allgemeinen und des Plangebietes im Besonderen. Im näheren Umfeld des Plangebietes soll die Wohnfunktion gestärkt werden. Dies betrifft insbesondere die südlich des Tempelhofer Wegs laufenden Planungen für ein neues Wohngebiet (Bebauungsplan 7-73 VE), für die Sicherung der Bestandsbebauung an der Gotenstraße (Bebauungsplan 7-74) sowie für die Ausweisung eines Mischgebiets mit hohem Wohnanteil (Bebauungsplan 7-75). Die geplante Bebauung im Plangebiet 7-81 VE leistet einen erheblichen Beitrag zur Erreichung dieses Entwicklungsziels und kann einen wichtigen Impuls für ein Gebiet auslösen, das bereits mehrmals überplant wurde, bisher jedoch immer noch eine unbefriedigende städtebauliche Situation aufweist.

Durch die angestrebte Bebauungsstruktur wird der Straßenraum entlang des Gotenstraße bzw. des Tempelhofer Wegs räumlich gefasst. Dies führt insgesamt zu einem positiven städtebaulichen Gesamtbild der Umgebung.

Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie Orts- und Landschaftsbild

Die Vorhabenplanung sieht vor, das unter Denkmalschutz stehende ehemalige BEWAG-Gebäude weiträumig freizustellen; die Neubebauung wird einen Mindestabstand von 15 m aufweisen. Die neuen Gebäude nehmen zudem die Fluchten des Baudenkmal an der Gotenstraße sowie im Innenhofbereich auf. Aufgrund der Umbauplanungen des Tempelhofer Wegs durch den Bezirk wird die Neubebauung hier gegenüber der Bauflucht um 5 m zurückgesetzt. Dadurch ergibt sich insbesondere aus Richtung Bahnhof Südkreuz eine hohe Wahrnehmbarkeit des Baudenkmal.

Durch die Vorhabenplanung wird sichergestellt, dass die unmittelbar angrenzend an das Baudenkmal geplanten Wohngebäude dessen Traufhöhe mit ihren Regelgeschossen (OK 62,7 m / 62,8 m über NHN) nicht überschreiten. Lediglich die gegenüber den Regelgeschossen zurückgestaffelten obersten Geschosse (OK 66,5 m / 66,6 m über NHN) überragen die Trauf- und Firsthöhe des denkmalgeschützten Gebäudes (FH 65,7 m über NHN). Da das Baudenkmal weitgehend freigestellt ist, wird von keinen negativen Auswirkungen ausgegangen. Auch hinsichtlich der unweit des Plangebiets gelegenen denkmalgeschützten Bahnbrücke über die Gotenstraße sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die entlang der Gotenstraße verlaufende historische Mauer-Zaun-Kombination wurde ebenso wie der Bestand an Natursteinpflasterung bei der Vorhabenplanung berücksichtigt. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden Regelungen zum Erhalt und zur Wiederverwendung der entsprechenden Spuren historischer Nutzungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Im Falle festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Aussagen zum Immissionsschutz (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) sowie zur Grün- und Freiflächenversorgung (soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung) und zum Verkehr (Mobilität) sind den vor- und nachstehenden Abschnitten dieses Kapitels zu entnehmen.

Für den Verlust des geschützten rd. 2.670 m² großen Trockenrasenbiotops wird über entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag ein angemessener Ausgleich im Bereich der „Britzer Pfuhrinne“ gewährleistet. Der Verlust nicht geschützter Biotope innerhalb des Plangebietes wird hingegen durch die Herstellung von gärtnerischen Anlagen und Dachbegrünung sowie durch extensive Begrünungsmaßnahmen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze kompensiert. Ein Ausgleich für die auftretenden Baumverluste erfolgt entsprechend der Vorgaben gem. BaumSchVO Bln und wird voraussichtlich vollständig gebietsintern erfolgen.

Zum Schutz der Fauna sind Bauzeitenregelungen sowie bei Beeinträchtigung von Nistplätzen und / oder Quartieren durch die Umsetzung des Vorhabens entsprechende Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu berücksichtigen. Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag detailliert dargestellt (Ökoplan, Berlin, Mai 2016).

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ist beabsichtigt, das im Bereich der Neubebauung anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Eine entsprechende Entwässerungskonzeption ist in Abstimmung mit der Wasserbehörde erarbeitet worden (Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Hoppegarten, Juni 2017). Dabei sind auch die vorliegenden Bodenuntersuchungen berücksichtigt worden. Im Zuge der Baudurchführung sollen die mit der Bodenschutzbehörde abgestimmten erforderlichen Schutz- und Sanierungsmaßnahmen des Bodens vorgenommen werden (G+B, Ingenieurbüro für Grundbau und Bodenmechanik, Berlin, Juni / August 2017).

Durch die Vorhabenplanung wird ein vormals gewerblich / industriell genutztes und derzeit städtebaulich unbefriedigend erscheinendes Grundstück in innerstädtischer, sehr gut erschlossener Lage baulich entwickelt. Die erzielbare bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet die Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich. Die geplanten Baublöcke fügen sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzende bzw. angrenzend geplante Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken und das Quartier bei gesicherter städtebaulicher Qualität differenziert zu entwickeln.

Wirtschaft und Versorgung der Bevölkerung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen neben unterschiedlichen Wohnnutzungen auch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen zu, solange diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch soll zum einen dem bisher das Plangebiet prägenden gewerblichen Charakter entsprochen und der Verbleib der bisher ansässigen wohnverträglichen Nutzungen gewährleistet werden. Zum anderen sollen die erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen in direkter Nähe zu den Wohnungen ermöglicht und dadurch kurze Wegebeziehungen begünstigt werden. Mit der Planung des Gebäudes am Tempelhofer Weg (Vorhabengebiet „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“) wird zudem dem wachsenden Bedarf an Gewerbe- und Büroflächen Rechnung getragen.

Mobilität der Bevölkerung und Verkehrsvermeidung/-verringerung

Die verkehrlichen Belange werden durch die Sicherung der Gotenstraße in ihrem bisherigen Verlauf und des Tempelhofer Wegs im geplanten Ausbauzustand berücksichtigt. Dadurch ist die verkehrliche Erschließung grundsätzlich gesichert.

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner und Beschäftigten des Gebietes induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (VCDB GmbH, Berlin, September 2017). Durch die Lagegunst des Gebietes mit seiner guten Erreichbarkeit im Umweltverbund und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe werden Wegekombinationen durch die Nutzer (mehrere Ziele pro Weg) sowie eine geringere Nutzung des motorisierten Individualverkehrs begünstigt. Die Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans 7-81 VE erzeugen ein Verkehrsaufkommen, das unter Berücksichtigung der prognostizierten Entwicklungen im Umfeld der „Schöneberger Linse“ von der erschließenden Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden kann.

4.2. Private Belange

Grundstückseigentümer

Generell kann bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass die Belange der Vorhabenträgerin berücksichtigt worden sind, da die Planung in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen Grundstückseigentümer und plangebendem Bezirk erarbeitet wird. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist, da die Realisierungsabsicht im eigenen Interesse liegt. Die getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung der vom Grundstückseigentümer angestrebten Vorhabenplanung.

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung wie die Begrünung der Tiefgaragen oder das Anpflanzen von Laubbäumen sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) sichergestellt (siehe III./3.9.). Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sowie für den Wohnungsanteil, der als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen errichtet werden soll. Anhand eines berlinweit einheitlichen Bewertungsschemas, bei dem der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird, wurde die Angemessenheit der von der Vorhabenträgerin zu tragenden Leistungspflichten nachgewiesen.

Gewerbebetriebe im Plangebiet

Die im Plangebiet ansässigen Betriebe aus den Bereichen Funknetz, Kabel- und Gebäudetechnik, Musikverlag und Instrumentenverleih sind aufgrund ihrer überwiegenden Büro- und Dienstleistungsorientierung mit den beabsichtigten Wohnnutzungen vereinbar. Ein Verbleib dieser Mieter im Plangebiet ist daher aus Gründen des Immissionsschutzes voraussichtlich möglich. Sollte ein Umzug erforderlich sein, kommen die in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorhandenen Gewerbegebiete Naumannstraße, Werdauer Weg und Bessemerstraße als mögliche Ersatzstandorte in Frage. Diese eignen sich insbesondere auch für kleinteilige Gewerbebetriebe, die auf innerstädtische Lagen angewiesen sind.

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

Dies spiegelt sich in den Bebauungsplanentwürfen wider, die für das Plangebiet und seine Umgebung aufgestellt werden und das Ziel verfolgen, statt der bisherigen gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festzusetzen.

Benachbarte Gewerbebetriebe

Relevante gewerbliche Nutzungen befinden sich außerhalb des Plangebiets auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche der Berliner Stadtreinigung (BSR), die als Recyclinghof und Abstellfläche von Fahrzeugen dient, sowie an der Gotenstraße. Durch das unmittelbare Nebeneinander von Gewerbe und bereits vorhandener Wohnnutzung an der Gotenstraße sind den im Bestand vorhandenen und den planungsrechtlich möglichen Betrieben bereits Grenzen hinsichtlich möglicher Emissionen gesetzt. Zudem ist seitens der BSR vorgesehen, den Betrieb des Recyclinghofs spätestens zum 31.12.2020 einzustellen.

Aufgrund der mit der Vorhabenplanung an den Recyclinghof heranrückenden Wohnbebauung wurden die sich aus dem derzeitigen Betrieb ergebenden Geräuschemissionen im Auftrag der BSR gutachterlich untersucht. In einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der Vorhabenträgerin wurden die zur Einhaltung der Immissionswerte auf Betriebsseite erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen fixiert, so dass hier von keinen Konflikten auszugehen ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Berlin, September 2017) wurde ermittelt, ob die auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Gotenstraße ansässigen Betriebe mit der heranrückenden Wohnbebauung verträglich sind oder ob mit einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Betriebe zu rechnen ist. Bei den Gewerbebetrieben an der Gotenstraße handelt es sich um Büronutzungen, kleinere Kfz-Werkstätten, einen Winterdienst mit kleinen gehwegfähigen Räumfahrzeugen, Autohandel, Lebensmittelgroßhandel und -einzelhandel sowie Autoverwertung die nach gutachterlicher Einschätzung keine akustisch relevante Auffälligkeit aufweisen, da z. B. kein relevanter Nachtbetrieb auftritt. Im Ergebnis des Lärmgutachtens wurde festgestellt, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe mit der geplanten Bebauung vereinbar sind, so dass von einer Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm ausgegangen werden kann. Ein möglicher Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Bebauung und den angrenzenden Gewerbebetrieben kann deshalb ausgeschlossen werden.

Die vorhandenen und genehmigten Gewerbebetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz und können weiterbetrieben werden. Nutzungserweiterungen oder -änderungen dieser Betriebe sind künftig jedoch nur dann möglich, wenn die Anlagen mischgebietsverträglich bleiben. Neuansiedlungen von lärmemittierenden Gewerbebetrieben, deren Zulässigkeit gemäß gegenwärtig geltendem Planungsrecht im Einklang mit einem „beschränkten Arbeitsgebiet“ des Baunutzungsplans stehen müsste, werden weder an der Gotenstraße noch auf dem BSR-Gelände unterstellt. Das Plangebiet und seine Umgebung sind im wirksamen FNP als gemischte Baufläche M1 bzw. M2 dargestellt. Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne

(XI-231abb, XI-231abc, 7-47, 7-74, 7-75) sind aus diesen Darstellungen zu entwickeln. Unter anderem aufgrund der laufenden Bebauungsplanverfahren in der näheren Umgebung wird sich der Bereich der „Schöneberger Linse“ mittelfristig in deutlichem Maße zu einem Mischgebiet mit erheblichem Wohnanteil entwickeln und damit nur nicht-störendes, wohnverträgliches Gewerbe zu erwarten sein. Ausnahmen bilden lediglich die voraussichtlichen Kerngebietsfestsetzungen im direkten Umfeld des Bahnhofs Südkreuz. In den betroffenen Bauleitplanverfahren ist die dann ggf. bereits vorhandene oder sich aus bestehendem Planungsrecht ergebende Wohnnutzung der „Schöneberger Linse“ zu berücksichtigen. Der Belang einer möglichst gering reglementierten gewerblichen Nutzung wird demnach gegenüber den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung zurückgestellt.

Bahnbetreiber

Die von Seiten der nördlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Schienenwege ausgehenden relevanten Emissionen sind gutachterlich untersucht worden. Entsprechende Aussagen zum Immissionsschutz im Hinblick auf Lärm und Erschütterungen finden sich in einem vorstehenden Abschnitt (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) dieses Kapitels. Von einer Beeinträchtigung der Bahnnutzung durch die heranrückende Wohnbebauung ist daher nicht auszugehen. Zwischen der Vorhabenträgerin und der Deutsche Bahn AG erfolgte eine Abstimmung im Hinblick auf das Entwässerungssystem, um eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen auszuschließen.

IV. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich des Verkehrs werden im Umweltbericht erläutert (siehe II./2.).

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Gebäudekomplexes mit 665 Wohneinheiten in zentraler, gut erschlossener Lage geschaffen. Damit wird der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen. Regelungen im Durchführungsvertrag sehen für einen erheblichen Anteil der geplanten Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen vor, so dass insbesondere dem hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum entsprochen wird. Darüber hinaus wurden die Belange des bezirklichen Jugendamtes durch die Bereitstellung von Wohnflächen für betreute Wohnnutzungen Jugendlicher und junger Erwachsener berücksichtigt.

Die Planung ergänzt die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung um vielfältige Wohnformen (z. B. Wohnungen für Studierende und Auszubildende) und ermöglicht notwendige Wohnfolgeeinrichtungen wie z. B. eine Kindertagesstätte oder Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung. Im Neubau am Tempelhofer Weg sollen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zur Verbesserung des Nahversorgungsangebots beitragen.

Die Nutzbarmachung der bahnnahen Bereiche als Anpflanzfläche mit einem öffentlichen Geh- und Radweg in Richtung Bahnhof Südkreuz verbessert das Freiflächenangebot im Quartier und schafft neue Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit.

Zudem kommt die lärmabschirmende Wirkung der um einen begrünten Innenhof geplanten Blockrandbebauung auch den Bewohnern der südlich des Tempelhofer Wegs bestehenden und geplanten Wohnbebauung zugute.

Insgesamt wirkt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE deshalb positiv auf die angrenzende Wohnbebauung aus. Die vormals überwiegend brachliegenden Flächen werden auf Basis einer übergeordneten städtebaulichen Planung für die „Schöneberger Linse“ einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt.

Bezüglich der Arbeitsstätten gingen mit den zwischenzeitlich erfolgten Abrissmaßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung zunächst potenziell für gewerbliche Nutzungen geeignete Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude verloren. Grundsätzlich ermöglicht der Bebauungsplan jedoch den Erhalt der wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen, die bereits im denkmalgeschützten Bestandsgebäude am Tempelhofer Weg Ecke Gotenstraße ansässig sind. Ergänzend wird der am Tempelhofer Weg vorgesehene Neubau in erheblichem Umfang die Ansiedlung nicht störender Gewerbenutzungen (z. B. Büros) ermöglichen. Neben den hier ebenfalls geplanten Nahversorgungseinrichtungen fördern diese gewerblichen Nutzungen die Entstehung neuer Arbeitsplätze und tragen zu einer konfliktfreien Durchmischung des Gebiets bei.

