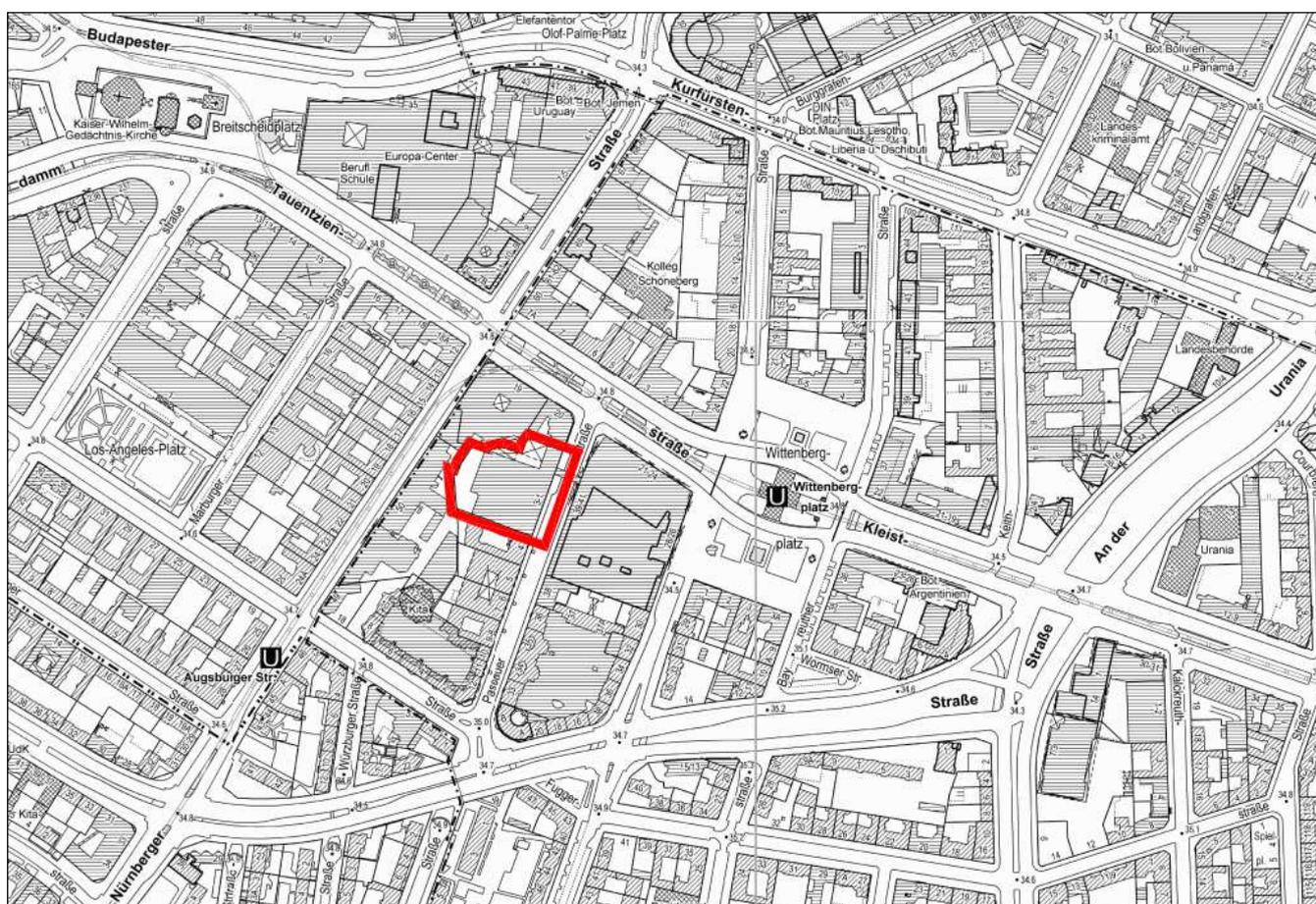




Begründung zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE „Passauer Straße“



für das Grundstück Passauer Straße 1-3
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Begründung zur Festsetzung
gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	5
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	6
2.3.1	Bestandsbebauung	6
2.3.2	Bestandssituation Lärm	6
2.3.3	Soziale Infrastruktur	7
2.4	Bislang geltendes Planungsrecht	8
2.4.1	Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan	8
2.4.2	Festgesetzte Bebauungspläne	8
2.4.3	Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien	8
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur	9
2.7	Altlasten	10
2.8	Denkmalschutz	10
3.	Planerische Ausgangssituation	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	11
3.4	Stadtentwicklungsplanungen (StEP)	12
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	14
3.6	Bereichsentwicklungsplanung	18
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	18
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	19
3.9	Planfeststellungen	20
3.10	Sonstige Planungsvorgaben	20
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	21
4.1	Planerische Vorgeschichte	21
4.2	Städtebauliches Konzept/Vorhaben	22
II.	UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB	24
1.	Einleitung	24
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	24
1.1.1	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	24
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden	25
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	25
1.2.1	Fachgesetze	25
1.2.2	Fachplanungen des Landes Berlin	28
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	31
2.1.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	31
2.1.2	Schutzgut Tiere	31
2.1.3	Schutzgut Pflanzen	32
2.1.4	Schutzgut Fläche	33
2.1.5	Schutzgut Boden	33
2.1.6	Schutzgut Wasser	33

2.1.7	Schutzgut Luft.....	34
2.1.8	Schutzgut Klima.....	34
2.1.9	Schutzgut Landschaft- und Ortsbild	35
2.1.10	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	35
2.1.11	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	35
2.1.12	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
2.1.13	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	36
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	36
2.2.1	Schutzgut Tiere	37
2.2.2	Schutzgut Pflanzen.....	37
2.2.3	Schutzgut Fläche.....	37
2.2.4	Schutzgut Boden	38
2.2.5	Schutzgut Wasser.....	38
2.2.6	Schutzgut Luft.....	39
2.2.7	Schutzgut Klima.....	39
2.2.8	Orts- und Landschaftsbild	40
2.2.9	Biologische Vielfalt.....	40
2.2.10	Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	40
2.2.11	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	40
2.2.12	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	43
2.2.13	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	43
2.2.14	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	44
2.2.15	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	45
2.2.16	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	45
2.2.17	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	45
2.2.18	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	45
2.2.19	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	46
2.2.20	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	46
2.2.21	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	46
2.2.22	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	46
2.2.23	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	47
2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung	47
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	47
2.4.1	Einleitung.....	47
2.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen.....	48
2.4.3	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	48
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	50
2.6	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	50
3.	Zusätzliche Angaben	50
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	50
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	51
4.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
4.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans:	51
4.2	Bestand	51
4.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes.....	51
5.	Quellenangaben	52

III.	PLANINHALT	53
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	53
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	54
3.	Begründung der Festsetzungen.....	54
3.1	Art der baulichen Nutzung	54
3.1.1	Verpflichtung des Vorhabenträgers.....	54
3.1.2	Art der baulichen Nutzung	54
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	56
3.2.1	Grundfläche, Geschossfläche.....	56
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten.....	57
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	62
3.4	Verkehr.....	69
3.5	Immissionsschutz/Klimaschutz	70
3.5.1	Luftreinhaltung.....	70
3.5.2	Schallimmissionen	70
3.6	Grünfestsetzungen	74
3.7	Gestalterische Festsetzungen	75
3.8	Sonstige Festsetzungen	75
3.9	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	75
3.10	Vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag).....	76
3.11	Flächenbilanz	76
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	77
IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	83
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	83
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	83
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	83
3.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.....	83
3.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	83
4.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	83
5.	Weitere Auswirkungen.....	83
5.1	Gender Mainstreaming	83
V.	VERFAHREN	84
1.	Antrag auf Einleitung	84
2.	Mitteilung der Planungsabsicht	84
3.	Aufstellungsbeschluss	84
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	84
5.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	88
6.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	90
7.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB.....	94
8.	Erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	97
9.	Beschlussfassung über das Abwägungsergebnis und den Bebauungsplan.....	98
10.	Festsetzung	98
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	99
C.	ANLAGEN	100
1.	Textliche Festsetzungen	100
2.	Visualisierung, Stand 11.10.2018	102
3.	Biotoptypenkartierung	103
4.	Biotopflächenfaktor	104
4.1	Nachweis Biotopflächenfaktor.....	104
4.2	Übersichtsplan Biotopflächenfaktor.....	105

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Veranlassung der Planung ist die beabsichtigte Neubebauung des Grundstücks Passauer Straße 1-3.