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

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung ergeben sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE nicht. Die Planung und Umsetzung des Vorhabens – einschließlich Gutachter- und Erschließungskosten sowie der Kosten für das Bebauungsplanverfahren – erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Dem Land Berlin und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg entstehen durch die im Durchführungsvertrag getroffenen Übernahmeregelungen keine Kosten für die Planung und Realisierung des Vorhabens. Überdies über-

nimmt die Vorhabenträgerin die Kosten für die Herstellung erforderlicher Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Grundschulplätze, Kindertagesstätte, öffentlicher Spielplatz) sowie für die notwendigen Maßnahmen zum Naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Bodensanierung. Die hoheitlichen Aufgaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden vom Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg übernommen.

Die Vorhabenträgerin hat dem Land Berlin den für die Verbreiterung des Tempelhofer Wegs erforderlichen rd. 5 m breiten Grundstücksteil (Flurstück 165), der im Verlauf des Aufstellungsverfahrens aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entlassen wurde, kosten- und lastenfrei übertragen (siehe V./5.).

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

4. Auswirkungen auf die Versorgung und die Zentrenstruktur

Der vorgesehene Einzelhandel stellt einen wichtigen Faktor innerhalb des Nutzungskonzeptes dar. Es ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Tempelhofer Weg die Nahversorgung des Plangebiets bzw. der umgebenden Wohnbebauung verbessert wird. Da sich die Zulässigkeit auf Betriebe mit maximal 800 m² Verkaufsfläche beschränkt, sind negative Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur nicht zu befürchten.

5. Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen

Zur Ermittlung des aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans resultierenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen wurde die vollständige Umsetzung der Vorhabenplanung angenommen. Die Vorhabengebiete „Wohnverträgliches Gewerbe“ und „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“, in denen Wohnnutzungen nicht zulässig sind, werden dabei nicht berücksichtigt.

In dem für eine Wohnnutzung vorgesehenen Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ werden Mehrfamilienhäuser die dominante Bauform bilden. Nach den Kennwerten, die der Bewertung städtebaulicher Verträge gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ zugrunde liegen (Leitlinie mit Stand vom 14. April 2015 sowie Präzisierungen zur Anwendung des „Berliner Modells“ vom 1. März 2016) werden für diesen Bebauungstyp eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² Bruttofläche (75 m² Nettofläche) und eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2 Bewohnern angenommen.

Die Vorhabenplanung sieht gemäß Nutzungsmaßberechnung des Vermessers folgende Flächenausnutzung vor:

	Geschossfläche	Wohneinheiten	Einwohner
Wohnnutzungen	46.621 m ²	466	932
Kita	651 m ²	-	-
Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“	47.272 m ²	466	932

Mit Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus den Berechnungsgrundlagen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ ein rechnerischer Zuwachs von 466 Wohneinheiten mit 932 Einwohnern, der hinsichtlich des Bedarfs an Kita-Plätzen, öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen zugrunde zu legen ist. Für die Versorgung mit

privaten Spielflächen fordert die Bauordnung Berlin gemäß § 8 Abs. 2 die Anlage von mindestens 4 m² nutzbarer Spielfläche pro Wohneinheit; gemäß Vorhabenplanung ist von 431 Wohnungen mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m² auszugehen. Bei den restlichen Wohneinheiten handelt es sich um Mikroapartments oder 1-Zimmer-Wohnungen, für die kein Spielplatznachweis zu erfolgen hat, da hier mit der Anwesenheit von Kindern nicht zu rechnen ist.

Im Vorhabengebiet „Wohnen und Kita“ sind durch Festsetzung im Bebauungsplan für einen Teilbereich der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich Sonderwohnformen zulässig. Gemäß Flächennachweis des Vermessers umfassen die hier geplanten Wohnungen und Gemeinschaftsräume für Studierende und Auszubildende eine Geschossfläche von 6.858 m². Bei studentischem Wohnen entstehen aufgrund der Ausprägung als Mikroapartments voraussichtlich keine Folgebedarfe für schulpflichtige Kinder, so dass die entsprechende Geschossfläche bei der Ermittlung der Grundschulbedarfe vernachlässigt werden kann.

	Geschossfläche	Wohneinheiten	Einwohner
Sonderwohnformen	6.858 m ²	68	136

Die vorgenannten Angaben sind maßgeblich zur Abschätzung des durch die Planung hervorgerufenen Infrastrukturbedarfs. Gemäß den Planungsannahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind jeweils 6 % der Einwohner für die Bestimmung der Anzahl der Kita- und Grundschulkinder anzusetzen. Aus der statistischen Ermittlung der möglichen Bevölkerungszahl ergibt sich für Kita ein Bedarf für 56 Kinder (bezogen auf 932 Einwohner inkl. Sonderwohnformen) und für Grundschule ein Bedarf für 48 Kinder (bezogen auf 796 Einwohner ohne Sonderwohnformen).

Nach den gängigen Kennwerten resultieren hieraus die folgenden zusätzlichen Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Freiflächen:

Kindertagesbetreuung	75 % Versorgungsgrad für unter 6-Jährige (6 Jahrgänge)	42 Plätze
Freiflächen für Einrichtungen der Kindertagesbetreuung	8 m ² je Platz	336 m ²
Grundschulen	90 % Versorgungsgrad für 6- bis 12-Jährige (6 Jahrgänge)	43 Plätze
Wohnungsnaher Grünflächen	6 m ² je Einwohner	5.592 m ²
Siedlungsnaher Grünflächen	7 m ² je Einwohner	6.524 m ²
Öffentliche Spielplätze	1 m ² je Einwohner	932 m ²
Private Spielplätze	4 m ² je Wohneinheit mit mehr als 30 m ²	1.724 m ²

Die aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans resultierenden zusätzlichen Bedarfe im Bereich Kindertagesbetreuung (Kitaplätze und Freiflächen) werden über den Durchführungsvertrag innerhalb des Plangebiets gedeckt. Nach derzeitigem Planungsstand soll die auf 63 Plätze ausgelegte Kita auch Kindern aus den umliegenden Wohngebieten zur Verfügung stehen, so dass sich die Versorgungslage in diesem Segment der Wohnfolgeeinrichtungen insgesamt verbessert. Die Lage der Kita ist in den Projektplänen dargestellt, die als Anlage zum Durchführungsvertrag Verbindlichkeit erlangen.

Zur Sicherung eines nachhaltigen Grundschulnetzes beabsichtigt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg am Standort Tempelhofer Weg 62-63 einen Bildungs- und Freizeitcampus mit 2-zügiger Grundschule und weiteren Nutzungen u. a. durch VHS und Musikschule, den Vereinssport sowie einen bedarfsgerechten Spielplatz einzurichten (Drucks. Nr: 0409/XX). Hintergrund ist, dass die Versorgung von Grundschülerinnen und Grundschulern im Bereich Schöneberg-Süd an den bestehenden Grundschulen im Zuge der Umsetzung der Wohnungsneubaupläne im Bereich der „Schöneberger Linse“ nicht sichergestellt werden kann. Infolge dieser Erkenntnis bedarf es eines zusätzlichen Grundschulstandortes am Tempelhofer Weg. Im Durchführungsvertrag ist die Übernahme der mit der Bedarfsdeckung im Grundschulbereich einhergehenden Kosten (u. a. Sanierung, Umbau und Erweiterungsanbau der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule) durch die Vorhabenträgerin geregelt worden.

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

Aus der Vorhabenplanung resultiert ein gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin quantifizierter Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche, der nicht innerhalb des Plangebiets gedeckt werden kann. Am Standort des vorgenannt geplanten Bildungs- und Freizeitcampus der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule soll daher ein öffentlicher Spielplatz angelegt werden. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt wurden Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen, die einen finanziellen Ausgleich der aus dem Vorhaben resultierenden Bedarfe sicherstellen. Die Mittel sollen zur Planung und Neuerrichtung eines öffentlichen Spielplatzes anteilig eingesetzt werden.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an privaten Spielplatzflächen kann im Plangebiet gedeckt werden und ist in der Freianlagenplanung, die als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich ist, nachgewiesen.

Die planungsinduzierten Bedarfe hinsichtlich öffentlicher wohnungsnaher und siedlungsnaher Grünflächen können weder im Plangebiet noch in dessen Umfeld durch zusätzliche Parkanlagen gedeckt werden. Dennoch haben die in jüngster Zeit fertig gestellten Parkanlagen des Stadtumbau-Projektes Schöneberger Schleife mit dem Nord-Süd-Grünzug, dem Grünzug an der Torgauer Straße, dem Ost-West Grünzug sowie dem umgebauten Cheruskerpark im unmittelbaren städtischen Umfeld des Plangebietes dazu beigetragen, dass sich die Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen verbessert hat. Mit der Festsetzung öffentlicher Geh- und Radwege im Vorhabengebiet wird eine gute Anbindung an die benannten Parkanlagen gewährleistet. Zudem ist südlich des Plangebiets mit dem Hans-Baluschek-Park und dem Schöneberger Südgelände eine siedlungsnaher Parkanlage in etwa einem Kilometer Entfernung fußläufig erreichbar. Daneben erstrecken sich angrenzend rd. 80 ha zusammenhängende, teilweise öffentlich zugängliche Kleingartenareale entlang des Priesterweges. Dieser Verbund Grüner Infrastruktur trägt zur Abmilderung der Versorgungsdefizite in der „Schöneberger Linse“ und der südlichen „Schöneberger Insel“ bei.

Im Ortsteil Schöneberg wird sich bei steigender Einwohnerzahl ein erhöhter Bedarf an gedeckten und ungedeckten Sportflächen ergeben. Die Bereitstellung von Sportflächen ist dabei Aufgabe des Landes Berlins bzw. des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Eine Übertragung der sich ergebenden Kosten auf die Vorhabenträgerin sieht das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ nicht vor.

6. Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Das Gender Mainstreaming berücksichtigt u. a. die unterschiedliche Raumeignung der Geschlechter und spezifischen Ansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen (Anwohner, Arbeitsbevölkerung, Senioren, Kinder, etc.) hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Gestaltung von Kommunikationsorten.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung hat positive Auswirkungen auf alle Bevölkerungsgruppen. Durch die Festsetzungen wird ein begrüntes und gegenüber Lärmbelastungen abgeschirmtes Wohnumfeld gesichert, das insbesondere Kindern, Jugendlichen, kinderbetreuenden Personen und älteren Menschen Raum für Aufenthalt, Naherholung und Kommunikation bietet. Darüber hinaus werden durch die Wohnentwicklung soziale Kontrolle und subjektives Sicherheitsgefühl im öffentlichen Straßenraum erhöht.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Im Mai 2015 hat die Vorhabenträgerin auf Grundlage eines konkreten Konzeptes einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt.

Über die Absicht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE aufzustellen, wurden gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat II C und gemäß Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrags die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg zeitgleich mit Schreiben vom 15. Juli 2015 informiert.

Mit Schreiben vom 30. Juli 2015 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planungsabsichten keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen. Die Planungsziele berücksichtigen den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B. Die geplante Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Geschäftszentrums entspricht dem Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007 zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und dem Integrationsgebot für Einzelhandelseinrichtungen in Städtischen Kernbereichen gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP B-B.

Mit Schreiben vom 19. August 2015 teilt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen. Der Entwurf des Bebauungsplans berührt dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB. Die Reduzierung von Engpässen auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist eine gesamtstädtische Aufgabe. Das geplante Wohnungsbauvorhaben hat aufgrund seiner Größe und Eigenart mit rd. 530 WE eine gesamtstädtische Relevanz für den Berliner Wohnungsmarkt. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen weist den Standort als Teil des Schwerpunktgebietes für den Wohnungsneubau „Südkreuz“ aus.

Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Wohngebäuden sowie gemischt genutzten Gebäuden im geplanten Umfang und weist des Weiteren darauf hin, dass bei den für das Vorhaben abzuschließenden städtebaulichen Verträgen die Leitlinie für das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit 14.04.2015) angewendet werden soll. Insbesondere sind im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme von Kosten für die durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen zu vereinbaren. Darüber hinaus soll die Vorhabenträgerin für einen Anteil von 25 % der geplanten Wohneinheiten Mietpreis- und Belegungsbindungen übernehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 7-81 VE grenzt an die Bahnanlagen der Deutschen Bahn (S-Bahn- und Fernbahnring) als übergeordnete Verkehrsanlagen. Damit werden aus verkehrlicher Sicht auch dringende Gesamtinteressen Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt, deren Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der o. g. Feststellungen berührt das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins, weshalb das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist. Die Ausführungsvorschriften zu § 4a AGBauGB (a.F.) sind entsprechend anzuwenden.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat in seiner Sitzung am 1. September 2015 den Beschluss gefasst, für das Gelände des ehemaligen BEWAG-Standorts (nach Übernahme Vattenfall Europe) Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 7-81 VE aufzustellen. Der Beschluss wurde am 6. November 2015 im Amtsblatt für Berlin Nr.

45 auf Seite 2431 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung beauftragt.

3. Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE wurde in der Zeit vom 2. November 2015 bis einschließlich 1. Dezember 2015 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin durchgeführt. Grundlage bildeten zwei Plakate auf denen neben Lage und Gebietsentwicklung, Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung sowie umweltbezogenen Informationen auch die Vorhabenplanung vorgestellt wurde.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen auf der Website des Bezirksamtes einzusehen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 30. Oktober 2015 in den Berliner Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel hingewiesen. Zudem wurden am 28. Oktober 2015 rd. 180 Hauswurfsendungen in die Briefkästen von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben im Umfeld des Plangebiets verteilt.

Es gingen 2 schriftliche Stellungnahmen ein; mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen, in denen Bedenken geäußert wurden, folgende Inhalte:

Umweltbericht

- Anregung, Vorkommen von Zauneidechse und Wildbienen im Zuge der faunistischen Untersuchungen zu berücksichtigen

Anpflanzfestsetzung

- Anregung, den bahnbegleitenden Grünzug als Biotopflächen mit Habitatstrukturen für Zauneidechse und Wildbienenfauna auszubilden

Gebäudehöhe

- Anregung zur Angleichung der Neubebauung (Höhe, Rückstaffelungen) an das Bau- und Denkmal und die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplans 7-75

Maß der baulichen Nutzung

- Anregung zur Reduzierung der Bebauung im Blockinnenbereich

Geh- und Radfahrrechte

- Anregung zur Schaffung öffentlicher Wegebeziehungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie gebietsquerend in Ost-West-Richtung

Stellplätze

- Anregung eines vollständigen Verzichts auf oberirdische Stellplätze

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten im Ergebnis neben reaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung zu Änderungen der Planung. Zum besseren Verständnis werden erhebliche Änderungen, die sich im Verfahrensverlauf hinsichtlich der Rahmenbedingungen und Planinhalte ergeben haben, in eckigen Klammern *[kursiv]* dargestellt.

Umweltbericht

Bei der Erstellung des Artenschutzfachbeitrags (Ökoplan, Berlin, Mai 2016) wurde eine Erfassung der Reptilien-Fauna (z. B. Zauneidechse) berücksichtigt. Es ergaben sich keine Nachweise von Reptilien im Allgemeinen und der Zauneidechse im Besonderen, so dass kein Handlungsbedarf besteht.

Wildbienen wurden im Zuge der faunistischen Erfassung nicht berücksichtigt, da diese keine Relevanz in Bezug auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aufweisen. Allerdings sind Wildbienenarten nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt. Durch den Ausgleich des geschützten Trockenrasen-Biotops außerhalb des Plangebiets werden Habitate der daran angepassten Insektenfauna geschaffen und somit auch ein möglicher Verlust von Habitaten der Wildbienen kompensiert.

Anzumerken ist, dass die derzeitigen Baumaßnahmen im Bereich der Bahnanlagen die südlich angrenzenden Habitatstrukturen erheblich beeinträchtigen und dieser Einfluss aufgrund des hier vorgesehenen Wartungswegs der Deutschen Bahn AG auch dauerhaft auftritt. *[Die Bauarbeiten auf dem Bahngelände sind Ende des Jahres 2016 abgeschlossen worden.]*

Anpflanzfestsetzung

Ausgehend von den artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden Charakter und Umfang der bahnbegleitenden Anpflanzflächen konkretisiert. Ziel ist die Anlage blüten- und samenreicher Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitat für Vögel.

Gebäudehöhe

Im Sinne der Orientierung am denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie zur Gewährleistung eines harmonischen, maßstäblichen Einfügens der Neubebauung in die Umgebung, wurde die Gebäudehöhe des Neubaus am Tempelhofer Weg auf sieben Vollgeschosse herabgestuft. Die allseitige Rückstaffelung des obersten Vollgeschosses berücksichtigt städtebauliche und denkmalrechtliche Belange angemessen.

Maß der baulichen Nutzung

Auf den baulichen Solitär im Innenhofbereich wurde verzichtet. Eine Kompensation der hier entfallenden Geschossfläche erfolgte durch die Erhöhung der bahnnahen Bebauung um ein Vollgeschoss sowie die Ausbildung eines in geringem Umfang in den Innenhof ragenden Gebäudeflügels.

Geh- und Radfahrrechte

Der geplante öffentliche Geh- und Radweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird über ein Geh- und Radfahrrecht im Bebauungsplan berücksichtigt. Für eine öffentliche gebietsquerende Durchwegung des Plangebiets in Ost-West-Richtung besteht aufgrund der bahnbegleitend vorgesehenen Wegefläche und des Gehwegs am Tempelhofer Weg kein Erfordernis. Zur Gewährleistung von Gebäudedurchgängen für die Bewohner besteht kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind auf dem zwischenzeitlich von den beiden anderen Vorhabengebieten abgetrennten Grundstück des Baudenkmals aufgrund der angestrebten Sicherung ortsansässiger Gewerbebetriebe und der bestehenden Mietverträge erforderlich. Eine Klarstellung der betroffenen Bereiche wird im Bebauungsplan vorgenommen.

Weitere Planänderungen wurden im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung erforderlich; insbesondere wurden die an die geplanten Baukörper angepassten Baugrenzen bzw. Ausweisungen zur überbaubaren Grundstücksfläche generalisiert. Dadurch wurde in den von Wohnnutzungen betroffenen Vorhabengebieten die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche erforderlich. *[Von der Festsetzung einer Geschossfläche wurde zwischenzeitlich wieder abgesehen, da die zulässigen Grundflächen und Gebäudehöhen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt sind. Da sich die Umsetzung der abgestimmten Vorhabenplanung direkt aus der in den Durchführungsvertrag aufgenommenen Bauverpflichtung ergibt, besteht kein Regelungsbedarf hinsichtlich der konkret zulässigen Geschossfläche.]* Der Nutzungszweck des Neubaus am Tempelhofer Weg wurde hinsichtlich des Wohnens auf betreute Nutzergruppen eingeschränkt und insgesamt ein Anteil von mindestens 25 % förderfähigen Wohnungen festgesetzt. *[Zwischenzeitlich sind Wohngebäude nur noch im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ zulässig, während die beiden übrigen Vorhabengebiete wohnverträglichen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen vorbehalten sind.]* Auf Grundlage der Untersuchung zu Lärm- und Erschütterungsimmissionen wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 10. November 2015 sind insgesamt 44 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens aufgefordert worden. Dem Schreiben lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans 7-81 VE vom 9. November 2015 einschließlich der Planbegründung sowie die beiden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellten Plakate bei. Bis Ende Januar 2016 gingen von 30 Stellen Rückmeldungen zum Bebauungsplan ein.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

10 Stellen äußerten keine Bedenken bzw. nur Hinweise, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind, da sie z. B. nur die nachfolgende Ebene der Baugenehmigungsplanung betreffen. Planungsrelevante Anregungen und Bedenken wurden von 20 Stellen mitgeteilt. Die Äußerungen in diesen Stellungnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Inhalte:

Art der baulichen Nutzung

- Bedenken aufgrund der Einschränkung bestehenden Gewerbes durch Ausweisung neuer Wohngebiete
- Anregung, im Plangebiet Wohnraum für psychisch beeinträchtigte Menschen zu schaffen

Gebäudehöhe

- Anregung, die Traufhöhe des Baudenkmals mit den Neubauten nicht zu überschreiten

Bodenschutz

- Hinweis auf eingeschränkte Einleitekapazitäten in die Kanalisation und Anregung einer Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
- Anregung, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ergreifenden Bodenuntersuchungen und Schutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag zu berücksichtigen

Immissionen

- Hinweis auf einzuhaltende Immissionsrichtwerte im Plangebiet aufgrund der östlich angrenzenden Gewerbenutzung (BSR-Recyclinghof)
- Anregung, aktive Minderungsmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrslärms (lärmdämmende Straßendecken, bahnbegleitende Lärmschutzwand) zu berücksichtigen
- Hinweis auf derzeit nicht verfügbare finanzielle Mittel für lärmdämmende Straßendecken
- Anregung, Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen im Lärmgutachten zu berücksichtigen
- Anregung, Liefer- und Kundenverkehr der plangebietsinternen gewerblichen Nutzung (z. B. Einzelhandel) im Lärmgutachten zu berücksichtigen
- Hinweis auf vorhabenseitig zu prüfende Auswirkungen von Bahnlärm und -erschütterungen sowie resultierende Schutzmaßnahmen
- Anregung, hinsichtlich S-Bahn und zukünftigem Güterverkehr die Prognosewerte für 2025 im Lärmgutachten zu berücksichtigen
- Anregung, die Werte der 16. BImSchV als Maßstab für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse anzuwenden

Umweltschutz

- Anregung zur Berücksichtigung aller im Plangebiet vorkommenden einheimischen Vogel- und Fledermausarten im Artenschutzfachbeitrag und Ableitung ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen
- Hinweis auf zwingend erforderlichen Nachweis einer Ersatzfläche für das Biotop („silbergrasreiche Pionierflur / Trockenrasen“) in Abstimmung mit der Fachbehörde und Sicherung im Durchführungsvertrag
- Anregung, entfallende Straßenbäume für Tiefgaragenzufahrten zu berücksichtigen
- Anregung zur Erhaltung der beiden ortsbildprägenden Eichen sowie zur Erstellung eines qualifizierten Freiflächenkonzepts

Verkehr / technische Infrastruktur

- Anregung einer koordinierten Verkehrsuntersuchung mit dem Bebauungsplan 7-75 und zur Beachtung der Anschlussstellen des Sachsendamms mit A 100 und A 103
- Anregung zur Beteiligung der Richtfunkbetreiber und öffentlicher Telekommunikationslinien

Sonstiges

- Kritik an Abweichung von den Zielen aus dem Werkstattverfahren 2009/10
- Anregung, den voraussichtlichen Einwohnerzuwachs sowie die Wohnfolgebedarfe gemäß allgemeiner Berechnungsansätze des Landes Berlin (u. a. „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“, Kinderspielplatzgesetz, BauO Bln.) zu ermitteln und die Bedarfsdeckung im Durchführungsvertrag zu sichern
- Hinweis, dass der Grundschulbedarf grundsätzlich gesichert ist, aber der konkrete Nachweis durch das bezirkliche Schulamt geführt werden muss
- Hinweis auf einzuhaltende Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken (Bahnlagern und Recyclinghof) sowie im nordwestlichen Bereich der Bebauung
- Anregung, eine Inanspruchnahme von Flächen für Bahnanlagen zu überprüfen
- Anregung zur Hilfestellung für Gewerbemieter bei etwaiger Suche nach Ersatzflächen

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

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

Art der baulichen Nutzung

In den Bebauungsplan wurden auf Basis immissionsschutzfachlicher Untersuchungen Festsetzungen aufgenommen, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Lärminderungsmaßnahmen für den BSR-Recyclinghof, der ohnehin bis spätestens 31.12.2020 seinen Betrieb vor Ort einstellt, wurden durch eine privatrechtliche Vereinbarung gesichert. Die Einschränkung von gewerblichen Neuansiedlungen auf wohnverträgliche Nutzungen aufgrund der veränderten wohnungspolitischen Bedarfslage schränkt die an der Gotenstraße bestehenden Betriebe nicht ein.

Hinsichtlich der Wohnungen für psychisch beeinträchtigte Menschen sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen, da diese Nutzung in den Vorhabengebieten mit den Bezeichnungen „Wohnen“ und „Betreutes Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ allgemein zulässig ist. *[Zwischenzeitlich sind Wohngebäude nur noch im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ zulässig, während die beiden übrigen Vorhabengebiete wohnverträglichen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen vorbehalten sind.]*

Gebäudehöhe

Die unmittelbar an das Baudenkmal anschließenden Neubauten überschreiten die Traufhöhe mit ihren Regelgeschossen (OK 63,0 m über NHN) nicht. Lediglich die gegenüber den darunter liegenden Außenwänden zurückgestaffelten obersten Geschosse (OK 65,5 m über NHN) überragen die Traufhöhe, unterschreiten jedoch die Firsthöhe des denkmalgeschützten Gebäudes (FH 65,7 m über NHN). *[Gemäß der zwischenzeitlich überarbeiteten Vorhabenplanung überschreiten die unmittelbar angrenzend an das Baudenkmal geplanten Wohngebäude die Traufhöhe mit ihren Regelgeschossen (OK 62,7 m / 62,8 m über NHN) nicht. Lediglich die*

gegenüber den Regelgeschossen zurückgestaffelten obersten Geschosse (OK 66,5 m / 66,6 m über NHN) überragen die Trauf- und Firsthöhe des denkmalgeschützten Gebäudes (FH 65,7 m über NHN).] Beim Neubau am Tempelhofer Weg erfolgte im Vergleich zum vorhergehenden Verfahrensschritt eine Reduzierung um ein Geschoss. Gleichwohl soll das Gebäude eine moderate Höhendominante im Quartier darstellen und einen städtebaulichen Akzent in Richtung des überörtlich bedeutsamen Bahnhofs Südkreuz setzen. Das Sachgebiet Denkmalschutz ist in die Abstimmung der Vorhabenplanung einbezogen worden.

Bodenschutz

Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Gegenwärtig wird jedoch ein Entwässerungskonzept erstellt, um alternative Möglichkeiten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu ermitteln. Dabei werden u. a. Ableitungskapazitäten, Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten sowie Bodenbelastungen berücksichtigt. *[Mit Datum vom 15.06.2017 liegt ein mit der Wasserbehörde weitgehend abgestimmtes Entwässerungskonzept vor.]*

Im Zuge der Genehmigungsplanung ist zudem in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde der Umgang mit vorhandenen Bodenbelastungen zu konkretisieren. Die Vorgehensweise hinsichtlich der bestehenden Altlasten wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Immissionen

Der BSR-Recyclinghof wird seinen Betrieb bis spätestens 31.12.2020 einstellen. Um in der Phase einer parallelen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung die Immissionsrichtwerte im Plangebiet einhalten zu können, wurden betriebsseitige Lärminderungsmaßnahmen in einer privatrechtlichen Vereinbarung gesichert. Von einem Konflikt ist nicht auszugehen.

Die Umsetzung aktiver Maßnahmen zur Reduzierung des Straßenverkehrslärms wurde durch den Fachbereich Straßen des Straßen- und Grünflächenamtes Tempelhof-Schöneberg überprüft. Demnach ist aufgrund mangelnder finanzieller Mittel nicht absehbar, ob und wenn ja, wann ein Einbau lärmindernder Straßendecken vorgenommen wird. Entsprechende Maßnahmen bleiben daher in der schalltechnischen Untersuchung unberücksichtigt. Derzeit wird zwar die Ausweisung einer Tempo 30-Zone für den auszubauenden Tempelhofer Weg angestrebt, jedoch wurde im Lärmgutachten als Worst-Case-Annahme von Tempo 50 ausgegangen. Für eine Festsetzung von zulässigen Geschwindigkeiten im Bebauungsplanverfahren gibt es zudem keine Rechtsgrundlage. *[Hiervon abweichend, ist in den zwischenzeitlich aktualisierten verkehrs- und schalltechnischen Untersuchungen im Hinblick auf den Tempelhofer Weg von Tempo 30 ausgegangen worden. Die im Entwurf vorliegende Straßenausbauplanung ist auf eine Geschwindigkeitsbeschränkung ausgelegt. Da die Baumaßnahme durch die zuständige Fachbehörde des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg gesteuert wird, kann die Ausweisung einer Tempo 30-Zone als gesichert angenommen werden.]*

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung werden die relevanten gewerblichen Verkehre berücksichtigt. Auf Basis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden auch die vorhabeninduzierten Verkehre (dazu zählen auch die Tiefgaragenzufahrten) im Lärmgutachten berücksichtigt. Hinsichtlich der Lärmbelastungen sind Angaben zum Schienenverkehr auf den zu betrachtenden Streckenabschnitten von der Deutschen Bahn AG für das Prognosejahr 2025 angefordert und bereitgestellt worden. Kurvenzuschläge werden im Berechnungsmodell der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Über die Festsetzung passiver Maßnahmen an der schutzbedürftigen Bebauung (u. a. Grundrissbindung, Schalldämmung der Außenbauteile) sowie einer Lärmschutzwand zur Abschirmung des öffentlichen Spielplatzes kann dem Verkehrslärm wirksam begegnet werden. *[Da der öffentliche Spielplatz inzwischen nicht mehr innerhalb des Plangebiets realisiert werden soll, entfällt auch das Erfordernis einer Lärmschutzwand.]*

Weitere Schallschutzwände, die im Grunde nur auf dem Bahndamm wirkungsvoll angelegt werden könnten, wurden aufgrund der voraussichtlichen Länge des Abstimmungs- und Planungsverfahrens nicht berücksichtigt.

Mögliche Erschütterungsemissionen von Seiten der Bahn wurden gutachterlich untersucht. Durch Aufnahme einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass bei der Baudurchführung eine schwingungstechnische Entkoppelung der Gebäude oder vergleichbar wirksame Maßnahmen erfolgen, so dass keine Konflikte zu erwarten sind.

Umweltschutz

Auf Basis einer Potenzialeinschätzung wurden die im Plangebiet relevanten Arten (u. a. Brutvögel und Fledermäuse) ermittelt und in einem Artenschutzfachbeitrag bewertet.

Der Ausgleich für den Verlust des geschützten Trockenrasens sowie der Sand-Strohblume soll in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt (UmNat) innerhalb der öffentlichen Parkanlage „Britzer Pfuhlrinne“ auf einer gleich großen Fläche wie im Plangebiet 7-81 VE vorhanden erfolgen. Dieser Festlegung war die Prüfung und teilweise Kartierung von mehreren potenziellen Ausgleichsflächen vorausgegangen, die sich nach Prüfung als nicht geeignet erwiesen.