Bislang erfüllte das Grundstück eine dienende Funktion für das benachbarte Kaufhaus des Westens (KaDeWe): Es wurde zumeist als Parkhaus genutzt und war sowohl über eine oberirdische Brückenpassage als auch über ein unterirdisches Verbindungsgeschoss direkt mit dem KaDeWe verbunden. Außerdem waren Einzelhandel (Bastelbedarf und Apotheke) und Dienstleistungen (Reisebüro) ansässig. Da das Ende der 1960er Jahre errichtete Parkhaus Schädigungen im Bereich der Stahlbetonbewehrungen aufwies, wurde seitens des Eigentümers ein Abriss des Gebäudes und ein Neubau favorisiert. Das Parkhaus, das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vorhanden war, ist im ersten Halbjahr des Jahres 2019 abgerissen worden. Der geplante Neubau soll in seinen Untergeschossen das Parken ermöglichen. In den oberirdischen Gebäudeteilen sind Einzelhandel und sonstige gewerbliche Nutzungen, insbesondere Büros vorgesehen. Die Brückenpassage über der Passauer Straße ist im Zuge der durchgeführten Abrissmaßnahme entfallen. Das dem KaDeWe zugehörige bestehende Verbindungsbauwerk unterhalb der Straße ist nicht Teil des Vorhabens. Es wurde mit den Abbrucharbeiten vom Vorhaben getrennt und wird zukünftig nicht mehr als Verbindung zum KaDeWe genutzt. Es dient künftig als Erweiterung des KaDeWe-Untergeschosses.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, da der angestrebte Neubauteil im Blockinnenbereich nach dem bislang geltenden Planungsrecht nicht zulässig ist. Bisher war das Planungsrecht durch den Baunutzungsplan aus dem Jahr 1960 sowie durch den Bebauungsplan XI-B aus dem Jahr 1986 vorgegeben. Das geplante Geschäfts- und Parkhaus wäre bezüglich der Art der baulichen Nutzung zulässig. Auch die Tiefgarage ist nach den Festsetzungen des Baunutzungsplans genehmigungsfähig. Das Nutzungsmaß sowie die Bebauungstiefe der geplanten Hochbauten überschreiten jedoch die Ausweisungen des Baunutzungsplans, insbesondere im rückwärtigen Bereich des Vorhabensgrundstücks.

Dem Bebauungsplan liegt ein präzise umrissenes Projekt zugrunde, das vom Grundstückseigentümer zügig realisiert werden soll. Eine Visualisierung des derzeitigen Entwurfs kann der Anlage 2 der Begründung entnommen werden. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden. Als Vorhabenträger fungiert ein privater Eigentümer.

Da der Gebäudeumbau ein Einzelhandelsvorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² beinhaltet, sind die Regelungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Bezug auf solche Anlagen zu beachten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher im „Regelverfahren“ mit Umweltbericht aufgestellt worden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Schöneberg, nahe der Tauentzienstraße bzw. nahe dem Wittenbergplatz. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bezirksgrenze; der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf (OT Charlottenburg) liegt ca. 50 m in westlicher Richtung entfernt.

Das Grundstück ist funktional eng an das KaDeWe angebunden, das auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Passauer Straße liegt. Das Grundstück diente dem KaDeWe als Parkhaus. Es war mit dem Kaufhaus über eine Brückenpassage sowie über ein unterirdisches Verbindungsgeschoss verbunden.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Passauer Straße gewährleistet. Die Passauer Straße übernimmt im Straßengefüge Berlins keine überörtliche Funktion, bindet das Plangebiet aber direkt an das übergeordnete Straßennetz (Tauentzienstraße bzw. Lietzenburger Straße) an.

Die Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung wurde im Zweiten Weltkrieg stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Bebauung auf dem Grundstück Passauer Straße 1-3 zählte zu den zerstörten Gebäuden.

Neben den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurden durch Verkehrsplanungen der Nachkriegszeit große Veränderungen im Umfeld ausgelöst: Im Umfeld des Plangebiets wurde der Verlauf von Verkehrsachsen verändert. So wurde die Lietzenburger Straße, deren Verlauf sich vor dem Zweiten Weltkrieg an den rechtwinkligen Baublöcken orientierte, in den 1950er Jahren schräg durch die ehemalige Blockstruktur geführt. Die geänderte Verkehrsführung der Lietzenburger Straße bedingte auch Änderungen an zahlreichen anderen Straßen und führte im Umfeld zu veränderten Grundstückszuschnitten. So wurde beispielsweise der heutige Kreuzungsbereich von Augsburgener Straße und Passauer Straße neu gefasst.

Das im Plangebiet bislang vorhandene Parkhaus wurde 1968 errichtet.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus dem Grundstück Passauer Straße 1-3 (Flurstück 237 der Flur 82 der Gemarkung Schöneberg). Es befindet sich in Privateigentum.

Darüber hinaus wurde die angrenzende Passauer Straße (Flurstück 4293/48 [tlw.]) bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Eigentümer der Straße ist das Land Berlin.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 0,6 ha.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

2.3.1 Bestandsbebauung

Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nahezu vollflächig mit einem siebengeschossigen Parkhaus bebaut. Das Gebäude sparte lediglich einige rückwärtige Teile des Grundstücks aus, die allerdings mit ebenerdigen Lager- und Bewegungsflächen versiegelt waren. Mittlerweile wurde das Parkhaus abgerissen.

Neben der Nutzung als Parkhaus war auch Einzelhandel im Gebäude angesiedelt. So war in dem Gebäude ein Geschäft für Kreativ- und Bastelbedarf mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² vorhanden. Außerdem waren eine Apotheke und ein Reisebüro ansässig.

2.3.2 Bestandssituation Lärm

Verkehrslärm

Im Rahmen der strategischen Lärmkartierung wurde auch die Passauer Straße untersucht. Der über 24h gemittelte Schallpegel L-DEN liegt für das Grundstück Passauer Straße 1-3 zwischen ca. 62 und 66 dB(A). Je weiter man sich von der Tauentzienstraße entfernt, desto mehr sinkt der Pegel ab. Der nächtliche Pegel L-N liegt bei maximal 58 dB(A).

Zu den o. g. Pegeln ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Ermittlung der in den Lärmkarten dargestellten Lärmindizes L-DEN und L-Night basiert auf den entsprechend der EG-Umgebungslärmrichtlinie harmonisierten vorläufigen Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Orientierungs-, Richt- und Grenzwerten (z. B. DIN

18005), die in Verbindung mit nationalen Berechnungsvorschriften (z.B. RLS-90) stehen, ist daher nur eingeschränkt möglich. Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Angaben in den strategischen Lärmkarten dennoch herangezogen werden.

Das Plangebiet ist im Bestand städtebaulich als Kerngebiet zu bewerten. Aus schalltechnischer Sicht wird es gemäß Abstimmung mit der zuständigen Behörde jedoch als Mischgebiet betrachtet. Die DIN 18005, die schalltechnische Orientierungswerte bezüglich des Verkehrslärms enthält, gibt für dieses Baugebiet bei Tage 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) als Orientierungswert vor. Diese Werte werden am Tage und in der Nacht um ca. 6-8 dB(A) überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die nach geltender Rechtsauffassung am Tage mit ca. 70 dB(A) und in der Nacht mit ca. 60 dB(A) angegeben wird, wird nicht erreicht.

Der Verkehrslärm erreicht zwar keine gesundheitsgefährdenden Pegel, dennoch ist zu prüfen, ob die gewerblich genutzten Räume durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Zu diesem Zweck wurde ein Gutachten erstellt. Detaillierte Informationen zu den Ergebnissen des Schallgutachtens können dem Kapitel III 3.5 „Immissionsschutz/Klimaschutz“ (S. 70) entnommen werden.

Fluglärm

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Lärmschutzbereichs eines Flughafens. Mit Belastungen durch Fluglärm ist daher nicht zu rechnen.

Gewerbelärm

Das Grundstück Passauer Straße 1-3 wurde bislang als öffentlich zugängliches Parkhaus genutzt. Vom Plangebiet gingen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses daher gewerbliche Lärmemissionen aus. Bei Realisierung des geplanten Neubaus werden weiterhin gewerbliche Emissionen vom Plangebiet ausgehen, da das Grundstück weiterhin als Kfz-Tiefgarage sowie als Einzelhandels- und Bürostandort genutzt werden soll. Zur Ermittlung der künftigen gewerblichen Emissionen wurde ein Schallgutachten erstellt. Detaillierte Informationen zu den Ergebnissen des Schallgutachtens können dem Kapitel III 3.5 „Immissionsschutz/Klimaschutz“ (S. 70) entnommen werden.

Sport- und Freizeitlärm

Im Umfeld des Plangebiets sind keine Sport- und Freizeit-Lärmquellen (z. B. Sport- und Bolzplätze) vorhanden.

2.3.3 Soziale Infrastruktur

Grünflächen

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind keine öffentlich gewidmeten Grünflächen vorhanden. Die nächstgelegene gewidmete Grünfläche (Nürnberger Platz) ist ca. 0,5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Der nächste Spielplatz (Schaperstraße 06-08) ist ebenfalls ca. 0,5 km entfernt.

Schulen

Ca. 0,4 km vom Plangebiet entfernt liegt die Finow-Grundschule (Welserstraße 16-22).

Kindertagesstätten

Im Umkreis von 0,5 km um das Plangebiet liegen folgende Kindertagesstätten: BOOT-Kita Augsburg (Augsburger Straße 12), Kita Fuggerstraße (Nr. 37), EKT L' Angolino (Ansbacher Straße 41), Kita Masorti I (Eislebener Straße 4), Masorti II (Eislebener Straße 4), Kinderladen Zauberhaus (Geisbergstr. 28) und Kita der Ev. Kirchengemeinde Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis (Lietzenburger Straße 37).

2.4 Bislang geltendes Planungsrecht

2.4.1 Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1104) – BO 58 – und in Verbindung mit den förmlich festgestellten Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch grundsätzlich weiter gilt, weist für den Geltungsbereich ein Kerngebiet der Baustufe V/3 aus. Es sind fünf Geschosse zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Die Geschossflächenzahl ist mit 1,5, die zulässige Baumassenzahl mit 6,0 festgesetzt.