Hinsichtlich der voraussichtlich zur Umsetzung des Vorhabens zu fällenden Bäume wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Für den Verlust geschützter Bäume wurden die erforderlichen Ersatzpflanzungen nach den Vorgaben der BaumSchVO Bln ermittelt und ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes angestrebt. Hierzu erfolgt eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Im Umweltbericht wird auf die für die betroffenen Straßenbäume anzuwendende Bewertungsmethode hingewiesen.

Die Erhaltung der zweiten Stiel-Eiche im Eingangsbereich des Grundstücks ist nicht möglich. Die vorgesehene Bebauungsstruktur erscheint geeignet, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes sowie den aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Bereitstellung und Sicherung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum wird an der gewählten städtebaulichen Struktur festgehalten.

Verkehr / technische Infrastruktur

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes induzierten Verkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz wurden gutachterlich untersucht und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte nachgewiesen. Die relevanten Knotenpunkte wurden in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ebenso berücksichtigt, wie bereits vorliegende aktuelle Verkehrsgutachten und -daten.

Von einer Beteiligung der Richtfunkbetreiber wird abgesehen. Für die Unternehmen, die nicht zu den Trägern öffentlicher Belange gehören, ist es zumutbar, sich wie alle sonstigen Wirtschaftsunternehmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bebauungsplänen in ihrem Betriebsbereich zu informieren und zu äußern.

Sonstiges

Das städtebauliche Konzept, auf dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE beruht, entspricht im Wesentlichen den Ergebnissen des städtebaulichen Werkstattverfahrens, das 2009/2010 im Rahmen des Programms Stadtumbau West durchgeführt wurde (Konsensplan) und berücksichtigt dabei die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Zudem ist die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP Berlin, der für das Gebiet „Schöneberger Linse“ im Jahr 2013 zur Anpassung an den Konsensplan geändert wurde, gegeben.

Die Ermittlung der planungsinduzierten Wohnfolgebedarfe und die zugrunde gelegten Berechnungsansätze sind der Begründung zu entnehmen. Für das Vorhabengebiet „Betreutes Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ wurden dabei keine Bedarfe an Spielplatzflächen sowie Kita- und Grundschulplätzen berücksichtigt. Innerhalb des Plangebiets können die erforderlichen privaten und öffentlichen Spielflächen nachgewiesen werden. *[Zwischenzeitlich sind Wohngebäude nur noch im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ zulässig, während die beiden übrigen Vorhabengebiete wohnverträglichen Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen vorbehalten sind. Die Ermittlung der Wohnfolgebedarfe wurde entsprechend angepasst. Der öffentliche Spielplatz soll inzwischen nicht mehr innerhalb des Plangebiets realisiert werden.]* Hinsichtlich des förderfähig zu errichtenden Wohnanteils erfolgt eine Aufnahme in den Durchführungsvertrag.

Die Vorschriften des § 6 Abs. 2 BauO Bln zu Abstandsflächen werden berücksichtigt. Da Bahnanlagen als Verkehrsflächen gelten, dürfen sich die Abstandsflächen von Gebäuden bzw. anderen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln auch auf Bahnanlagen erstrecken. Eine Ausdehnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf bahneigene Grundstücke ist jedoch nur im Falle der Lärmschutzwand vorgesehen, die den öffentlichen Spielplatz im nordöstlichen Geltungsbereich vom Verkehrslärm abschirmen soll. *[Da der öffentliche Spielplatz inzwischen nicht mehr innerhalb des Plangebiets realisiert werden soll, entfällt auch das Erfordernis einer Lärmschutzwand.]*

Überschneidungen der Abstandsflächen sind grundsätzlich zulässig, da die vorgesehene Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 BauO Bln darstellt, die dazu führt, dass das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht planungsrechtlich überlagert wird. In Verbindung mit einer Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung deutet die Abstandsflächenüberschneidung im nordwestlichen Innenhofbereich jedoch auf eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hin. Aufgrund der Festsetzung zur Grundrissbindung und der langfristig von Bebauung freigestellten Bahnanlagen ist von einer angemessenen Belichtung, Belüftung und Besonnung der betroffenen Bereiche auszugehen.

Das im nördlichen Plangebiet zur Befestigung des Bahnkörpers bzw. für den Neubau der Brücke über die Gotenstraße durch die Deutsche Bahn AG erworbene Grundstück ist zwischenzeitlich aufgrund mangelnder Regelungserfordernisse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entlassen worden.

Die im Plangebiet ansässigen Unternehmen wurden in der Vorhabenplanung berücksichtigt. Durch die Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes für das Wohnen nicht wesentlich störende Zwecke bleiben die bestehenden gewerblichen Nutzungen zulässig.

Weitere Planänderungen wurden im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung erforderlich; insbesondere wurde der im nordöstlichen Plangebiet vorgesehene öffentliche Spielplatz in die Festsetzungen aufgenommen. *[Der öffentliche Spielplatz soll inzwischen nicht mehr innerhalb des Plangebiets realisiert werden.]*

5. Änderung des Geltungsbereichs

Mit Beschluss des Bezirksamtes vom 10. Mai 2016 wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE (Grundstück Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47) um die folgenden Flächen reduziert:

- Das Flurstück 162 im Norden des Plangebiets ist für Bahnzwecke vorgesehen und wurde mittlerweile von der Deutschen Bahn erworben. Die Fläche ist nicht Teil des Vorhabens des Bebauungsplanverfahrens 7-81 VE und befindet sich nicht mehr in Besitz der Vorhabenträgerin.

- Der Tempelhofer Weg soll zu einer attraktiven Stadtstraße und Quartiersachse mit begrünten Stadtplätzen und hoher Aufenthaltsqualität für Fußgänger ausgebaut werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung hierzu wurde der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XI-231ab geteilt und soll für den Ausbau des Tempelhofer Weges als Bebauungsplan XI-231aba weitergeführt werden. Die Flurstücke 165 und 146 (teilweise) im Süden des Plangebiets betreffen die öffentlichen Verkehrsflächen und sind nicht Teil des Vorhabens des Bebauungsplanverfahrens 7-81 VE.

Die beschriebene Änderung des Geltungsbereichs wirkt sich auf den Titel des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 7-81 VE aus. Dieser lautet nun „vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-81 VE für eine Teilfläche des Grundstücks Gotenstraße 52-53 / Tempelhofer Weg 39-47 im Bezirk Tempelhof Schöneberg“.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) und die zuständige Senatsverwaltung (SenStadtUm II C) wurden mit Schreiben vom 14. März 2016 über die Absicht der oben benannten Geltungsbereichsänderung unterrichtet. Mit Schreiben vom 11. und 15. April 2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar ist. Nach Mitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 20. April 2016 bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die beabsichtigte Geltungsbereichsänderung. Es wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und daher gemäß § 7 AGBauGB durchgeführt wird.

Der Beschluss wurde am 22. Juli 2016 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 auf Seite 1631 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung des Beschlusses wurde das Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung beauftragt.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 23. Juni 2016 sind insgesamt 44 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens aufgefordert worden. Dem Schreiben lagen der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE vom 21. Juni 2016 einschließlich der Planbegründung sowie eine Präsentation der Vorhabenplanung bei. Bis Mitte September 2016 gingen von 31 Stellen Rückmeldungen zum Bebauungsplan ein.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

10 Stellen sahen ihre Belange nicht von der Planung betroffen, äußerten keine Bedenken oder gaben nur Hinweise, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind, da sie z. B. nur die nachfolgende Ebene der Baugenehmigungsplanung betreffen. Planungsrelevante Anregungen und Bedenken wurden von 21 Stellen mitgeteilt. Die Äußerungen in diesen Stellungnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Inhalte:

Art der baulichen Nutzung

- Anregung, Flächen für Jugendwohnen nach § 34 SGB VIII und betreutes Wohnen für junge Erwachsene im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus im Plangebiet zu schaffen
- Anregung, im Plangebiet Wohnraum für psychisch beeinträchtigte Menschen zu schaffen

Denkmalschutz

- Anregung, die Traufhöhe des Baudenkmals mit den angrenzenden Neubauten nicht zu überschreiten
- Anregung, die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen im Umfeld des Baudenkmals mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen
- Anregung, das Gelände in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu kartieren
- Hinweis darauf, dass die Mauer-Zaun-Kombination entlang der Gotenstraße dem Denkmalschutzgesetz Berlin unterliegt
- Anregung, den Erhalt der denkmalgeschützte Einfriedung festzusetzen und in den Plänen darzustellen

Bodenschutz

- Hinweis auf Verzeichnung des Plangebiets im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin und vorliegende Bodenuntersuchungen
- Anregung, die insbesondere im Hinblick auf Spielflächen und Außenanlagen der Kindertagesstätte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ergreifenden Bodenuntersuchungen und Schutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag zu berücksichtigen

Immissionen

- Anregung, mögliche Auswirkungen aus Erschütterungen und Verkehrslärm des Bahnbetriebs bei der Planung zu berücksichtigen
- Anregung, aktive Schallschutzmaßnahmen an den Bahnanlagen (z. B. Lärmschutzwand auf dem Bahndamm, Unterschottermatte an der Eisenbahnbrücke) in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen
- Anregung zur Klarstellung der Schutzbedürftigkeiten für die einzelnen Vorhabengebiete (z. B. Vorhabengebiet am Tempelhofer Weg)
- Anregung, durchgesteckten Wohnungen gegenüber Lüftungsanlagen den Vorrang zu geben und eine Grundrissorientierung festzusetzen
- Hinweis auf den Schutzbedarf der Außenwohnbereiche gegenüber Verkehrslärm
- Anregung, die Abfolge der abschirmenden Bebauung zu regeln
- Hinweis auf im Juli 2016 erschienene aktuelle DIN 4109
- Hinweis darauf, dass die zum weiteren Betrieb des Recyclinghofs mit der BSR getroffene Vereinbarung weiterhin Bestand haben muss und die darin vereinbarten Maßnahmen umsetzbar sein müssen
- Anregung, für die westlich der Gotenstraße gelegenen Gewerbeeinrichtungen (u. a. Winterdienst) eine spezifizierte schalltechnische Untersuchung vorzunehmen

Umweltschutz

- Anregung ein geordnetes Entwässerungssystem zu sichern und die vorgesehene Konzeption auf ihre wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit mit der Wasserbehörde abzustimmen
- Hinweis auf vorliegende faunistische Untersuchungen und den Artenschutzfachbeitrag

- Hinweis auf erforderliche Abstimmung mit der Obersten Naturschutzbehörde im Hinblick auf die Ausnahmezulassung für die Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für ein Girlitz-Revier
- Anregung, bei der Ermittlung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen auch die Auswirkungen von Grundstückszufahrten auf Straßenbäume zu berücksichtigen
- Anregung, die zur Erhaltung festgesetzte Stiel-Eiche durch ergänzende Festsetzungen und vertragliche Regelungen zu schützen
- Hinweis auf erforderliches Konzept zum Biotopausgleich („silbergrasreiche Pionierflur / Trockenrasen“), das mit Umwelt- und Naturschutzamt und Fachbereich Grünflächen abzustimmen ist

Verkehr / technische Infrastruktur

- Anregung, zum Nachweis der verkehrlichen Auswirkungen eine verkehrstechnische Simulation zu prüfen
- Anregung, die Ergebnistabellen des Verkehrsgutachtens um die Rückstaulängen und die Auswirkungen auf Koordinierungen zu ergänzen
- Anregung, das Analysemodell des Verkehrsgutachtens mit dem Verkehrsmodell des Landes Berlin abzugleichen
- Anregung, im Verkehrsgutachten auch die Entwicklung benachbarter Bebauungspläne zu berücksichtigen und die entsprechenden Gutachten zu koordinieren
- Anregung, im Verkehrsgutachten konkreter auf die Stellplatzbedarfe einzugehen und eine eventuelle Mehrfachnutzung durch Wohnen und Gewerbe nachzuweisen
- Kritik am Ansatz des Verkehrsgutachtens, dass für Studentenwohnungen kein Pkw-Besitz angenommen wird
- Hinweis darauf, dass beim Verkehrsgutachten für die übergeordnete Verbindung des Sachsendamms grundsätzlich eine Koordinierung zu gewährleisten ist
- Anregung zu redaktionellen Änderungen (z. B. zum übergeordneten Straßennetz, Linienbezeichnungen des öffentlichen Personennahverkehrs) und Ergänzungen (zum ruhenden Verkehr und zu Fahrradstellplätzen) an der Begründung
- Hinweis auf mögliche Betroffenheit von Richtfunkstrecken sowie Ortungsfunk / Radar
- Hinweis auf Betroffenheit der Deutsche Bahn AG insbesondere aufgrund der laufenden Planverfahren im Zusammenhang mit der Elektrifizierung des südlichen Berliner Innenrings
- Anregung zur Abstimmung des verkehrlichen Erschließungssystems mit dem Fachbereich Straßen
- Hinweis darauf, dass eine Übertragung und Unterhaltung der zukünftigen öffentlichen Wegeflächen durch den bezirklichen Fachbereich Grünflächen abgelehnt wird

Wohnfolgebedarfe

- Hinweis darauf, dass die allgemeinen Anforderungen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ gelten, solange Sonderwohnformen (z. B. studentisches Wohnen oder seniorengerechtes Wohnen) nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden
- Hinweis darauf, dass keine fußläufig erreichbare Grundschule zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Planungsvorhabens freie Kapazitäten aufweisen wird

- Anregung, die Vorhabenträgerin an den Kosten der geplanten Sanierung und Wiederinbetriebnahme des Schulstandortes „Tempelhofer Weg 62“ (ehem. Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule) zu beteiligen
- Anregung zur Vergrößerung der geplanten Kindertagesstätte auf rd. 100 Plätze
- Anregung, die Bedarfsermittlung zur Kita sowie deren Träger und den Mietzins mit den Fachbehörden von Bezirk und Land abzustimmen
- Anregungen zum öffentlichen Spielplatz innerhalb des Plangebiets (u. a. Bedarf, Lage und Größe, Pflege und Unterhaltung, Immissionsschutz, Vermaßung, Bodenschutz)

Sonstiges

- Hinweis darauf, dass die Notwendigkeit der Errichtung von 25 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten grundsätzlich auch dann gilt, wenn Sonderwohnformen im Bebauungsplan festgesetzt werden
- Anregung, die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zum „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ der Wohnungsbauleitstelle zur Verfügung zu stellen
- Anregung, den Durchführungsvertrag vor Vertragsabschluss mit der Wohnungsbauleitstelle abzustimmen
- Hinweis auf einzuhaltende Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken (Bahnlagern und Recyclinghof)
- Anregung, die Bestimmungen zur Sicherheit des Bahnverkehrs zu berücksichtigen (z. B. Beleuchtungsanlagen, Werbeeinrichtungen, Bepflanzungen)
- Anregung, den von der Planung betroffenen Gewerbebetrieben in der Umgebung Unterstützung bei der Suche von Ersatzflächen anzubieten
- Hinweis auf das laufende Aufstellungsverfahren zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Zu berücksichtigen ist, dass nach dem Behördenbeteiligungsverfahren ein Wechsel der Vorhabenträgerschaft beantragt wurde, dem der Fachbereich Stadtplanung mit Datum vom 05.07.2017 stattgab. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Überarbeitung der Vorhabenplanung; die grundlegende städtebauliche Struktur wurde beibehalten. Bei der Auswertung der Stellungnahmen wurde bereits die konkretisierte Vorhabenplanung der neuen Vorhabenträgerin berücksichtigt. Im Ergebnis werden neben redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung folgende Änderungen der Planung erforderlich:

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der betreuten Wohnnutzungen für Jugendliche und junge Erwachsene sowie der Wohnungen für psychisch beeinträchtigte Menschen lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb der Bereiche mit zulässigen Wohnnutzungen grundsätzlich Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen (inkl. therapeutischer und sozialpädagogischer Wohnformen) zu. Insofern besteht kein planungsrechtliches Regelungserfordernis. Gleichwohl erfolgte hinsichtlich der durch das Jugendamt vorgebrachten Belange eine intensive Abstimmung mit der Vorhabenträgerin. Ausgehend von der konkreten Bedarfslage des Fachamtes werden in der zwischenzeitlich konkretisierten Vorhabenplanung 28 Einzelwohnungen für betreutes Jugend-

wohnen sowie 2 betreute Jugendwohngemeinschaften, die jeweils aus zwei Wohnungen bestehen, berücksichtigt. Die entsprechende Sicherung erfolgt über Regelungen im Durchführungsvertrag.

Denkmalschutz

Das Baudenkmal findet sich bereits als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan wieder. Gemäß der zwischenzeitlich überarbeiteten Vorhabenplanung überschreiten die unmittelbar angrenzend an das Baudenkmal geplanten Wohngebäude die Traufhöhe mit ihren Regelgeschossen (OK 62,7 m / 62,8 m über NHN) nicht. Lediglich die gegenüber den Regelgeschossen zurückgestaffelten obersten Geschosse (OK 66,5 m / 66,6 m über NHN) überragen die Trauf- und Firsthöhe des denkmalgeschützten Gebäudes (FH 65,7 m über NHN). Da das Baudenkmal bei einem Mindestabstand von 15 m weitgehend freigestellt ist, ist von einer Verträglichkeit der Neubebauung auszugehen.

Die inzwischen durch das Landesdenkmalamt Berlin vorgenommene Präzisierung von Denkmalliste und -karte, wonach die aus Backsteinsockel, Backsteinpfosten und Zaunfeldern mit eisernen Stäben bestehende Einfriedung entlang der Gotenstraße Bestandteil des Baudenkmals ist, wird in der Begründung berücksichtigt. Im Zuge der Konkretisierung der Vorhabenplanung erfolgte eine umfassende Einbeziehung der Unteren Denkmalschutzbehörde u. a. zur Gebäudehöhe, Fassaden- und Freiflächengestaltung sowie der bestehenden Mauer-Zaun-Anlage. Zudem ist eine Dokumentation des Geländes in Abstimmung mit der Fachbehörde vorgenommen worden, bei der auch Verabredungen zum Umgang mit der auf dem Gelände befindlichen historischen Pflasterung getroffen wurden. Nach Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Denkmalschutzbehörde wurden konkrete Regelungen zur Denkmalpflegeplanung, die auch die historische Mauer-Zaun-Kombination umfassen, in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten Einfriedung.

Bodenschutz

Auf Veranlassung der neuen Vorhabenträgerin sind zwischenzeitlich weitere Bodenuntersuchungen vorgenommen und auf dieser Basis ein Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren zusammengestellt worden. Unter Berücksichtigung der in den Vorhabengebieten geplanten Nutzungen (u. a. Wohnen, Kita) wurde das konkrete Vorgehen im Bereich altlastenverdächtiger Flächen mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Im Durchführungsvertrag wird hinsichtlich der bestehenden Bodenbelastungen geregelt, dass die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen gutachterlich ermittelt und in dem gutachterlich festgelegten Umfang durchgeführt werden. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans wird sichergestellt. Die in der Begründung bzw. im Umweltbericht aufgeführten Aussagen zum Umgang mit belasteten Böden werden auf den aktuellen Stand gebracht.

Immissionen

Auf Basis der überarbeiteten Vorhabenplanung wurden die schall- und erschütterungstechnischen Untersuchungen aktualisiert. Dabei wurden die relevanten Schienenverkehrsbelastungen auf Grundlage der bahneigenen Angaben zur Entwicklung bis in das Jahr 2025 berücksichtigt. Die Eingangsdaten wurden überprüft. Zur Konfliktlösung wurden in den Gutachten Immissionsschutzmaßnahmen zu Lärm und Erschütterungen vorgeschlagen, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag eingeflossen sind. Die vertraglichen Regelungen und die Festsetzungen des Bebauungsplans werden an den aktuellen Stand der Fachgutachten angepasst.

Bei der Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung wurden die in der vorhabennahen Eisenbahnüberführung Gotenstraße umgesetzten Elastomermatten berücksichtigt. Die Wirk-

samkeit weiterer Schallschutzmaßnahmen an den Schienenwegen wurde in Form von Lärmschutzwänden unterschiedlicher Höhe geprüft. Die schalltechnische Untersuchung kommt dazu zu dem Ergebnis, dass sich durch eine bahnständige Lärmschutzwand zwar eine geringere Geräuschbelastung in den unteren bahnzugewandten Etagen der direkt betroffenen Gebäude ergeben würde, jedoch nach wie vor ein Erfordernis für gebäudebezogene Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm am Tag und in der Nacht besteht. Da durch eine Lärmschutzwand keine qualitativ andere Situation hergestellt wäre, werden die Lärminderungsmaßnahmen auch im Hinblick auf die Kosten und Sichtbehinderung nur innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Zur Anwendung kommen Festsetzungen oder vertragliche Regelungen zur geplanten Gebäudeanordnung, zur Grundrissgestaltung sowie zur Schalldämmung der Außenbauteile und zu besonderen Fensterkonstruktionen bzw. Lüftungseinrichtungen. Die Aussagen in der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung werden ergänzt.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind nicht an den sogenannten Typenzwang der BauNVO gebunden. Der aus den geplanten Nutzungen des Vorhabengebiets am Tempelhofer Weg (ausschließlich wohnverträgliches Gewerbe wie z. B. Büros, Praxen und kleinteiliger Einzelhandel bei gleichzeitigem Ausschluss von Wohnnutzungen) hergeleitete Schutzanspruch ist dem eines Gewerbegebiets vergleichbar. In der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung werden die Aussagen zur Schutzbedürftigkeit angepasst.

Hinsichtlich des Schallschutzes erfolgte eine Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden. Die Vorhabenplanung sieht, unter Vernachlässigung des für Studenten und Azubis vorgesehenen Gebäudeteils, dessen Mikroapartments eine Sondersituation darstellen, einen Anteil von 56 % Wohnungen vor, bei denen die Grundrissorientierung gewährleistet wird. Berücksichtigt man anstatt der Wohnungsanzahl die betroffene Wohnfläche, ergibt sich, dass bei 61 % der Nutzfläche Wohnen die Grundrissregelung gemäß „Berliner Lärmleitfaden“ eingehalten wird und 4 % der Fläche Wohnungen zuzurechnen sind, die zumindest über einen lärmabgewandten Raum verfügen. Die Gründe für den verbliebenen Anteil an Wohnungen, bei denen die Grundrissorientierung nicht berücksichtigt werden kann, sind insbesondere im lärmrobusten Städtebau zu suchen. Geplant ist eine geschlossene Blockrandstruktur, die den Lärm der Umgebung abschirmt und einen durch alle Bewohner gemeinschaftlich nutzbaren, ruhigen Innenhof ermöglicht. Dadurch weisen jedoch die Wohnungen der Häuser, die sich an den Ecken des Baukörpers befinden, mehr lärmexponierte als hoforientierte Räume auf. Eine Grundrissorientierung ist hier geometrisch nicht möglich. Teilweise können die hier geplanten durchgesteckten Wohnungen aufgrund des ungleichen Verhältnisses von lauten zu leisen Räumen die Anforderungen des „Berliner Lärmleitfadens“ an die Grundrissorientierung nicht vollständig erfüllen. Der „Berliner Lärmleitfaden“ berücksichtigt diese architektonischen Zwänge und sieht hier die Ausbildung besonderer Fensterkonstruktionen oder anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung als geeignete Maßnahme an, um in den voraussichtlichen Schlafräumen Pegelminderungen zu erreichen, die einen ungestörten Nachtschlaf ermöglichen. Darüber hinaus sieht die Vorhabenplanung einen Wohnungsmix vor, der viele kleine Wohnungen beinhaltet. Diese Schwerpunktsetzung entspricht der dringenden städtebaulichen Handlungsempfehlung, den spezifischen Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau zu berücksichtigen. Zudem wird gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eine Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen; die entsprechenden Förderbestimmungen (WFB 2015) sehen vor, dass dabei der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen mindestens ein Drittel der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen soll. Insbesondere entlang der Bahnanlagen, die die maßgebliche Lärmquelle bilden, sorgt die horizontale Gebäudegliederung jedoch dafür, dass kleinere Wohnungen teilweise nicht zum ruhigeren Innenhof orientiert sind. Die in der überarbeiteten Vorhabenplanung gewählte Erschließungsvariante minimiert den Flächenbedarf für Treppenhäuser und Aufzugsanlagen zugunsten der Schaffung von Wohnflächen. Durchgesteckte Wohnungen, die die Grundrissorientierung gemäß „Berliner Lärmleitfaden“ berücksichtigen, beschränken sich in der Vorhabenplanung auf voneinander getrennte Gebäudeabschnitte. Da gesunde Wohnverhältnisse gemäß schalltechnischer Untersuchung auch durch die Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen oder anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet werden können, wird auf eine textliche

Festsetzung zur Grundrissausrichtung verzichtet. Stattdessen soll durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sichergestellt werden, dass in einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Eine entsprechende Festsetzung wird für alle Wohnungen im Plangebiet getroffen, da gemäß schalltechnischer Untersuchung auch im Innenhofbereich an den Fassaden eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete auftritt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Vorhabenplanung im von den höchsten Verkehrslärmbelastungen betroffenen Bereich entlang der Bahnanlagen bei den ausschließlich lärmzugewandten Wohnungen teilweise vollverglaste Loggien vor einem Aufenthaltsraum vorsieht, die zu einer Pegelminderung des Außenlärms beitragen können. Die bauliche Umsetzung wird durch wohnungsbezogene Regelungen zum Schallschutz baulich verbundener Außenwohnbereiche gesichert, die in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Langfristig dürfte sich für die südlicheren Gebäudeteile eine Verringerung des Verkehrslärms durch die abschirmende Wirkung einer Bebauung östlich (BSR-Betriebshof) und westlich (Gewerbehof Gotenstraße) des Vorhabengrundstücks ergeben. Die textliche Festsetzung zur Grundrissorientierung wird im Bebauungsplan nicht mehr aufgeführt. Begründung und Fachgutachten werden ergänzt.

Die gemäß „Berliner Lärmleitfaden“ vorgeschlagene Vollverglasung von Balkonen, Terrassen und Loggien wird gutachterlich als unverhältnismäßig eingeschätzt. Daher soll auf eine entsprechende textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet werden. Zur Sicherstellung eines angemessenen Schallschutzes werden stattdessen Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen, die in Abhängigkeit vom Lärmpegel der jeweiligen Fassaden differenzierte Maßnahmen (z. B. Vollverglasung, Brüstungsüberhöhung für stehende und sitzende Personen) zulassen. Die textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche wird im Bebauungsplan nicht mehr aufgeführt. Begründung und Fachgutachten werden ergänzt.

Die riegelförmige Bebauung stellt einen wesentlichen Bestandteil des Schallschutzkonzeptes dar. Da die schalltechnische Untersuchung auf den Regelungsbedarf zur Abfolge der Gebäudeerrichtung hinwies, wurde eine entsprechende Festsetzung bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. *[In Folge des Anzeigeverfahrens (siehe V.10.) erfolgte ein Verzicht auf die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und deren inhaltliche Übernahme in einen Nachtrag zum Durchführungsvertrag.]*

Die in der am 1. Juli 2016 erschienenen Fassung der DIN 4109 genannten Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile sind zwischenzeitlich bereits zurückgezogen und durch Korrektorentwürfe ersetzt worden. Dass sich eine Beachtung der Vorgaben der DIN 4109: 2016 womöglich aus dem Bauordnungs- und / oder Zivilrecht ableitet, bleibt hiervon unberührt. Entsprechende Aussagen werden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Wie in der Begründung dargelegt, soll das Grundstück der BSR als Bebauungsplangebiet XI-231abb mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die privatrechtliche Vereinbarung zwischen BSR und Vorhabenträgerin liegt dem Fachbereich Stadtplanung vor. Demnach ist von der zeitlichen Befristung des Betriebs des Recyclinghofs bis längstens 31.12.2020 auszugehen. In der Vereinbarung werden die konkreten Maßnahmen benannt, die erforderlich sind, um zeitlich beschränkt eine parallele Nutzung von Wohngebäuden und Recyclinghof zu ermöglichen. Insofern wird ein Betrieb des Recyclinghofs planungsrechtlich nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurde eine Kostenvereinbarung abgeschlossen. Da von einer Umsetzbarkeit der einvernehmlich vereinbarten Maßnahmen auszugehen ist, ergibt sich für das Bebauungsplanverfahren kein Handlungsbedarf. Die Konkretisierung der Vorhabenplanung im Zuge der wechselnden Vorhabenträgerschaft hat zu einer näher an den Recyclinghof heranrückenden Wohnbebauung geführt. In einer schalltechnischen Überprüfung wurde nachgewiesen, dass die zwischen den Nachbarn vereinbarten Maßnahmen auch unter dieser Voraussetzung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherstellen. Die neue Vorhabenträgerin hat sämtliche Rechte und Pflichten aus der Nachbarschaftsvereinbarung übernommen.

Im Zuge der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung wurde eine detailliertere Betrachtung der Gewerbebetriebe an der Gotenstraße berücksichtigt. Im Nachtzeitraum gibt es aus der Bestandssituation heraus keinen relevanten Betrieb. Eine faktische Einschränkung der bestehenden Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung ist nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Der Winterdienst fällt zudem unter die Bestimmungen zu Maßnahmen der Gefahrenabwehr, so dass die entsprechenden Lärmbelastungen hinzunehmen sind und nicht in die Bestimmung des Gewerbelärms einfließen. Es ist ferner davon auszugehen, dass der Winterdienst das Gelände kurz- bis mittelfristig verlassen wird; dem Betreiber wurde zwischenzeitlich gekündigt. Das Lärmgutachten wird entsprechend ergänzt.

Umweltschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde in Abstimmung mit der Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem die Machbarkeit der ordnungsgemäßen Entwässerung nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen wurde. Die konkretisierte Vorhabenplanung und die zwischenzeitlich erfolgten Bodenuntersuchungen wurden berücksichtigt. Öffentliche Flächen oder Bahnflächen werden für die Entwässerung des Vorhabengrundstücks nicht in Anspruch genommen oder tangiert. Gemäß Stellungnahme der Wasserbehörde vom 20.07.2017 bestehen gegen das aktualisierte Entwässerungskonzept keine grundsätzlichen Einwände. Die Entwässerung des Plangebiets kann als gesichert gelten, wenn die Maßnahmen des Entwässerungskonzepts umgesetzt werden. Von einer Festsetzung zur Versickerung im Bebauungsplan wird dabei abgesehen. Stattdessen werden vertragliche Regelungen zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts getroffen. Im Durchführungsvertrag wird darauf verwiesen, dass für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen und die bauliche Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen mit der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abzustimmen ist. Bei der Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen ist zudem sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf Flächen mit einer unzulässigen Bodenbelastung versickert wird.