Die BO 58 enthält in § 7 Nr. 15 Regelungen, dass die o. g. Nutzungsmaße unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Die Bebauungstiefe beträgt gemäß § 8 Nr. 1 BO 58 in Kerngebieten 30 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze (f.f. Baufluchtlinie).

2.4.2 Festgesetzte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans XI-A, der am 09. Juli 1971 festgesetzt wurde. Dieser Text-Bebauungsplan diente der Umstellung u.a. des Baunutzungsplans auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 26.11.1968. Der Bebauungsplan XI-A enthält Regelungen zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Geltungsbereich des festgesetzten einfachen Bebauungsplans XI-B vom 08.12.1986, der Regelungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung enthält. Weitere Regelungen (z. B. Maß der baulichen Nutzung) sind nicht im Bebauungsplan enthalten; insoweit ist dafür der Baunutzungsplan weiterhin maßgebend.

Das Plangebiet ist als Kerngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten ist dahingehend eingeschränkt, dass die Anlagen nur ausnahmsweise im ersten und zweiten Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schausstellung von Personen; diese Anlagen sind unzulässig. Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977 zu Grunde.

Die Festsetzungen des Baunutzungsplans sowie der Bebauungspläne XI-A und XI-B treten mit der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

2.4.3 Förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien.

Entlang der Passauer Straße verläuft eine förmlich festgelegte Straßen- und Baufluchtlinie vom 04.06.1888.

Die förmlich festgelegte Straßen- und Baufluchtlinie tritt mit der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE in seinem Geltungsbereich außer Kraft.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Passauer Straße erschlossen. Diese Straße ist nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes von Berlin. Über die Passauer Straße können die

nächstgelegenen übergeordneten Straßen (Lietzenburger Straße und Tauentzienstraße) erreicht werden. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der Passauer Straße beträgt ca. 3.240 Kfz.

Über die ca. 200 m entfernte Station Wittenbergplatz ist das Plangebiet an das Streckennetz der U-Bahn angeschlossen. Der ca. 0,8 km entfernte Bahnhof Zoologischer Garten bietet Anschluss an die S-Bahn und an das Schienennetz des Regionalverkehrs. In der Tauentzienstraße sowie der ca. 0,4 km entfernten Straße An der Urania verkehren darüber hinaus zahlreiche Buslinien. Das Plangebiet ist damit optimal an das ÖPNV-Netz angebunden.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind vollständig an die technische Infrastruktur angebunden. Laut den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erteilten Auskünften der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen – abgesehen von einer Fernwärmetrasse – ausschließlich innerhalb der im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßenräume:

Trink- und Löschwasser

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

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Wasserversorgungsleitungen des Trinkwassernetzes verlaufen östlich des Plangebietes in der Passauer Straße sowie nördlich in der Tauentzienstraße.

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Mischwasser/Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Auskunft der Berliner Wasserbetriebe im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation und ist vollständig an das Abwassersystem angeschlossen. Der nächste Mischwasserkanal verläuft in der Passauer Straße. Das Mischwasser wird in nördliche Richtung abgeführt.

Die vorhandenen Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Elektrizität

Der Geltungsbereich ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen. Im Bereich des Bebauungsplanes, in der Passauer Straße befinden sich gemäß Auskunft der Vattenfall Europe Business Services GmbH Mittel- und Niederspannungsleitungen der Stromnetz Berlin GmbH.

Gas

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Erdgasversorgungsgebiets. Gemäß Auskunft der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) verläuft im Bereich des Bebauungsplanes in der Passauer Straße eine sich in Betrieb befindliche Gashausanschlussleitung.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Fernwärmeversorgungsgebiets. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses verliefen an der Grenze zum Grundstück Passauer Straße 4 durch die Keller und dann entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch das Erdreich über den Innenhof Fernwärmeleitungen. Im Zuge der Neubebauung des Grundstückes wird der Verlauf der Fernwärmeleitungen angepasst.

2.7 Altlasten

Einträge im Bodenbelastungskataster sind nicht vorhanden.

2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Anlagen. Es grenzen jedoch Denkmäler an das Grundstück an. So ist das ab 1894 errichtete Wohn- und Geschäftshaus Passauer Straße 4 (Objekt Nr. 09066655) auf dem südlich angrenzenden Grundstück in die Denkmalliste eingetragen.

Westlich, auf dem Grundstück Nürnberger Straße 50 – 56, grenzt der denkmalgeschützte Femina-Palast bzw. das Haus Nürnberg (Objekt-Nr. 09066644) an. Dieses gegenwärtig u. a. als Hotel Ellington genutzte Gebäude wurde ab 1928 als Verwaltungsgebäude (Reichsmonopolverwaltung für Branntwein) errichtet.

Naturdenkmale sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (**LEPro 2007**) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (**LEP HR**) vom 29. April 2019 (Berlin: GVBl. Nr. 16, S. 294 ff.) und der Regionalpläne. Der Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 legt die vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb raumordnerisch festgelegter Siedlungsbereiche fest.

Gemäß dem Grundsatz § 5 Abs. 2 LEPro soll die Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung genießen.

Laut § 5 Abs. 4 LEPro soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt werden. Weiterhin ist das Ziel, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sichern.

Nach der Festlegungskarte des **LEP HR** liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Entsprechend dem Ziel der Raumordnung Z 5.6 Abs. 1 LEP HR soll die künftige Siedlungsentwicklung in diesen Raum gelenkt werden. Der **LEP HR** legt weiter fest, dass bei Planungen und Maßnahmen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden sollen. Für den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten soll beispielsweise durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden (Grundsatz G 8.3).

Relevant für das Plangebiet sind insbesondere die einzelhandelsbezogenen Ziele des LEP HR. Da das Plangebiet innerhalb der Metropole Berlin liegt, wird das Konzentrationsgebot (Ziel Z 2.6) berücksichtigt.

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung (**LEP FS**) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Es ist weder Bestandteil der „Planungszone Bauhöhenbeschränkung“ noch Bestandteil der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“.

Der **Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September

2021 (ABl. S. 3809) kennzeichnet die nördlich angrenzende Tauentzienstraße mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“. Die so gekennzeichneten städtischen Zentren sind zu erhalten, auszubauen und zu entwickeln. Zudem ist das Plangebiet und dessen Umgebung gemäß dem StEP Zentren 2030 Bestandteil des Zentrumsbereichskerns City West. Innerhalb dieser Lage steht das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot (Ziel Z 2.7) sowie das Integrationsgebot (Ziel Z 2.13) der vorgesehenen Entwicklung von Einzelhandel nicht entgegen.

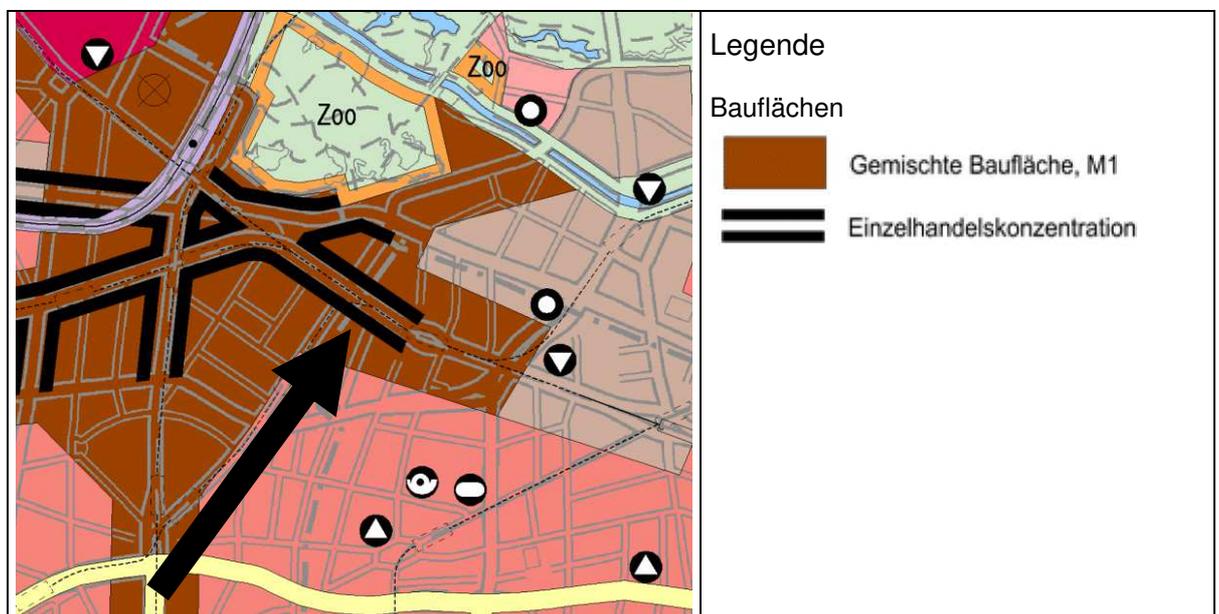
Die ca. 0,8 km südlich gelegene Hohenstaufenstraße sowie die ebenfalls ca. 0,8 km entfernte Bahntrasse beim Bahnhof Zoologischer Garten sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraße bzw. als Bahnfläche dargestellt. Diese Verkehrsanlagen sind zu erhalten.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.09.2017 (siehe V.2 Mitteilung der Planungsabsicht) lässt die Planungsabsicht zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung letztmalig im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.09.2019 bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M 1 dargestellt. Die nördlich angrenzende Tauentzienstraße ist mit dem Symbol „Einzelhandelskonzentration“ versehen.

Das Plangebiet – wie auch große Teile der Berliner Innenstadt – ist Bestandteil des Vorranggebiets für Luftreinhaltung.



FNP Berlin (Ausschnitt ohne Maßstab; die ungefähre Lage des Plangebiets ist mit einem schwarzen Pfeil gekennzeichnet)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und 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.

Im **Landschaftsprogramm** für Berlin wird das Plangebiet als städtisch geprägter Raum / Innenstadt klassifiziert. Innerhalb des bebauten Bereichs sind zentrale Nutzungen vorhanden. Von Bedeutung sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora- und Fauna,
- Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des **Landschaftsplans 7-L-5 (Schöneberg Nord)**. Für das Plangebiet wird ein Biotopflächenfaktor (BFF) festgesetzt. Der Ziel-BFF beträgt 0,3.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen (StEP)

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung. In den StEPs werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder erarbeitet.

Der **StEP Wirtschaft 2030** wurde vom Berliner Senat am 30. April 2019 beschlossen. Er baut auf dem bisherigen StEP Industrie und Gewerbe aus dem Jahr 2011 auf und schreibt diesen mit planerischen Aussagen zu gewerblichen Bauflächen fort.

Mit dem StEP Wirtschaft 2030 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Im Einzelnen führt der StEP Wirtschaft 2030 aus, dass sich die Rahmenbedingungen in den zurückliegenden Jahren grundlegend gewandelt haben. Insbesondere gibt es vor dem Hintergrund des städtischen Wachstums zunehmende Konkurrenzen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohnen vs. Gewerbe, Einzelhandel vs. Gewerbe). Hinzu kommen neue technologische Entwicklungen, die mit der Digitalisierung von Produktion verbunden sind. Um stadtentwicklungsplanerisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung für unterschiedlichste Formen von Produktion in der Stadt erforderlich.

Dabei wird der Blick um folgende Themen erweitert:

- wirtschaftspolitisch herausgehobene Standorte (z. B. Zukunftsorte),
- weitere Nutzungsarten (z. B. Bürodienstleistungen) und
- spezifische Nachfragegruppen (z.B. innenstadtaffines Gewerbe oder Kunstproduktion).

Zum Plangebiet trifft der StEP Wirtschaft 2030 keine direkten Aussagen. Das Plangebiet liegt sowohl in einem als gemischte Baufläche M1 dargestellten Bereich (Konzeptplan Planungsziele) als auch in einem als „Eignungsraum Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen“ dargestellten Bereich (Räumliches Leitbild). Das eigentliche Plangebiet ist jedoch nicht Bestandteil eines Standortes des produktionsgeprägten Bereichs.

Der **StEP Wohnen 2030** wurde am 20. August 2019 beschlossen. Er löst damit den im Jahr 2014 beschlossenen StEP Wohnen 2025 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort. Der StEP Wohnen 2030 dient als Masterplan für die Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es, festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet bis 2030. Dabei benennt der StEP Wohnen 2030 Schwerpunkträume in der Stadt. In ihnen soll sich die Entwicklung vorrangig vollziehen, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der Plan zeitlich ein, wann mit der Realisierung auf den Flächen zu rechnen

ist, und benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um den notwendigen Wohnungsbau entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt darauf, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzlichen Wohnraum sowohl in den bestehenden Quartieren als auch an neuen Standorten zu schaffen. Dabei gilt es, die Erfordernisse des Wohnungsbestandes und der Bezahlbarkeit des Wohnens angemessen zu berücksichtigen. Ein besonderer Fokus liegt deshalb auf der Gemeinwohlorientierung des Wohnungsneubaus.

Bis zum Jahr 2030 werden ca. 194.000 neue Wohnungen benötigt, jährlich sollen ca. 20.000 Wohnungen fertiggestellt werden; die Hälfte davon soll gemeinwohlorientiert sein. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt und bildet einen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung. Im Plangebiet und dessen Umgebung werden keine Neubaubereiche und Einzelstandorte dargestellt.

Der Senat hat am 02.03.2021 den neuen **Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe)** verabschiedet. Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der neue StEP MoVe weist vor dem Hintergrund, eine klimafreundliche und umweltschonende Mobilität zu fördern, gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr bereits für 2030 einen Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Darunter soll der Fußverkehr 30 Prozent, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die Mobilitätswende.

Die einzelnen Ziele gliedern sich auf in:

- Soziale Ziele: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen.
- Räumliche Ziele: Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt. Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt.
- Ökologische Ziele: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr. Reduzierung des Flächenverbrauchs. Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.
- Ökonomische Ziele: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr. Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik. Optimierte Abwicklung touristischer.
- Institutionelle Ziele: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen. Transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Die Karte zum übergeordneten Straßennetz weist der Passauer Straße keine Rolle im übergeordneten Straßennetz zu. Die nördlich gelegene Tauentzienstraße wird im Bestand 2017 als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) klassifiziert. Die südlich gelegene Lietzenburger Straße wird als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) festgelegt.

In der Planung 2025 wird die Funktion der Lietzenburger Straße auf die Stufe III herabgestuft. Für die Tauentzienstraße ergeben sich keine Änderungen.

Der **StEP Zentren 2030** wurde vom Berliner Senat am 12. März 2019 beschlossen und löst den StEP Zentren 3 ab. Als gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Berlins definiert er die Ziele der Berliner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Die gewachsenen Zentren Berlins sollen gesichert und gestärkt werden. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können. Außerdem sollen die Einzelhandelsplanungen zentren- und stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins integriert werden. Die Umsetzung der Ziele unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Ziel ist es u.a., dass Autofahrten durch ein dichtes Netz an wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten des Einzelhandels vermieden und somit auch die klima- und verkehrspolitischen Ziele der Stadt unterstützt werden sollen.

Im **StEP Zentren 3** werden das Plangebiet und dessen Umgebung – so wie bereits im StEP Zentren 3 – als Bestandteil des Zentrumsbereichskerns City West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße) gekennzeichnet.

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den **Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)** beschlossen. Der **StEP Klima** stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Das Plangebiet liegt bezüglich des Bioklimas in einem wärmebelasteten Bereich. Aufgrund der angrenzenden Wohngebiete ergeben sich aktuell prioritäre Handlungsbedarfe (Karten 01-03). Bezüglich der Grün- und Freiflächen ergeben sich ebenfalls Handlungsbedarfe (Karte 04-06).

Im Hinblick auf den Bereich Gewässer und Starkregen wird auf die Lage innerhalb eines Siedlungsraums mit hoher Verdichtung (Mischkanalisation) hingewiesen. Der Stauraum der Kanalisation sollte optimal bewirtschaftet werden (Karte 07-10).

Das Plangebiet hat keine Relevanz als natürlicher CO₂-Speicher (Karte 11).

Der StEP Klima wird derzeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Stadtentwicklungsplanung, aktualisiert.

Der **StEP Klima KONKRET** ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung, er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Mit Bezug auf die Schwerpunktthemen „hitzeangepasste Stadt“ und „wassersensible Stadtentwicklung“ werden Optimierungspotenziale von Maßnahmen wie Dach- oder Fassadenbegrünung aufgezeigt. Dabei wird nach Stadtstrukturtypen und Flächentypen differenziert. Gemäß dem StEP handelt es sich bei dem Plangebiet stadtstrukturell um eine verdichtete Blockrandbebauung. Ein erhebliches Potenzial in diesem Strukturtyp wird Dachbegrünungen zugesprochen. Hofbegrünungen lassen sich mit relativ geringem Aufwand umsetzen. Der Bebauungsplan ist mit dem StEP Klima KONKRET vereinbar.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die am 11. November 2014 durch den Senat durch Beschluss zur Kenntnis genommene BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 führt als integriertes Gesamtkonzept die Handlungsansätze und Maßnahmen aus unterschiedlichen Politikfeldern zusammen. Sie greift als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickelt davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Mit dem Konzept werden richtungweisende Strategien, Ziele und Handlungsfelder benannt. Es werden

zehn Transformationsräume definiert, mit denen räumliche Prioritäten gesetzt und die Strategien in der Stadt verortet werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE liegt im zentrentragenden Stadtraum des Transformationsraums „City West“.

Aufgrund der hochdynamischen Entwicklung der Stadt wurde die BerlinStrategie von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen fortgeschrieben, in dem die zentralen Leitbilder, Prinzipien und Steuerungsansätze der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen weiterentwickelt wurden. Dabei setzt die sogenannte BerlinStrategie 2.0 mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte "Arbeiten", "Wohnen" und "offene Stadtgesellschaft". Die Transformationsräume wurden inhaltlich modifiziert, z.T. erweitert und es wurden neue Transformationsräume ausgewiesen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE liegt weiterhin im zentrentragenden Stadtraum des Transformationsraums „City West“.

Derzeit werden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Transformationsräume der ersten BerlinStrategie neu definiert, um als Schwerpunkträume der Stadtentwicklung einen Beitrag zur BerlinStrategie 3.0 zu leisten.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall sollen ausschließlich gewerblich genutzte Flächen, Einzelhandel und Parkplätze planungsrechtlich ermöglicht werden. Wohnungen waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nicht vorhanden und sind auch künftig nicht vorgesehen. Die Planung löst daher keinen Mehrbedarf bei Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur aus. Diesbezügliche Kostenübernahmen des Vorhabenträgers sind nicht erforderlich. Das Berliner Modell ist insofern nicht anzuwenden.