Die Hinweise auf die erfolgten Untersuchungen zum Artenschutz stützen den Erkenntnisstand des Fachbereichs Stadtplanung. Im Zuge der zwischenzeitlichen Konkretisierung der Vorhabenplanung sind auch die Konzeptionen zur Dachbegrünung und zur Gestaltung der Freianlagen angepasst worden. Dies wird in der Begründung berücksichtigt. Der Abriss der vormals gewerblich genutzten Flachbauten im Frühjahr 2017 erfolgte in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Der Durchführungsvertrag wird Regelungen beinhalten, die eine Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Maßnahmen sichern. Im Hinblick auf die voraussichtliche Zerstörung des Habitats eines Girlitzbrutpaares im Bebauungsplangebiet ist die Oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin am Bauleitplanverfahren beteiligt worden. Zwischenzeitlich wurde durch die Vorhabenträgerin ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme vom Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gestellt. Mit Bescheid vom 06.07.2017 wurde dem Antrag durch das für die Belange Naturschutz, Landschaftsplanung, Forstwesen zuständige Referat III B der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz stattgegeben. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Vorhabenplanung werden die in Begründung und Umweltbericht zum Baumschutz getroffenen Aussagen überprüft und auf den aktuellen Stand gebracht. Hinsichtlich der erforderlichen Baumfällungen auf dem Baugrundstück und im Straßenland erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die ortsbildprägende Stiel-Eiche im Eingangsbereich des Grundstücks ist aufgrund ihres städtebaulichen Erhaltungswerts über die festgesetzte Erhaltungsbindung geschützt. Von der ergänzenden Festsetzung einer umfassenden Pflanzfläche, die die Erschließung des Plangebiets im zentralen Zufahrtsbereich erheblich einschränken würde, wird abgesehen. Die Freianlagenplanung wurde u. a. im Hinblick auf den Schutz der Stiel-Eiche überarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt. In den Durchführungsvertrag wird aufgenommen, dass die im qualifizierten Grün- und Freiflächenplan zur Vorhabenplanung dargestellten Maßnahmen in Abstimmung mit der

Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren sind. Ein weiteres Regelungserfordernis besteht nicht.

Mit Datum vom 27.09.2016 liegt das Konzept eines Landschaftsplanungsbüros für eine Ausgleichsmaßnahme zum geschützten Sandtrockenrasen (nach § 30 BNatSchG) vor. Den hierin vorgeschlagenen Flächenentwicklungen im Bereich der Britzer Pfuhrinne wurde durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz mit E-Mail vom 23.11.2016 zugestimmt. Die konkrete Umsetzung des Biotopausgleichs wird in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich Grünflächen des Straßen- und Grünflächenamtes im Durchführungsvertrag geregelt.

Verkehr / technische Infrastruktur

Aufgrund des Vorhabenträgerwechsels und der damit einhergehenden Konkretisierung der Vorhabenplanung wurde die verkehrstechnische Untersuchung in enger Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landes Berlin und unter Berücksichtigung der Planungen im Bereich der „Schöneberger Linse“ (z. B. Nutzungsänderungen und Verdichtungen sowie Änderungen an der Infrastruktur) grundlegend überarbeitet. Dabei wurden Aussagen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen aus kleinen Wohnungen und Ergebnistabellen sowie Aussagen zu den Auswirkungen auf Koordinierungen ergänzt. Bei der Erstellung des Verkehrsgutachtens lagen die entsprechenden Grünbänder vor und wurden in allen Untersuchungsschritten berücksichtigt. Es wurde darauf geachtet, die vorhandene Koordinierung nicht zu beeinträchtigen. Die Koordinierung der Lichtsignalanlagen am Sachsendam ist somit gewährleistet. Die Aussagen zur Bewertung des ruhenden Verkehrs wurden angepasst.

Eine Simulation zur Abbildung und zum Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit für die zukünftigen Verkehrsbelastungen in den einzelnen Straßenabschnitten und an den Lichtsignalanlagen mit jeweils verschiedenen Verkehrsströmen wurde in Abstimmung des Gutachters mit der Verkehrsbehörde des Landes Berlin als nicht zielführend eingeschätzt.

Das gesamtstädtische Verkehrsmodell mit einer Prognose für das Jahr 2025 stand dem Gutachter nicht zur Verfügung, da dieses nur das übergeordnete Straßennetz abbildet und damit ein Großteil der im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE zu untersuchenden Infrastruktur nicht Bestandteil des Modells ist. Es erfolgte jedoch ein Abgleich des durch den Verkehrsgutachter gebildeten Modells mit Screenshots des gesamtstädtischen Modells, in dem die Verkehrsbelegungen 2025 enthalten waren. Beide Modelle sind an den Randstellen weitgehend konform. Im Untersuchungsgebiet selbst ist ein Vergleich jedoch schwierig, da das weniger detailliert strukturierte Modell der Verkehrsbehörde des Landes Berlin die „Schöneberger Linse“ als einen Verkehrsbezirk einstuft, während im Modell des Verkehrsgutachtens eine Unterteilung in rd. 30 Verkehrsbezirke erfolgte. Diese kleinteilige Gliederung ermöglicht eine genauere Betrachtung der verkehrlichen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

Die Tendenz der Entwicklung zwischen Analyse und Prognose im eigens für die Untersuchung erstellten Modell ist die gleiche wie im gesamtstädtischen Modell (=Verkehrszunahme). Unterschiede zwischen Analyse und Prognosezahlen sind auch beim gesamtstädtischen Modell vorhanden und üblich. Nach gutachterlicher Einschätzung besteht zu diesem Punkt kein Änderungserfordernis der verkehrstechnischen Untersuchung. Das überarbeitete Gutachten wird der für Verkehrsangelegenheiten zuständigen Abteilung IV der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz im Zuge des erneuten Behördenbeteiligungsverfahrens zur Stellungnahme vorgelegt.

Die detaillierten Erläuterungen in der Begründung basieren auf der angestellten verkehrstechnischen Untersuchung und dienen der umfassenden verkehrlichen Einordnung des Plangebiets. Im Hinblick auf die Auswirkungen des planungsinduzierten Verkehrs ist auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz Berlins von Relevanz. In der Begründung wird jedoch fortan auf die Linienbezeichnungen der Verkehrsmittel des öffentlichen Personennahverkehrs

verzichtet. Zudem erfolgt eine Aktualisierung hinsichtlich der fortgeschriebenen Bestandspläne des StEP Verkehr. Die Begründung wird außerdem um Aussagen zum ruhenden Verkehr und zu Fahrradstellplätzen ergänzt.

Von einer Beteiligung der Richtfunkbetreiber wird abgesehen. Für die Unternehmen, die nicht zu den Trägern öffentlicher Belange gehören, ist es zumutbar, sich wie alle sonstigen Wirtschaftsunternehmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zu Bebauungsplänen in ihrem Betriebsbereich zu informieren und zu äußern. Konflikte für den Richtfunk sowie Ortungsfunk / Radar sind nicht zu erwarten, da sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan an der bestehenden Bebauung orientieren und eine achtgeschossige Bebauung mit einer Höhe von rd. 28 m (rd. 30,5 m inkl. Dachaufbauten) über Gelände nicht überschreiten.

Die Deutsche Bahn AG wurde als Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren beteiligt. Zur geplanten Elektrifizierung der Bahnstrecke „Südlicher Berliner Innenring“ (zwischen den S-Bahnhöfen Halensee und Tempelhof) bzw. dem Stand des entsprechenden Planfeststellungsverfahrens wurden keine Aussagen getroffen.

In Folge einer Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen wurden in der Vorhabenplanung insbesondere die Zufahrten entlang des Tempelhofer Wegs auf das zwingend erforderliche Maß reduziert, um die verkehrlichen Auswirkungen durch Gehwegüberfahrten zu verringern.

Aus dem Vorentwurf und der Begründung geht hervor, dass es sich bei dem Geh- und Radweg nicht um (öffentliche) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sondern weiterhin um private Flächen der Vorhabengebiete handelt, die über ein Geh- und Radfahrrechte der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden sollen. Die Unterhaltung obliegt damit dem Eigentümer.

Wohnfolgebedarfe

Die Festsetzung von Sonderwohnformen wird im Bebauungsplan für das Vorhabengebiet mit der nunmehrigen Bezeichnung „Wohnen und Kita“ (vormals: „Wohnen“) angestrebt; hier soll ein Gebäudeteil nur Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen für Studierende und Auszubildende dienen. Für die Ermittlung der sich aus der überarbeiteten Vorhabenplanung ergebenden Infrastrukturbedarfe werden die aktuellen Berechnungsgrundlagen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ genutzt.

Die Begründung wird im Hinblick auf die Grundschulversorgung an den aktuellen Sachstand angepasst; der Bezirk beabsichtigt, am Standort Tempelhofer Weg 62-63 einen Bildungs- und Freizeitcampus mit 2-zügiger Grundschule und weiteren Nutzungen u. a. durch VHS und Musikschule, den Vereinssport sowie einen bedarfsgerechten Spielplatz einzurichten. Hintergrund ist, dass die Versorgung von Grundschülerinnen und Grundschülern im Bereich Schöneberg-Süd an den bestehenden Grundschulen im Zuge der Umsetzung der Wohnungsneubaupläne im Bereich der „Schöneberger Linse“ nicht sichergestellt werden kann. Infolge dieser Erkenntnis bedarf es eines zusätzlichen Grundschulstandorts am Tempelhofer Weg. Im Durchführungsvertrag wird eine Regelung zur Übernahme der mit der Bedarfsdeckung im Grundschulbereich einhergehenden Kosten durch die Vorhabenträgerin ergänzt.

Die der Kindertagesstätte zuzuordnenden Freiflächen können ausschließlich im von Lärmemissionen abgeschirmten Innenhofbereich angeordnet werden. Die überarbeitete Vorhabenplanung sieht daher in dem nördlich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes geplanten Wohnhaus die Errichtung einer Kita mit 651 m² Geschossfläche vor. Dabei bezieht sich die im Durchführungsvertrag verankerte Verpflichtung zur Bereitstellung von Kita-Plätzen ausdrücklich nur auf den Anteil, der sich aus der Vorhabenplanung ergibt. Angesichts der angestrebten Größe und einem Richtwert von 10 m² Geschossfläche je Kita-Platz ist jedoch davon auszugehen, dass in der Einrichtung voraussichtlich insgesamt 63 Kinder betreut werden können und die Kita damit auch der Bedarfsdeckung aus der Umgebung dienen kann. Eine vertragliche Verknüpfung mit anderen Vorhaben wird unter anderem aufgrund der angestrebten kurzfristigen Errichtung der Gebäude nicht weiter verfolgt. Die Bedarfe werden über die jeweiligen Bebauungsplanverfahren eigenständig gedeckt.

In den Durchführungsvertrag, der auf Basis der Leitlinie des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ abgeschlossen wird, werden umfassende Regelungen zur Einrichtung einer Kindertagesstätte aufgenommen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Kindertagesstätte einem geeigneten Träger zum ortsüblichen Mietzins überlassen und die Auswahl des Trägers im Einvernehmen mit dem Jugendamt erfolgen wird. Die in der Begründung getroffenen Aussagen zur Bedarfsberechnung werden an den aktuellen Stand der Vorhabenplanung angepasst.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der betroffenen Fachbehörden und der erschwerten Bedingungen (z. B. Lärmimmissionen) wird eine Anlage des öffentlichen Spielplatzes außerhalb des Plangebiets präferiert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE wird hingegen von der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ abgesehen. In Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt werden Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen, die einen finanziellen Ausgleich der aus dem Vorhaben resultierenden Bedarfe sicherstellen. Die Mittel sollen zur Planung und Neuerrichtung eines öffentlichen Spielplatzes im Bereich der ehemaligen Luise- und-Wilhelm-Teske-Schule anteilig eingesetzt werden. Da der öffentliche Spielplatz nicht mehr innerhalb des Plangebiets angelegt werden soll, entfällt das Erfordernis einer vertiefenden Betrachtung immissions- und bodenschutzrechtlicher Aspekte sowie einer ergänzenden Vermaßung.

Sonstiges

Die Festsetzung von Sonderwohnformen wird im Bebauungsplan für das Vorhabengebiet mit der nunmehrigen Bezeichnung „Wohnen und Kita“ (vormals: „Wohnen“) angestrebt; hier soll ein Gebäudeteil nur Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen für Studierende und Auszubildende dienen. Da der gemäß „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ erforderliche Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht in diesem Gebäudeteil realisiert werden soll, entfällt eine gesonderte Betrachtung der Baukosten in der Angemessenheitsprüfung.

Wie in der Begründung dargelegt, liegt eine Zustimmungserklärung des Vorhabenträgers mit Datum vom 16.09.2015 vor. Aufgrund des Wechsels in der Vorhabenträgerschaft wurde zudem in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung eine an die veränderte Vorhabenplanung und Eigentümerstruktur angepasste Grundzustimmung vom 27.01.2017 vorgelegt. Die Unterlagen wurden der Wohnungsbauleitstelle zur Kenntnis übersandt. Der Durchführungsvertrag wird mit der Wohnungsbauleitstelle abgestimmt.

Die Vorschriften des § 6 Abs. 2 BauO Bln zu Abstandsflächen werden berücksichtigt. Eine Ausdehnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen auf bahneigene Grundstücke oder das BSR-Grundstück ist nicht vorgesehen. Zwischen der neuen Vorhabenträgerin und der Deutsche Bahn AG erfolgte eine Abstimmung im Hinblick auf das Entwässerungssystem, um eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen auszuschließen.

Bei der Ausführung des entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen öffentlichen Geh- und Radwegs sind die geltenden Bestimmungen zur Sicherheit des Bahnverkehrs zu berücksichtigen. Ein planungsrechtlicher Steuerungsbedarf besteht nicht.

Der öffentliche Belang der Wirtschaft und Versorgung der Bevölkerung wurde ebenso in die Abwägung eingestellt, wie die privaten Belange ortsansässiger Gewerbebetriebe. Die östlich der Gotenstraße ansässigen Unternehmen (innerhalb des Plangebiets sowie BSR-Recyclinghof) wurden in die Vorhabenplanung einbezogen. Durch die Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes für das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Zwecke bleiben die bestehenden gewerblichen Nutzungen zulässig. Die konkretisierte Vorhabenplanung sieht für den Neubau am Tempelhofer Weg (Haus J) nun keine Wohnnutzungen mehr vor, so dass hier in erheblichem Umfang neue Flächen für wohnverträgliche Gewerbe- und Einzelhandelnutzungen entstehen werden. Der BSR-Betrieb wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung bis

Ende 2020 gesichert. Die westlich der Gotenstraße ansässigen Gewerbebetriebe werden hingegen durch den vorliegenden Bebauungsplan in ihrem Bestand nicht eingeschränkt. Die gegebenen Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP B-B) stellt die geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Berlin und Brandenburg dar. Die Begründung wird jedoch hinsichtlich des derzeit laufenden Aufstellungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ergänzt. Der Entwurf des LEP HR soll nach dem Abschluss des Beteiligungsverfahrens voraussichtlich 2019 als Rechtsverordnung festgesetzt werden und damit den LEP B-B ablösen.