Planwerk Innere Stadt

Im Planwerk Innere Stadt werden das Plangebiet und dessen Umgebung nicht gesondert gekennzeichnet. Das Planwerk stellt für das Grundstück Passauer Straße 1-3 lediglich den Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dar.

Hochhausleitbild für Berlin

Derzeit besteht in Berlin ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt, aber auch auf die Standorte gewerblicher Nutzungen. Hochhäuser sind daher ein wichtiger werdendes Element der sehr dynamischen städtebaulichen Entwicklung in Berlin, um bei vergleichsweise geringer Bodeninanspruchnahme eine hohe Nutzungsintensität zu erzeugen. Zudem können damit Bereiche von städtebaulicher Bedeutung betont und im Stadtraum ablesbar gemacht werden.

Um die Errichtung und Entwicklung von Hochhausprojekten städtebaulich besser steuern zu können, wurde der Berliner Senat durch das Abgeordnetenhaus aufgefordert, für Berlin einen Hochhaus-Entwicklungsplan zu erarbeiten. Ziel ist es, Hochhäuser als Bestandteile einer integrierten Stadtentwicklung zu verankern, die mit hoher städtebaulicher Qualität und innovativen Nutzungskonzepten Mehrwerte für das Umfeld und die Allgemeinheit genießen.

Das Hochhausleitbild wurde am 25.02.2020 vom Senat beschlossen und dem Abgeordnetenhaus sowie dem Rat der Bürgermeister zur Kenntnisnahme vorgelegt. Das Hochhausleitbild für Berlin hat nach der Kenntnisnahme durch das Abgeordnetenhaus den Status einer sonstigen von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erhalten, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Das Hochhausleitbild formuliert Anforderungen und Maßnahmen für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch qualitätsvolle und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben. Das Hochhausleitbild enthält zudem übergeordnete, gesamtstädtisch relevante Vorgaben und Empfehlungen. Gegenstand des Leitbildes ist die Definition des Anwendungsbereichs sowie die Bestimmung von Kriterien, die bei der Wahl von Hochhausstandorten künftig zu berücksichtigen sind.

Diese Standortkriterien mit räumlichem Bezug sollen auf mögliche Restriktionen, die sich aus Schutzgebietsausweisungen (Denkmalschutz, Naturschutz, städtebauliche Erhaltungsgebiete) sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbauflächen geringer Dichte) und weiteren grundlegenden Standortkriterien (Verkehrsanbindung, Zentrenbezug) ergeben können, überprüft werden. Die Prüfung dieser übergeordneten räumlichen Standortkriterien ist erfolgt; es ergaben sich keine Einschränkungen bezüglich des gewählten Standortes.

Das Vorhaben wird ebenfalls folgenden Planungsgrundsätzen des Leitbildes gerecht:

- Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.
- Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.
- Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.
- Bei Gebäuden bis 60 m Höhe sollen zumindest Beschäftigten und sonstigen Nutzern gemeinschaftlich zur Verfügung stehende Nutzungsangebote (z.B. Gemeinschaftsraum, begehbare Dachlandschaft) zur Verfügung gestellt werden.
- Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Nach der Fassung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurde das Vorhaben entsprechend dem Hochhausleitbild im Baukollegium präsentiert.

Anhand der Empfehlungen des Baukollegiums wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg Änderungen an der städtebaulichen Kontur sowie der Architektur des Vorhabens vorgenommen. Eine erneute Wiedervorlage der angepassten Projektplanung im Baukollegium wurde nicht gewünscht.

Nach der Vorstellung des Vorhabens im Baukollegium folgten (wie im Hochhausleitbild vorgesehen) die weiteren vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch.

Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Da Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb der in der **Lärmaktionsplan** 2008 konkretisierend dargestellten zwölf Konzeptgebiete. Es ist nicht Teil der acht ausgewählten Konzeptstrecken. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten. Hier ist u. a. der in § 50 BImSchG genannte „Trennungsgrundsatz“ zu nennen: Hiernach sind Flächen (z. B. Wohnen und Verkehr) einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Schallbelästigungen) so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem **Lärmaktionsplan** wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2013 - 2018 wurde als Fortschreibung des Lärmaktionsplans Berlin 2008 am 06. Januar 2015 vom Senat beschlossen. Eine weitere Fortschreibung wurde 2018 begonnen und umfasst den Zeitraum 2019 – 2023. Mit Senatsbeschluss vom 23. Juni 2020 ist der Lärmaktionsplan 2019 - 2023 in Kraft getreten.

Der Lärmaktionsplan enthält dabei ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nachtkonzept, ruhige Gebiete, städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans 2019-2023 trifft ebenso wenig konkrete Aussagen für das Plangebiet wie die vorherigen Lärmaktionspläne. Bezüglich der Lärmbetroffenheit von Anwohnern ist die Passauer Straße nicht Bestandteil des „Hotspot-Untersuchungsnetzes“. Sie wird bezüglich der Weiterentwicklung der Tempo-30-Konzeption nachts in keine Priorität eingeordnet.

Straßenbahnen sowie oberirdische Bahnstrecken mit nennenswertem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die Bahntrassen am Bahnhof Zoologischer Garten sind so weit entfernt, dass sie schalltechnisch nicht relevant sind. Belästigungen durch diese Lärmquellen treten nicht auf. Bezüglich des Potenzials zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltsschichten wurde die Passauer Straße nicht berücksichtigt.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan 2011 - 2017 für Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde am 18.06.2013 vom Berliner Senat beschlossen. Damit wird der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Das Maßnahmenpaket enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 (Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 und PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015) ist die Passauer Straße jedoch nicht gesondert gekennzeichnet.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (Luftreinhalteplan 2018-2025), die vom Senat am 23. Juli 2019 beschlossen wurde, wird die Grundlage für eine weitere Verbesserung der Luftqualität geschaffen, damit die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der menschlichen Gesundheit schnell erfüllt werden können. Nachdem die Grenzwerte für Feinstaub (PM₁₀) seit 2015 eingehalten werden konnten, soll die Fortschreibung nunmehr dazu beitragen, auch die Grenzwerte für Stickoxide zu erreichen bzw. zu unterschreiten.

Folgende allgemeine Ziele der Raum-, Stadt und Landschaftsplanung mit Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden in der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans formuliert:

- Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtökologie und des Luftaustausches (Maßnahme M 9.1).
Nach dieser Maßnahme sollen bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch berücksichtigt werden. Es sollen u. a. keine neuen Barrieren für den Luftaustausch entstehen.
- Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte (Maßnahme M 9.2).
Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.
- Verkehrssparende Raumentwicklung/Stadt der kurzen Wege (Maßnahme M 9.3)
Gemäß dieser Maßnahme soll bei der Entwicklung von Standorten die Nachverdichtung unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung Priorität haben. Maßnahmen zielen auf mehr Mobilität mit weniger motorisiertem Verkehr. Es soll keine Siedlungsgebiete ohne leistungsfähigen ÖPNV geben.

Die Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 werden soweit möglich und notwendig in der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin fortgeführt. Einige Maßnahmen konnten abgeschlossen werden (Immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, jetzt StEP Wirtschaft 2030) oder werden im Rahmen besser geeigneter Strategien fortgesetzt (Grün in der Straße, StEP Zentren 2030, Beteiligung bei Verfahren der Bauleitplanung und Planfeststellungen).

Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren.

Mit der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans werden weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität in Berlin vorgesehen. Diese setzen einerseits an der Quelle – in erster Linie im Straßenverkehr – an und sehen u. a. Nachrüstungen und Flottenmodernisierungen bei kommunalen Fahrzeugen einschließlich der BVG, Fördermaßnahmen für die Wirtschaft bei der Einführung von Elektromobilität, Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung und Förderung des ÖPNV vor. Auf besonders belasteten Straßen ist die Einführung von Tempo 30 beabsichtigt oder es sind Durchfahrverbote für Dieselfahrzeuge in Planung bzw. Umsetzung.

Der Luftreinhalteplan trifft keine konkreten Aussagen für das innerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet.

Quartiersmanagement

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Quartiersmanagementgebiets. Die nächsten Gebiete sind ca. 1 km in östlicher Richtung entfernt. Hierbei handelt es sich um die Gebiete „Magdeburger Platz“ und „Bülowstraße / Wohnen am Kleistpark“.

Aktive Zentren

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse des Programms „Aktive Zentren“. Es ist Bestandteil des Gebiets „City West“. Da die meisten Flächenanteile des Gebiets im benachbarten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegen, wird das Gebiet federführend durch diesen Bezirk betreut.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets Schöneberg Nord. Gemäß der am 25.05.2005 vom Bezirksamt beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung ist das Plangebiet Bestandteil eines Kerngebiets. Die blockbezogene Geschossflächenzahl liegt bei 3,7.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Erhaltungsverordnungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das nächstgelegene Erhaltungsgebiet („Kurfürstendamm“) liegt ca. 0,4 km entfernt.

Die sozialen Erhaltungsverordnungen haben gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen. Dabei sind soziale Erhaltungsverordnungen kein Instrument des aktiven Mieterschutzes, sondern stellen ein städtebauliches Instrument dar, um die gewachsenen Strukturen der angestammten Bevölkerung zu schützen.