Aufgrund der in Folge der Abwägung vorgenommenen Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen und der aus dem Wechsel der Vorhabenträgerschaft resultierenden Projektkonkretisierung wird eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für erforderlich erachtet

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 17. November 2017 sind insgesamt 45 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Eingang des Schreibens aufgefordert worden. Dem Schreiben lagen der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE sowie des Vorhabenplans 7-81 VE vom 18. Oktober 2017 einschließlich der Planbegründung bei. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, den Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet einzusehen. Bis Mitte Januar 2018 gingen von 26 Stellen Rückmeldungen zum Bebauungsplan ein.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

17 Stellen sahen ihre Belange nicht von der Planung betroffen, äußerten keine Bedenken oder gaben nur Hinweise, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind, da sie z. B. nur die nachfolgende Ebene der Baugenehmigungsplanung betreffen. Planungsrelevante Anregungen und Bedenken wurden von 9 Stellen mitgeteilt. Die Äußerungen in diesen Stellungnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Inhalte:

Immissionen

- Anregung, eine Festsetzung zur Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu ergänzen
- Anregung, eine Begründung für den Verzicht auf durchgesteckte Grundrisse bei temporärem Wohnen zu ergänzen

Umweltschutz

- Anregung, das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften und dabei auch das Bestandsgebäude zu berücksichtigen
- Empfehlung, gutachterlich zu klären, dass die geltende maximal zulässige Abflussspende für Regenwasser nicht überschritten wird
- Anregung, im Durchführungsvertrag eine Regelung zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts zu berücksichtigen

Technische Infrastruktur

- Hinweis auf mögliche Betroffenheit von Richtfunkstrecken sowie Messeinrichtungen der Bundesnetzagentur
- Hinweis auf mögliche Betroffenheit fernmeldetechnischer Sicherheitsanlagen (Kabelkanalanlagen)
- Hinweis auf mögliche Betroffenheit von Mittel- und Niederspannungsanlagen (z. B. Netzstation)

Wohnfolgebedarfe

- Anregung, eine Kostenermittlung für den Umbau der ehemaligen Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule zur Grundschule vorzunehmen
- Anregung, den Durchführungsvertrag im Hinblick auf die Kinderbetreuungseinrichtung um eine Regelung zu ergänzen, wonach nur solche Träger als geeignet gelten, die die Kostenbeteiligung von Eltern und Kindern ausschließlich nach den Bestimmungen des Tagesbetreuungskostenbeteiligungsgesetz (TKBG) vornehmen und auf die Erhebung von Zusatzentgelten verzichten

Sonstiges

- Anregung, zur Absicherung der Realisierung des Bauvorhabens eine Frist von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 BauGB im Durchführungsvertrag vorzusehen
- Hinweis darauf, dass der Bewilligungsausschuss des Landes Berlin lediglich für 115 Wohnungen eine Förderung des Bauvorhabens nach den Wohnungsbauförderungsrichtlinien WFB 2015 beschlossen hat, sich aber ein Bedarf an 116 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohneinheiten aus der Vorhabenplanung ergibt
- Anregung, die Winkelangaben im Bebauungsplanentwurf durch Bemaßungen zu ersetzen

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten im Ergebnis zu keinen Änderungen der Planung. Einzelne redaktionelle Änderungen und Ergänzungen sind in der Begründung vorzunehmen bzw. bei Abschluss des Durchführungsvertrags zu berücksichtigen.

Immissionen

Hinsichtlich der angeregten Festsetzung einer Grundrissregelung ist festzuhalten, dass die prognostizierten Lärmbelastungen gutachterlich eingehend dargelegt und durch die festgesetzte Bebauungsstruktur sowie ergänzende Regelungen zum passiven Schallschutz angemessen berücksichtigt worden sind. Die Vorhabenplanung sieht eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung vor, die den Lärm der Umgebung abschirmt und einen durch alle Bewohner gemeinschaftlich nutzbaren, ruhigen Innenhof ermöglicht.

Ziel der im „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ formulierten Grundrissregelung ist es, dass möglichst in jeder Wohnung mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, an der bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Vor diesem Hintergrund erfolgte vor der öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligung hinsichtlich des Lärmschutzkonzepts eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, in deren

Folge die Vorhabenplanung überarbeitet wurde. Die für Studierende und Auszubildende vorgesehenen Mikroapartments von denen jeweils die Hälfte ausschließlich lärmzu- bzw. lärmabgewandt ausgerichtet ist, sind aufgrund der in den nachfolgenden Abschnitten angegebenen spezifischen Gründe von der Grundrissregelung ausgenommen worden.

Im abgestimmten Stand der Vorhabenplanung erfüllen 56 % der Wohneinheiten die Anforderungen an eine Grundrissbindung gemäß „Berliner Leitfaden“. Berücksichtigt man anstatt der Wohnungsanzahl die betroffene Wohnfläche, ergibt sich, dass bei 61 % der Nutzfläche Wohnen die Grundrissregelung eingehalten wird und 4 % der Fläche Wohnungen zuzurechnen sind, die zumindest über einen lärmabgewandten Raum verfügen. Der Anteil an Wohnungen, bei denen die Grundrissbindung nicht eingehalten werden kann, ist dabei vor allem den architektonischen Zwängen der lärmrobusten Blockrandstruktur geschuldet. Darüber hinaus wird in der Begründung auch auf das Planungsziel zur Schaffung kleiner Wohneinheiten hingewiesen. So werden, dem gegenwärtigen Bedarf im Land Berlin entsprechend, 408 der vorgesehenen 665 Wohnungen lediglich ein bis zwei Zimmer aufweisen. Zudem verfügen die lärmzugewandten kleineren Wohneinheiten entlang der Bahnanlagen teilweise über vorgelagerte vollverglaste Loggien, die die Funktion eines akustischen Pufferraumes übernehmen können. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Grundrissregelung in der Vorhabenplanung bei der Mehrzahl der Wohnungen berücksichtigt wurde. Von einer textlichen Festsetzung wird dennoch abgesehen, da sich insbesondere aufgrund der Vielzahl an kleinen Wohnungen und der architektonischen Zwänge im Bereich von Gebäudeecken eine vollständige Einhaltung der Grundrissregelung nicht umsetzen lässt.

Im Hinblick auf die festgesetzten Gebäudeteile mit Wohnungen ausschließlich für Studierende und Auszubildende wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Mikroapartments aufgrund ihrer geringen Größe bei der beabsichtigten Gebäudetiefe typologisch benachteiligt und daher aus der Betrachtung ausgenommen worden sind. Zudem ist hier von einer zeitlich beschränkten Wohnnutzung auszugehen. In der Vorhabenplanung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Bahnanlagen auf die teilweise ausschließlich lärmzugewandten Mikroapartments auch bei der Gliederung dieses Gebäudes berücksichtigt. So werden in funktionaler Ergänzung zu den Kleinstwohnungen im Erdgeschoss dieses Gebäudeteils übergreifende und zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Gemeinschaftsräumlichkeiten vorgesehen, die als Lebensmittelpunkt und zentraler Aufenthaltsraum für das jeweilige Apartment fungieren. Dadurch sowie durch den im Innenhof geplanten Gemeinschaftspavillon stehen in direkter Nähe zu den Wohnungen Aufenthaltsbereiche zur Verfügung, die lärmabgewandt sind. Über die Festsetzungen zum Schallschutz der Außenbauteile (siehe III./3.5.1.1.) und zu besonderen Fensterkonstruktionen (siehe III./3.5.1.2.) werden Nutzungen mit nächtlichem Schutzbedarf ausreichend geschützt. Langfristig wird sich nach gutachterlicher Einschätzung auch die bauliche Entwicklung des östlich angrenzenden BSR-Grundstücks mindernd im Hinblick auf den Verkehrslärm auswirken (siehe III./3.5.1).

Umweltschutz

Wie der Begründung zu entnehmen ist, liegt mit Datum vom 15.06.2017 ein mit der Wasserbehörde Berlin abgestimmtes Entwässerungskonzept für die Vorhabengebiete vor, das eine umfassende Bewirtschaftung des Regenwassers vorsieht. Im Hinblick auf das Bestandsgebäude ist von einer ordnungsgemäßen Entwässerung auszugehen, bei der die geltenden gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Daher soll im Hinblick auf die technisch mögliche Ankoppelung an die Niederschlagswasserversickerungsanlagen des Neubauvorhabens keine Festlegung im Bebauungsplan erfolgen. Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und wurde bereits im Vorfeld im Rahmen des vorgenannten Konzeptes abgestimmt.

Im Hinblick auf die maximal zulässige Abflussspende für Regenwasser ist nach gutachterlicher Einschätzung selbst bei einer Beibehaltung der Regenwasserableitung vom denkmalgeschützten Bestandsgebäude in die Mischkanalisation davon auszugehen, dass vom beplanten Grundstück die erforderliche Abflussspende von 10 l/s ha (festgelegt für ein 2-jährliches Ereignis) durch die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung deutlich unterschritten wird. Die Anlagen sind so bemessen, dass es erst bei einem 5-jährlichen Ereignis zu geringem Überlauf bei einer Rigole kommt; die Abflussspende von 10 l/s ha jedoch auch in diesem Fall deutlich unterschritten wird. Für seltenere Jährlichkeiten sind keine Abflussspenden festgelegt.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet eine Regelung, nach der für die Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen und die bauliche Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen mit der Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz abzustimmen ist. Bei der Ausführung der Niederschlagswasserversickerungsanlagen ist zudem sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf Flächen mit einer unzulässigen Bodenbelastung versickert wird. Die entsprechenden Belange sind im vorliegenden Entwässerungskonzept berücksichtigt worden, so dass die in der Vorhabenplanung vorgesehene Regenwasserbewirtschaftung vollständig umsetzbar ist.

Technische Infrastruktur

Im Hinblick auf Richtfunktrassen kann auf die Abwägung der im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Juni 2016 vorgebrachten Stellungnahme verwiesen werden: dem Belang wird nur ein sehr geringes Gewicht beigemessen. Da zudem weder von Betreibern von Richtfunkanlagen noch von dem für Messeinrichtungen zuständigen Referat der Bundesnetzagentur Stellungnahmen vorliegen, ist festzustellen, dass entsprechende Belange durch den Bebauungsplan nicht betroffen sind.

Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen befinden sich im Plangebiet ausschließlich innerhalb der gewidmeten Straßenverkehrsfläche der Gotenstraße, so dass kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht.

Die betroffenen Trassen von Mittel- und Niederspannungsanlagen verlaufen gegenwärtig überwiegend innerhalb gewidmeter Straßenverkehrsflächen. Das Vorhabengebiet wird durch keine übergeordneten Leitungstrassen tangiert, so dass kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans besteht.

Wohnfolgebedarfe

Eine erste Kostenschätzung, die zwischenzeitlich im Hinblick auf die Sanierung, den Umbau und den Erweiterungsanbau der Grundschule erstellt wurde, wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt. Wie dem Durchführungsvertrag zu entnehmen ist, nimmt die Vorhabenträgerin die Möglichkeit zur endgültigen Ablösung des sich aus der für einen Schulneubau modellhaften Berechnung ergebenden Zahlungsanspruchs an. Die Vertragsparteien verzichten daher auf eine Abrechnung des geplanten Grundschulumbaus und die Führung entsprechender Nachweise. In Bezug auf die Aufwendungen für die Umbaumaßnahmen verzichtet das Land Berlin auf Nachforderungen wegen etwaiger höherer Kosten und die Vorhabenträgerin auf Rückforderungen wegen geringerer Kosten für die Herstellung des durch das Vorhaben ausgelösten Umfangs an Schulplätzen.

Eine Ergänzung der im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung ist nicht erforderlich, da der Kita-Träger zum einen nur mit Zustimmung des bezirklichen Jugendamtes ausgewählt werden kann. Zum anderen erhalten Kita-Träger im Land Berlin nur dann eine Betriebserlaubnis, wenn sie der Rahmenvereinbarung über die Finanzierung und Leistungssicherstellung der Tageseinrichtungen (Rahmenvereinbarung - RV Tag) beitreten. In der RV Tag ist unter § 5 im Hinblick auf die Kostenbeteiligung geregelt, dass den Eltern grundsätzlich ein zuzahlungsfreier Platz zur Verfügung zu stellen ist,

was nicht bedeutet, dass nicht mit Einverständnis der Eltern (freiwillig) für besondere Programme, besondere Verpflegung etc. zusätzliche Beträge erhoben werden dürfen. Die diesbezüglich im Durchführungsvertrag formulierten Regelungen sind mit dem bezirklichen Jugendamt abgestimmt worden. Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Fall keine weiteren Regelungen notwendig.

Sonstiges

Aufgrund der Komplexität der mit der Umsetzung der Vorhabenplanung in Verbindung stehenden Prozesse wird von einer Verkürzung der Frist zur Umsetzung des Bauvorhabens von fünf auf vier Jahre abgesehen. Hierbei ist insbesondere auf die erheblichen Dimensionen der Neubebauung mit rd. 58.000 m² Geschossfläche, auf die erforderlichen Maßnahmen zum Lärm- und Erschütterungsschutz sowie die komplizierte Bauleistik hinzuweisen. Es ist von einem zeitnahen Beginn der Bauarbeiten auszugehen.

Im Hinblick auf die erforderliche Anpassung des Fördervolumens auf nun 116 förderfähige Wohnungen erfolgte im Dezember 2017 die Nachbeantragung einer förderfähigen Wohnung. Das Umlaufverfahren zur Bewilligung durch die Investitionsbank Berlin wurde zwischenzeitlich positiv abgeschlossen.

Die mit einer Genauigkeit von 0,1° gewählten Winkelbemaßungen ermöglichen eine eindeutige Bestimmung von Lage und Verlauf der einzelnen Festsetzungen. Durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurde die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit des Reinplans bescheinigt.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE wurde in der Zeit vom 20. November 2017 bis einschließlich 19. Dezember 2017 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin; Abteilung Stadtentwicklung und Bauen; Stadtentwicklungsamt; Fachbereich Stadtplanung; Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10820 Berlin, Zimmer 3046 durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8:00 bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 7:30 bis 18:00 Uhr, Freitag von 8:00 bis 14:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung unter 90277-2108 bestand die Möglichkeit, den Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen einzusehen.

Zusätzlich bestand die Möglichkeit, die Unterlagen auf der Website des Bezirksamtes einzusehen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 vom 10. November 2017 auf den Seiten 5445 und 5446. Auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zusätzlich durch amtliche Anzeige am 17. November 2017 in den Berliner Tageszeitungen Berliner Morgenpost und Der Tagesspiegel hingewiesen. Zudem wurden Hauswurfsendungen in die Briefkästen von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben im Umfeld des Plangebiets verteilt.