Um den Zielen der sozialen Erhaltungsverordnungen zu entsprechen, bedürfen in sozialen Erhaltungsgebieten sämtliche Rückbaumaßnahmen (Abriss) sowie alle baulichen und Nutzungsänderungen auf einem Grundstück einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 173 Baugesetzbuch.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Tempelhof-Schöneberg

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat durch den Beschluss des Bezirksamts vom 21. Februar 2017 und den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 13. Dezember 2017 (Drucksache Nr. 127/XX) die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen.

Es dient als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Nahversorgung im Bezirk zu erhalten und mit dem Konzept die Bedeutung der bezirklichen Einkaufszentren zu stärken und weiter auszubauen.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches ist es als sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung bei zukünftigen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Das Konzept aus dem Jahr 2009/10 wurde fortgeschrieben. Dazu ist eine vollständige Neuerhebung der relevanten Daten vorgenommen worden.

Das Plangebiet ist gemäß der zeichnerischen Darstellung Bestandteil des Zentrumsbereichs City West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße). Für das Plangebiet und dessen Umgebung trifft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin (2015) die Aussage, dass insbesondere in den südlichen Abschnitten von Nürnberger, Passauer und Ansbacher Straße der Einzelhandelsbesatz z. T. sehr schwach ausgeprägt sei. Vor diesem Hintergrund sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Trends der Marktsättigung, Wettbewerbsverschärfung sowie der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels vor allem Entwicklungen im Bestand vorzunehmen. Gemäß dem StEP Zentren 2030 hat sich der städtebauliche Handlungsbedarf insgesamt jedoch von ‚mittel‘ zu ‚gering‘, insbesondere aufgrund der zwischenzeitlich fertig gestellten Baumaßnahmen (z.B. „bikini berlin“, Neugestaltung Mittelpromenade Tauentzienstraße, Neubau „Zoofenster“ und „Upper West“), verbessert.

Für den im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandel ist insbesondere der Steuerungsgrundsatz 1 relevant. Hiernach sind im Zentrumsbereichskern Einzelhandelsentwicklungen ohne Flächenbegrenzungen möglich.

Festgesetzte Landschaftspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des **Landschaftsplans 7-L-5 (Schöneberg Nord)**. Für das Plangebiet wird ein Biotopflächenfaktor (BFF) festgesetzt. Der Ziel-BFF beträgt 0,3 (s. Kapitel I, Pkt. 3.3).

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Im Verfahren befindliche Bebauungspläne:

Zu Beginn der Planungsüberlegungen lag das Grundstück Passauer Straße 1-3 noch innerhalb des Geltungsbereichs des sich im Entwurf befindlichen Bebauungsplans **7-13 Bd**. Der Bebauungsplan wurde durch BA-Beschluss vom 17.08.2010 aufgestellt. Er soll die Art der baulichen Nutzung von der BauNVO 77 auf die aktuelle Fassung der BauNVO überleiten.

Der Bebauungsplan 7-13 Bd wurde inzwischen mit BA-Beschluss vom 17.10.2017 um den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE reduziert. Dieser Beschluss erfolgte zeitlich parallel zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE.

Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne:

Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans **7-13 Bb** an. Dieser beinhaltet u. a. das südlich angrenzende Gebäude Passauer Straße 4. Dieser 2010 festgesetzte einfache Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung (hier: MI)

fest. Zudem werden Regelungen zum Schallschutz (Grundrissbindung entlang der Lietzenburger Straße) und zum Immissionsschutz (Brennstoffe) getroffen. Im Übrigen gilt der Baunutzungsplan fort.

Südlich des Plangebiets werden rückwärtige Teile des Flurstücks 234 durch den 1970 festgesetzten Bebauungsplan **XI-203** als Garagengeschoss festgesetzt. Über dem Garagengeschoss ist eine Kita zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans XI-203 überlagern die Festsetzungen des Bebauungsplans **XI-24**, der auf der o. g. Teilfläche noch eine Betriebsstelle der Stadtreinigung festgesetzt hatte.

Das Planungsrecht im Umfeld wird durch den festgesetzten Bebauungsplan **XI-B** vom 08.12.1986 vorgegeben. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, da er lediglich Regelungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung enthält. Weitere Regelungen (z. B. Maß der baulichen Nutzung) sind nicht im Bebauungsplan enthalten. Das Umfeld wird als Kerngebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten ist z. T. eingeschränkt. Auf einigen Grundstücken sind mindestens 50% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Im Übrigen gilt häufig noch der **Baunutzungsplan** fort.

Andere festgesetzte oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE nicht an.

3.9 Planfeststellungen

Innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Planfeststellungen vorhanden.

3.10 Sonstige Planungsvorgaben

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis sind Baulasten bezüglich der Zuordnung von Stellplätzen enthalten. Diese wurden 1969 und 1970 eingetragen und stehen im Zusammenhang mit der damals im Berlin geltenden Nachweispflicht für Stellplätze, die 1994 entfallen ist.

Ein Kontingent von 74 Stellplätzen war für die Nutzung auf dem heutigen Grundstück Tauentzienstraße 13 / Rankestraße gesichert worden, auf dem damals das Warenhaus „Defaka“ ansässig war. Für die Nutzung des benachbarten Kaufhauses KaDeWe wurde damals ein Kontingent von 640 Stellplätzen gesichert.

Mittlerweile ist im Baugenehmigungsverfahren ein Stellplatznachweis gemäß § 49 BauO Bln nur noch für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Fahrräder notwendig. Es wird angestrebt, die Baulasten zu löschen.

Grunddienstbarkeiten

Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der BEWAG (jetzt Vattenfall Wärme Berlin AG) eingetragen, die Fernwärmeleitungen betreiben darf. Diese verliefen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses an der Grenze zum Grundstück Passauer Straße 4 durch die Keller und dann entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch das Erdreich über den Innenhof. Im Zuge der Neubebauung des Grundstückes wird der Verlauf der Fernwärmeleitungen angepasst.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet und dessen Umgebung liegen nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist der ca. 3 km entfernte geschützte Landschaftsbestandteil „Grünanlage Hallesche Straße / Möckernstraße“.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

4.1 Planerische Vorgeschichte

In den letzten Jahren stellte sich heraus, dass das im Plangebiet vorhandene Parkhaus Schäden im Bereich der Stahlbetonbewehrung aufweist. Zur Gewährleistung der Standsicherheit des Gebäudes wurden daraufhin durch den Eigentümer zwei Varianten untersucht. Neben einer umfassenden Sanierung des bestehenden Parkhauses wurde der Abbruch des Gebäudes mit anschließendem Neubau erwogen.

Da der Ersatzneubau die Chance für eine grundsätzliche Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich der Passauer Straße ermöglicht, wurde sich für diese Variante entschieden.

Es entstand der Plan, in der Mitte des Grundstücks ein Hochhaus zu errichten, das sich hinsichtlich seiner Höhe in etwa an den auf dem Grundstück darzustellenden Abstandsflächen orientieren sollte. Die Entscheidung für den Gebäudetypus Hochhaus ist im lokalen und gesamtstädtischen Kontext als auch durch die städtebaulichen Vorteile und Mehrwerte begründet, die für die Stadtentwicklung generiert werden.

In der näheren Umgebung gibt es mehrere kleinere und größere Hochhäuser wie z. B. das Hochhaus am Europa-Center (Tauentzienstraße 11) oder das Hotel Riu Plaza Berlin an der Martin-Luther-Straße. Daher fügt sich das geplante Hochhaus in die lokale und gesamtstädtische Entwicklung der baulichen Höhe von Gebäuden in diesem Stadtteil ein. Hochhäuser ermöglichen eine effiziente bauliche Nutzung der verbleibenden innerstädtischen Bebauungspotenziale in Form einer verhältnismäßig hohen baulichen Ausnutzung bei gleichzeitig relativ geringer Flächeninanspruchnahme. Darüber hinaus trägt die bauliche und Nutzungsverdichtung mittels eines Hochhauses dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung, welcher sich aus der Zielsetzung des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und aus dem Grundsatz des § 5 Abs. 2 LEPro der Innenentwicklung den Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, ergibt. Nach den Zielsetzungen des Landes Berlin soll durch die Innenentwicklung die Zersiedelung des Landschaftsraumes reduziert und die Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche gestärkt werden. Vorhandene Infrastrukturen sollen optimal genutzt werden, anstatt neue Infrastrukturen und Versorgungsanlagen aufzubauen. Weite Verkehrswege zwischen Zentren und Peripherien sollen vermieden werden. An einem optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Standort führt das Vorhaben zu keinen größeren Verkehrsbelastungen als sie durch das frühere Parkhaus erzeugt wurden und zu geringeren Verkehrsbelastungen, als es bei einer vergleichbaren Baumasse an einem mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlechter erschlossenen Standort der Fall wäre.

Darüber hinaus unterstützt das Vorhaben die vom StEP Zentren 2030 verfolgten Ziele – die Zentren zu sichern und zu stärken – und führt zu einer optisch erstrebenswerten besseren Gestaltung der Passauer Straße selbst. Die Angebotssituation auf dem Berliner Büro- und Gewerbeflächenmarkt ist angespannt. Mit dem Bau von Hochhäusern kann die Wirtschaftsentwicklung Berlins unterstützt werden, indem moderne Büro- und Gewerbeflächenangebote, vorrangig in den Zentren der Nachfrage, bereitgestellt werden.

Das Projekt wurde ab 2017 in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt konkretisiert und den politischen Gremien im Bezirk vorgestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung behandelte das Vorhaben in der Sitzung vom 12.07.2017. Das Projekt wurde dabei wohlwollend, unter Vorbehalt der regelmäßigen Bürgerinformation, aufgenommen.

Am 05.03.2018 sowie am 18.04.2018 wurde das Projekt im Baukollegium präsentiert. Das bei der Senatsbaudirektorin angesiedelte Baukollegium stellt ein Gremium zur Sicherung der Baukultur in Berlin dar und berät einzelne Projekte und städtebauliche Planungen von gesamtstädtischer Bedeutung. Das Baukollegium versteht sich in erster Linie als Beratungsinstrument für Bauherren zur Qualifizierung von Projekten sowie als Serviceleistung für die Bezirke. Im Rahmen dieser beiden Termine wurden von der Senatsbaudirektorin sowie von sechs unabhängigen Experten Empfehlungen zur Architektur und zum Städtebau des geplanten Bauvorhabens abgegeben.

Im Ergebnis wurden anhand der Empfehlungen des Baukollegiums in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg Änderungen an der städtebaulichen Kontur sowie der Architektur des Vorhabens vorgenommen. Eine erneute Wiedervorlage der angepassten Projektplanung im Baukollegium wurde nicht gewünscht.

4.2 Städtebauliches Konzept/Vorhaben

Nach bislang geltendem Bau- und Planungsrecht war das Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht genehmigungsfähig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzungen geschaffen worden. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein präzise umrissenes Projekt zugrunde.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass an der Stelle des inzwischen abgerissenen Parkhauses an der Passauer Straße 1-3 ein Geschäftshaus und eine fünfgeschossige öffentlich nutzbare Tiefgarage realisiert werden soll. In den Untergeschossen der Tiefgarage werden ca. 510 Parkplätze errichtet. Im 1. Untergeschoss, dem Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zwischen dem Haupteingang und der Tauentzienstraße 20 werden gemäß der Projektplanung in den vorderen Bereichen Einzelhandelsflächen entstehen. Im 1. Obergeschoss zwischen dem Haupteingang und der Passauer Straße 4, in hinteren Bereichen des 1. Obergeschosses sowie in den oberen Etagen sind gemäß der Projektplanung moderne Büroräume vorgesehen. Wohnungen sind nicht vorgesehen.

Der Neubau schließt, wie auch schon das bisherige Parkhaus, den Blockrand entlang der Passauer Straße. Die Nutzflächen im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss bilden einen Sockel, der sich in die Grundstückstiefe hinein erstreckt. Die Dachflächen des Sockelbauwerks werden begrünt, um zum einen der Schaffung naturhaushaltswirksamer Flächen und zum anderen der Aufnahme und Zurückhaltung von Niederschlagswasser zu dienen.

Der die Blockrandbebauung schließende Gebäudekörper entlang der Passauer Straße wird mit 6 Obergeschossen errichtet. Hinsichtlich der Tiefe orientiert sich das Gebäude an dem angrenzenden Gebäude des Schuhhaus Leiser (Tauentzienstraße 20). Hinsichtlich der Höhenentwicklung orientiert sich das Gebäude an der Passauer Straße 4 und an dem Gebäude des KaDeWe (Tauentzienstraße 21). Um das südlich angrenzende denkmalgeschützte Gebäude Passauer Straße 4 gestalterisch zu berücksichtigen und den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz zu gewährleisten, soll in direkter Nähe zum Denkmal ein verträglicher Übergang zum geplanten Neubau erfolgen. Dieser wird sowohl über Höhenfestsetzungen als auch durch die Baukörperfestsetzung gesichert. Die Dachflächen dieses Gebäudekörpers werden ebenfalls begrünt, um zum einen der Schaffung naturhaushaltswirksamer Flächen und zum anderen der Aufnahme und Zurückhaltung von Niederschlagswasser zu dienen.

Ein besonderes Bauwerk stellt das geplante 12-geschossige Punkthochhaus inmitten des Ensembles dar, welches sich aus dem Sockelgeschoss entwickelt. Die Attika des Punkthochhauses erreicht eine Höhe von ca. 49,6 m über Gelände. Durch ergänzende und technische Bauteile, die mittig auf dem Dach des Hochhauses platziert werden (z. T. Treppenhaus), steigt die Höhe bis ca. 55,5 m über Gelände an.

Die Bebauungstypologie „Grüner Sockel mit Punkthochhaus“ erlaubt es, den gesamten Blockinnenbereich als durchgrünter Garten zu erleben. Die Blockinnenbebauung erscheint dadurch offen und lichtdurchflutet, wodurch sie sich deutlich von den sonst üblichen hohen Verdichtungen der Blockinnenbereiche in Kerngebieten abhebt.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine zentrale Zu- und Ausfahrt an der Passauer Straße an der südöstlichen Ecke des Gebäudes, wobei die Zu- und die Ausfahrt im Erdgeschoss jeweils nur einstreifig ausgebildet wird.

In den Untergeschossen der geplanten fünfgeschossigen Tiefgarage werden ca. 510 Parkplätze errichtet. Ca. 110 Parkplätze sollen an Dauerparker vermietet werden. Die übrigen ca. 400 Stellplätze sollen für Kurzparker allgemein öffentlich zugänglich sein.

Zur Berücksichtigung der technischen Entwicklungen, die zurzeit beim Antrieb von Pkw stattfinden, sind in der Tiefgarage 20 Pkw-Stellplätze vorgesehen, die mit elektrischen Ladestationen ausgerüstet werden.

In Anlehnung an die „Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze)“ sind 12 Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende, herzustellen.

Ebenfalls ist in Anlehnung an die „Ausführungsvorschriften zu § 49 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (AV Stellplätze)“ die Errichtung von 118 Fahrrad-Stellplätzen im ersten Untergeschoss der Tiefgarage vorgesehen.

Mit dem beschriebenen Stellplatzangebot für den Radverkehr soll einerseits ein Anreiz für diese umweltfreundliche Form der Mobilität geschaffen und andererseits das „wilde“ Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

Die ebenerdige Dachfläche der Tiefgarage im westlichen Bereich des Plangebietes soll, mit Ausnahme von Wegen und einer kleinen Fläche, die Bestandteil der Anlieferungszufahrt von P&C (Tauentzienstraße 20) ist, ebenfalls begrünt werden, um zum einen der Schaffung naturhaushaltswirksamer Flächen und zum anderen der Aufnahme und Zurückhaltung von Niederschlagswasser zu dienen.

Das Grundstück ist bereits erschlossen.

II. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a Satz 3 BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotope im Geltungsbereich mit Hinweisen zum Artenschutz wurde bereits vorgenommen (vgl. Biotopkartierung mit artenschutzrechtlicher Erstbewertung, J. Stauch, Mai 2017). Eine Begehung zur Prüfung etwaiger Potenziale zu Brutvogel- oder Fledermausvorkommen wurde ebenfalls durchgeführt. Das Ergebnis der Kartierung ist in der Anlage zur Begründung enthalten (S. 103).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE für das Grundstück Passauer Straße 1-3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ geschaffen werden. Die öffentliche Erschließung (Passauer Straße) ist bereits vorhanden.

1.1.1 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE liegt im Norden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg nahe dem Wittenbergplatz.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus dem Grundstück Passauer Straße 1-3. Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 237 der Gemarkung Schöneberg, Flur 82, und befindet sich in Privateigentum. Darüber hinaus wurde die angrenzende Passauer Straße (Flurstück 4293/48 (tlw.)) bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Eigentümer der Straße ist das Land Berlin.

Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nahezu vollflächig mit einem siebengeschossigen, mittlerweile abgerissenen Parkhaus bebaut. Das Gebäude sparte lediglich einige rückwärtige Teile des Grundstücks aus, die allerdings mit ebenerdigen Lager- und Bewegungsflächen versiegelt waren. Neben der Nutzung als Parkhaus waren auch Einzelhandelshandelsflächen im Gebäude angesiedelt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Regelungen des Durchführungsvertrags orientieren sich an der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Projektplanung.

Das inzwischen abgerissene Parkhaus soll durch ein Geschäftshaus ersetzt werden, das über einer öffentlichen Tiefgarage angeordnet wird. Am Standort werden Parkplätze in den fünf Untergeschossen entstehen, sowie Einzelhandelsflächen im 1. Untergeschoss und dem Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss sind Einzelhandels- sowie Büroflächen vorgesehen; in den oberen Etagen ausschließlich Büroräume. Ein besonderes Bauwerk stellt das Punkthochhaus inmitten des Ensembles dar, welches sich aus dem Sockelgeschoss entwickelt. Der Bebauungsplan soll bezogen auf die Teilflächen die zulässigen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und insbesondere die Gebäudehöhen festsetzen.

Der geplante Neubau umfasst ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Es sind überwiegend Büros, Einzelhandel und Dienstleistungen geplant. Darüber hinaus ist eine Tiefgarage vorgesehen. Wohnungen sind nicht geplant. Es wird daher ein Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ festgesetzt. Die Festsetzungen zur Bauhöhe sollen gestalterische Aspekte berücksichtigen (vgl. Planinhalt Kap. III.3.2).