Es liegt eine schriftliche Äußerung vor; mündliche Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme

Im Wesentlichen hatte die auf die Berücksichtigung von Umweltbelangen ausgerichtete Stellungnahme folgende Inhalte:

Biotopausgleich

- Bitte um nähere Informationen zur Ausgleichsfläche für das geschützte Biotop „Silbergrasreiche Pionierflur / Trockenrasen“
- Anregung zur Eignungsprüfung der im Bereich der „Britzer Pfuhrinne“ in Aussicht genommenen Ausgleichsfläche

Artenschutz

- Anregung, eine Nachweispflicht für den Ausgleich von Fledermausquartieren im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben
- Anregung, Nistkästen als Ausgleichsmaßnahme betroffener Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz) festzuschreiben (einschließlich Pflege und Unterhaltung)

Baumerhalt und -ausgleich

- Anregung, den Erhalt zweier hochwertiger Eichen durch eine Änderung der überbaubaren Flächen und den Schutz der Kronentraufbereiche zu gewährleisten
- Anregung, bei der Pflanzung von Ersatzbäumen die Baumschutzverordnung zu berücksichtigen

Sonstiges

- Forderung einer ökologischen Baubegleitung
- Anregung zur Festsetzung einer Tiefgaragenüberdeckung mit mind. 0,8 m Erdschicht

Ergebnis der Abwägung (Planänderungen)

Die vorgebrachte Stellungnahme ist in die Abwägung eingegangen und führte im Ergebnis weder zu Änderungen der Planung noch zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt den durch die Vorhabenträgerin beabsichtigten Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz in seiner im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahme vom 18.12.2017 ausdrücklich zustimmt.

Biotopausgleich

Wie der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, wurden bereits im August 2016 nach Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt und dem Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Grünflächen zwei standörtlich und nutzungsstrukturell geeignete Teilflächen in der öffentlichen Parkanlage „Britzer Pfuhrinne“ identifiziert, die durch gezielte Initial-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu einem Sand-Trockenrasen entwickelt werden können. Es handelt sich hierbei um eine gewidmete öffentliche Grünfläche im Eigentum des Landes Berlin (Flur 319 / Flurstück 290 in der Gemarkung Mariendorf). Der Standortfindung ging eine mit den genannten Ämtern abgestimmte Flächenrecherche und Bewertung potenziell geeigneter Standorte voraus.

Die Entwicklung einer Silbergrasreichen-Pionierflur ist auf einer Teilfläche von 1.400 m² durch das Entfernen der bestehenden Vegetationsschicht (artenarmer Parkrasen) und durch Bodenaustausch möglich. Es ist vorgesehen, durch eine Ansaat die gewünschte Entwicklung einer

„Silbergrasreichen Pionierflur“ zu initiieren. Darüber hinaus ist die Entwicklung eines Trockenrasens auf weiteren Flächen mit einer Größe von rd. 5.910 m² vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Extensivierungsmaßnahmen.

Das Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels wird durch eine geeignete Pflege unterstützt. Der Pflegezeitraum soll auf 20 Jahre angelegt sein. Die Unterhaltungspflege (insbesondere Mahd und Abfuhr des Mahdgutes inklusive Monitoring) erfolgt über die gesamte Fläche einschließlich der bei Neuanlage und der Entwicklungsmaßnahmenfläche ausgegliederten Schutzbereiche und Säume. Die Pflegefläche umfasst insgesamt 9.160 m².

Weitere Details sind dem Konzept zum Ausgleich des nach § 30 BNatSchG geschützten Sandtrockenrasens zu entnehmen, das im Zuge der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans zur Einsichtnahme bereitstand und Bestandteil des Durchführungsvertrages ist (Planungsgruppe Cassens + Siewert, Berlin, September 2016).

Die Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung des auf dem Grundstück nachgewiesenen geschützten Sandtrockenrasens unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise durch die Vorhabenträgerin liegt mit Datum vom 13.12.2017 vor. In der im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahme des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes vom 18.12.2017 wird der Ausgleichsmaßnahme des geschützten Biotops ausdrücklich zugestimmt. Gutachterlich ist der angeregte Nachweis bereits erbracht worden, dass am Ersatzstandort „Britzer Pfuhrinne“ die Voraussetzungen für das erfolgreiche Anwachsen und die Entwicklung einer Trockenrasenfläche gegeben sind.

Artenschutz

Der Durchführungsvertrag umfasst Regelungen zu Maßnahmen und Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Dabei wird ausdrücklich auf den Umweltbericht des Bebauungsplans sowie auf den Artenschutzfachbeitrag und das Konzept für Ersatzniststätten Bezug genommen. Daher ist sowohl die Anbringung von Quartierhilfen für Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden als auch die Bereitstellung von Nisthilfen für Haussperling und Hausrotschwanz gesichert.

Baumerhalt

Die das Ortsbild prägende, größere Stiel-Eiche im Zufahrtsbereich zum Tempelhofer Weg wurde über eine Erhaltungsfestsetzung in der Planzeichnung gesichert und entsprechend in die Freiflächengestaltung einbezogen. Hierzu wurde ein Baumgutachten erstellt (Dr. Neumann Garten- und Landschaftsarchitektur, Berlin, Juli 2017), das die im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen erforderlichen Schutz- und Schnittmaßnahmen konkret beschreibt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Stiel-Eiche mit den beschriebenen Maßnahmen eine gute Erhaltungsprognose über das Bauvorhaben hinaus aufweist.

Wie unter anderem im Hinblick auf Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung beschrieben (siehe I./1. und III./3.2.4.), ist die vorgesehene Bebauungsstruktur geeignet, der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes sowie den aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Bereitstellung und Sicherung von notwendigem angemessenem und bezahlbarem Wohnraum wird an der gewählten städtebaulichen Struktur festgehalten. Die Erhaltung der zweiten Stiel-Eiche im Eingangsbereich des Grundstücks ist nicht möglich. Die Freianlagenplanung wurde u. a. im Hinblick auf den Schutz der größeren Stiel-Eiche überarbeitet und mit der Fachbehörde abgestimmt. In den Durchführungsvertrag wurde aufgenommen, dass die im qualifizierten Grün- und Freiflächenplan zur Vorhabenplanung dargestellten Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren sind. Ein weiteres Regelungserfordernis besteht nicht.

Für den Verlust von voraussichtlich 47 geschützten Bäumen wurden nach Vorgaben der BaumSchVO Bln in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg 61 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes ermittelt. Die Pflanzung wird über den

Grün- und Freiflächenplan (Neumann Gusenburger GbR, Berlin, Oktober 2017) im Durchführungsvertrag gesichert.

Sonstiges

Der Durchführungsvertrag umfasst eine Bauzeitenregelung bei Gehölzrodungen. Dabei wird ausdrücklich auf den Umweltbericht des Bebauungsplans sowie auf den Artenschutzfachbeitrag Bezug genommen. Durch die Vorhabenträgerin ist eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit dem zuständigen Umwelt- und Naturschutzamt zu gewährleisten. Die zur Umsetzung der Vorhabenplanung erforderlichen bauvorbereitenden Maßnahmen und Gebäudeabriss sind bereits unter ökologischer Aufsicht vollzogen worden.

Die angeregte Erhöhung der festgesetzten Tiefgaragenüberdeckung wird nicht vorgenommen. Im Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs und der geplanten Gebäudeerschließung festgesetzt worden, dass die Erdschicht über den Tiefgaragen im Mittel mindestens 0,6 m betragen muss und dabei eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten darf. Eine höhere Erdüberdeckung ist zulässig, soll jedoch aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf die Gebäudeplanung nicht festgesetzt werden. Die Freianlagenplanung, die teilweise eine Überdeckung um mehr als 0,8 m vorsieht, wurde mit der Fachbehörde abgestimmt.

9. Planreife

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 20.03.2018 die Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE und den sich daraus ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf vom 18.10.2017 beschlossen.

Mit gleichem Beschluss wurde gemäß § 33 Abs. 1 BauGB die Planreife für das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE erklärt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Schreiben vom 22.03.2018 entsprechend der AV Unterrichtung zu § 7 Abs. 1 AGBauGB über die beabsichtigte Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE unterrichtet. Mit Stellungnahme vom 26.04.2018 wurde durch das Referat II C der o. g. Senatsverwaltung die Zustimmung unter der Vorgabe, dass die Bezirksverordnetenversammlung die Planreife billigt, erteilt.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB am 18.04.2018 (Drucks. Nr.: 0638/XX) beschlossen.

10. Rechtsprüfung / Anzeigeverfahren

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II C vom 26.04.2018 berührt das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins. Nach Prüfung der übersandten Unterlagen sei deren Beeinträchtigung aber nicht zu befürchten. Eine abschließende Prüfung bleibe dem Anzeigeverfahren vorbehalten.

Daher wurde der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 15.06.2018 gem. § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB die vorgesehene Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE angezeigt. Aufgrund eines grundsätzlichen Klärungsbedarfs zur rechtlichen Fähigkeit der Vorhabenträgerin das Vorhaben durchzuführen, wurde die Bearbeitungsfrist des Anzeigeverfahrens auf unbestimmte Zeit ausgesetzt. Zudem wurden vom Referat II C verschiedene Hinweise zur Zeichenerklärung, zu den textlichen Festsetzungen sowie zur Begründung (einschließlich Umweltbericht) vorgebracht.

In der Folge wurden die Hinweise ausgewertet und im Sinne der Rechtssicherheit u. a. ein Abstandsflächenplan sowie eine Besonnungsstudie zur Vorhabenplanung erstellt. Die erforderlichen redaktionellen Änderungen wurden in einem Deckblatt zum Vorhabenplan 7-81 VE vom 09.12.2019 sowie einem Deckblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-81 VE vom 13.12.2019 vorgenommen. Zum städtebaulichen Vertrag wurde ein 2. Nachtrag abgeschlossen (siehe III./3.9.). Es erfolgte eine Überarbeitung von Begründung und Umweltbericht.

Mit Schreiben vom 18.12.2019 wurde das Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen um eine Wiedereinsetzung der Rechtsprüfung gebeten; die vorgenannten Deckblätter, die überarbeitete Begründung sowie der Nachtrag Nr. 2 zum Durchführungsvertrag wurden als Anlagen beigefügt. In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 22.01.2020 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-81 VE nicht beanstandet; er kann ohne weitere Beteiligung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden. Es erfolgten keine weiteren Hinweise.

11. Festsetzung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 16.04.2020 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Nach Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 17.06.2020 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (Drucks.Nr.: 1615/XX).

Am 07.07.2020 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE als Rechtsverordnung beschlossen.

Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 16.07.2020, 76. Jahrgang, Nr. 34 auf Seite 614 wurde die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-81 VE vom 18.10.2017 mit Deckblatt vom 13.12.2019 veröffentlicht.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Berlin, den 06.08.2020

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

gez. Rathke-Hecker

C. Anhang

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen

1. In den Vorhabengebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

2. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - Räume für freie Berufe sowie
 - Kindertagesstätten.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer in der Hauptzeichnung festgesetzten Oberkante von 67,1 m über NHN und einer in der Nebenzeichnung 1 festgesetzten Oberkante von 71,0 m über NHN sind nur Wohnungen für Studierende und Auszubildende zulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall auch Wohnungen und Gemeinschaftsräume für vergleichbare Personengruppen zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 62,7 m über NHN ist im 1. Vollgeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 650 m² nur die Nutzung als Kindertagesstätte zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 51,4 m über NHN ist nur die Nutzung als Gemeinschaftspavillon für die Bewohnerschaft und Kita des Vorhabengebiets zulässig.

3. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 800 m² je Betrieb,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe sowie
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe sowie
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Maß der baulichen Nutzung

5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt (Baukörperausweisung). Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 zulässigen Umfang ist zulässig.

Abweichend von der Baukörperausweisung wird für die überbaubare Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 51,4 m über NHN eine zulässige Grundfläche von 90 m² festgesetzt.

6. Die festgesetzten Oberkanten von 48,2 m, 49,1 m, 51,6 m, 62,7 m, 62,8 m, 65,1 m, 65,6 m, 65,9 m, 66,1 m, 66,7 m, 67,1 m, 67,2 m und 67,8 m über NHN dürfen durch Brüstungen um bis zu 1,4 m überschritten werden.
7. In den Vorhabengebieten können Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind. Der maximal zulässige Anteil an der Dachfläche des obersten Geschosses beträgt im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ 10 % und im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ 25 %.
8. In den Vorhabengebieten können Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 2,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie allseitig mindestens 2,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

9. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Vortreten von Balkonen, Loggien, Eingangsbereichen und sonstigen vortretenden Bauteilen bis zu der dafür festgesetzten Baugrenze zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile höchstens die Hälfte der Fläche der jeweiligen Außenwand des Baukörpers in Anspruch nimmt. Im Einzelfall ist eine Überschreitung dieses Umfangs zulässig, sofern diese Größenordnung bezogen auf die gesamte Fläche der Außenwände des gesamten Baukörpers eingehalten wird. Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

Ein Vortreten von Terrassen ist bis zu der festgesetzten Baugrenze für Balkone, Loggien, Eingangsbereiche und sonstige vortretende Bauteile zulässig.

10. Entlang der Linie zwischen den Punkten A1, A2 und A3 ist im Bereich des 3. bis 6. Vollgeschosses (von 50,6 m bis 66,1 m über NHN) ein Vortreten des Gebäudes um bis zu 0,85 m vor die Baugrenze zulässig.

Weitere Arten der Nutzung

11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen.

Anlagen für die Lüftung und Belichtung der Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange eine Fläche von max. 3 m² je Lichtschacht und max. 7 m² je Lüftungsanlage nicht überschritten wird.

12. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B1, B2, B3, B4, B1 ist die Errichtung einer eingeschossigen Fahrradgarage sowie einer automatisierten Paketstation mit einem Umfang von insgesamt max. 100 m² Grundfläche zulässig.
13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Feldes C1, C2, C3, C4, C1 ist die Errichtung einer befestigten Platzfläche mit einem Umfang von insgesamt max. 220 m² zulässig.

Immissionsschutz

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

nicht überschritten wird. Betroffen sind im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ alle Fassaden, die nicht direkt zum Innenhof orientiert sind; im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ die westliche, südwestliche und südöstliche Fassade sowie im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ alle Fassaden, die nicht direkt nach Norden ausgerichtet sind.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in allen Wohnungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
16. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände oberhalb von 1,0 m über Fahrbahnniveau und die Decken der Tiefgaragenzufahrten und Ladezonen schallabsorbierend auszuführen.
17. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen bauliche Anlagen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ bis zu einer Entfernung von 45 m zum nächstgelegenen Gleis schwingungstechnisch abgekoppelt von den Bahnanlagen errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

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

Grünfestsetzungen

19. Die Fläche zum Anpflanzen ist mittels lockerer Baum- und Gebüschgruppen sowie mosaikartiger samenreicher Kraut-, Gras- und Staudenfluren als avifaunistisches Brut- und Nahrungshabitat anzulegen. Diese Strukturen sind zu erhalten. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie der unterirdischen Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen sowie eine Grundfläche von 35 m² nicht überschreiten.
20. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über den Tiefgaragen muss im Mittel mindestens 0,6 m betragen und darf dabei eine Stärke von 0,4 m nicht unterschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für Terrassen, Wege und Treppen, Fahrradstell- und Müllplätze sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge.
21. Im Bereich des Vorhabengebiets mit der Bezeichnung „Wohnverträgliches Gewerbe“ sind oberirdische Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
22. Im Bereich der Vorhabengebiete mit der Bezeichnung „Wohnen und Kita“ sowie „Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse zu mindestens 75 % zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen

23. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
24. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten D1, D2, D3 und D4 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
25. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
26. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Die entlang der Gotenstraße verlaufende Einfriedung ist Bestandteil des mit der Obj.-Dok.-Nr. 09066705 in die Berliner Denkmaldatenbank eingetragenen Baudenkmals („BEWAG- Verwaltungs- und Fertigungsgebäude“).