Hinzu kommen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie Regelungen zur Zulässigkeit von Brennstoffen und die Begrünung von Dach – und Fassadenflächen.

1.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Plangebiet	6.148 m²	100 %
Vorhabengebiet Büro, Einzelhandel	5.208 m ²	84,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	940 m ²	15,3 %

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan 7-89 VE („Passauer Straße“)
<p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017</p> <p>Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der Fassung vom 3.11.2008 (GVBl. S.378), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.1.2103</p>	<p>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.</p> <p>Den Belangen der FFH-Richtlinie (europäisches Netz Natura 2000) sowie des Artenschutzes sind Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Fortführung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch flächenhafte Versiegelung werden durch Maßnahmen wie Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung gemindert.</p> <p>Es liegt eine faunistische Einschätzung vor. Im Ergebnis sind keine Vorkommen von Arten des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie die des Landes Berlin.</p>
<p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.06.2017</p> <p>Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 20. Mai 2011</p>	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden. Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.</p>	<p>Mit der Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten, vollversiegelten städtischen Fläche finden die Belange des Bodenschutzes Berücksichtigung.</p>
<p>Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 19.8.2002 (BGBl. I S. 3245),</p>	<p>Nach § 38a BWG besteht Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung.</p>	<p>Aufgrund einer zulässigen Versiegelung von 100% der Fläche, ist die vollständige Versickerung</p>

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan 7-89 VE („Passauer Straße“)
<p>zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 24.05.2016</p> <p>Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.06.2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert am 02.02.2018</p>		<p>des Niederschlagswassers nicht möglich.</p> <p>Für das Grundstück liegt ein Überflutungsnachweis vor, der eine gedrosselte Einleitung in den Mischkanal vorsieht.</p>
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017</p> <p>Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 6.12.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2010</p> <p>Ausführungsvorschriften zum Landesimmissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) vom 09.12.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010</p>	<p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.</p> <p>Verträgliche Anordnung der geplanten Nutzungen zueinander gem. § 50 BImSchG.</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Wohnungen zulässig; im Umfeld sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnungen vorhanden; hier müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse geprüft werden.</p> <p>Dem Nutzungskonflikt des Verkehrslärms durch das Parkhaus wird zukünftig durch Parken in den Untergeschossen (lärmrobuste Bauweise) begegnet, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.</p>
<p>DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 08/2002</p>	<p>Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbelasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.</p>	<p>Für schutzbedürftige Büroräume werden Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, so dass es zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb der Räume kommt.</p>
<p>Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2013</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge ausgehend von Gewerbelärm.</p>	<p>Die notwendige Begrenzung gewerblicher Nutzungen auf ihre Verträglichkeit in einer städtebaulichen Gemengelage wird gewährt. Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen untereinander ist durch die Begrenzung der zulässigen gewerblichen Nutzungen des BP 7-89 VE gewährleistet.</p>
<p>Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2.8.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.6.2018</p>	<p>Die Verordnung dient der Umsetzung der Richtlinie 2008/50/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa, der Richtlinie</p>	<p>Für PM-10-Staub und PM-2,5-Staub liegen die prognostizierten Immissionswerte nicht über den Grenzwerten für die Gesamtbelastung.</p> <p>Mit der Reduzierung des Stellplatzangebots sowie einer sehr</p>

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan 7-89 VE („Passauer Straße“)
	<p>2004/107/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Dezember 2004 über Arsen, Kadmium, Quecksilber, Nickel und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe in der Luft sowie der Richtlinie 2001/81/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2001 über nationale Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe</p>	<p>guten ÖPNV-Anbindung ist kein Anstieg des Individualverkehrs aufgrund der Nutzungsänderung zu erwarten.</p> <p>Zusätzliche Feinstaubbelastungen aus Feuerungsanlagen werden durch Beschränkungen der zulässigen Brennstoffe ausgeschlossen.</p>
<p>Gesetz für den Ausbau Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2017) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018</p> <p>Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 889), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.01.2018</p>	<p>Zweck des EEG ist die nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung sollen auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte verringert werden. Fossile Energieressourcen sollen geschont werden. Die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien soll gefördert werden.</p> <p>Dies wird durch die EnEV-DV Bln für das Land Berlin näher konkretisiert.</p>	<p>Regelungen zur Energieerzeugung werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Es ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Anreize zur Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien ausreichend sind. Regelungen zur Verwendung bestimmter Energiequellen sind nicht erforderlich. Mittlerweile bietet jeder Anbieter sog. „Öko-Stromtarife“ an. Der Stromabnehmer kann insofern eigenverantwortlich entscheiden, inwieweit er Strom aus regenerativen Quellen verwenden will.</p> <p>Ziel der EnEV sowie der zugehörigen Durchführungsverordnung ist die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden. Die Regelungen gelten unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans; zusätzlicher Regelungsbedarf besteht für den Bebauungsplan nicht.</p>
<p>Baumschutzverordnung Land Berlin vom 11.01.1982 (GVBl. 1982, 250), zuletzt geändert durch 4 des Gesetzes vom 04.02.2016</p>	<p>Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; Ersatzpflanzungen für entfernte geschützte Bäume</p>	<p>Das Plangebiet ist frei von Bäumen. Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück sind für geschützte Bäume auf den Nachbargrundstücken während des Baubetriebs die einschlägigen Schutzvorkehrungen vorzusehen.</p> <p>Für Bäume auf einem Nachbargrundstück wurden unabhängig</p>

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan 7-89 VE („Passauer Straße“)
		vom Bebauungsplan 7-89 VE Fällgenehmigungen erteilt.

1.2.2 Fachplanungen des Landes Berlin

1.1.2.1 Landschaftsprogramm Berlin

Das Landschaftsprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 setzt gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan stadt- und umweltverträgliche Entwicklungsziele fest. Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung.

Im Programmplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind hier:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Vorsorgegebiet Luftreinhaltung sowie im Vorsorgegebiet Klima. Für das Vorsorgegebiet Luftreinhaltung werden als Entwicklungsziele und Maßnahmen die Emissionsminderung sowie der Erhalt von Freiflächen bzw. die Erhöhung des Vegetationsanteils formuliert. Für das Vorsorgegebiet Klima werden folgende Ziele formuliert:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen
- Sanierung / Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen des Waldes als Treibhausgassenke und Trinkwasserentstehungsgebiet
- Dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den Geltungsbereich als Innenstadtbereich dar. Daraus ergeben sich u.a. folgende Ziele und Maßnahmenvorschläge:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Fauna und Flora (Hof-, Wand- und Dachbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandsicherung typisch urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Planbereich als Innenstadtbereich mit folgenden Entwicklungszielen und Maßnahmen aus:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Geltungsbereich als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe I dargestellt. In Wohnquartieren mit der Dringlichkeitsstufe I sind umfangreiche Sofortmaßnahmen für alle Freiräume erforderlich:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen
- Erhalt und Erschließung vorhandener Freiflächen
- Entwicklung und Qualifizierung quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung; Integration naturnah gestalteter Freiflächen in Vorgärten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum; einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wohnumfeldverbesserung

Ferner ist der Geltungsbereich als Bestandteil einer sonstigen Fläche außerhalb von Wohnflächen (Fläche mit zentralen Nutzungen) im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung benannt.

Der Bebauungsplan 7-89 VE berücksichtigt die Entwicklungsziele der o.g. Programmpläne im Rahmen der Planungsziele. Es können aber nicht alle Entwicklungsziele des Naturhaushalts und Umweltschutzes mit den Planungen zum Bebauungsplan 7-89 VE vollständig verwirklicht werden. Mit den Festsetzungen kann jedoch der Anteil an naturhaushaltwirksamen Flächen bei einer GRZ von 1,0 gegenüber der Bestandssituation erhöht werden, da Hof-, Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen sind. Diese sind auch Ziele des Biotop- und Artenschutzes und können, wenn auch in geringem Umfang, mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

1.1.2.2 Landschaftsplan 7-L-5 (Schöneberg Nord)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans 7-L-5 (Schöneberg Nord). Für das Plangebiet wird ein Biotopflächenfaktor (BFF) festgesetzt. Der Ziel-BFF für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE beträgt 0,3.

Hauptregelungsinhalt des Landschaftsplans ist die Festsetzung eines Biotopflächenfaktors (BFF) für die stark verdichteten Innenstadtk Quartiere, um ökologisch wirksame Flächen für

den Naturhaushalt zu sichern und einer Verschlechterung der ökologischen Situation vorzubeugen.

Mit der Festsetzung eines ökologischen Standards für die einzelnen Grundstücke (Biotopflächenfaktor- BFF) wird das Maß für ökologische Mindestanforderungen innerhalb verdichteter Baustrukturen formuliert. Der für die jeweiligen Grundstücke festgesetzte BFF kann durch die Auswahl einer geeigneten unter mehreren Maßnahmen erreicht werden.

Die Festsetzungen eines Landschaftsplans dürfen denen eines Bebauungsplans nicht widersprechen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 NatSchG Bln). Ein Widerspruch zum Landschaftsplan 7-L-5 (Schöneberg Nord) wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE nicht begründet. Der Nachweis des Ziel-BFF von 0,3 über Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung wird in der Anlage der Begründung (S. 104) und über den Durchführungsvertrag geführt.

1.1.2.3 Luftreinhalte- und Aktionsplan 2011-2017

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat im Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst.

Die Darstellung des Ist-Zustands sowie die Entwicklungsziele für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE „Passauer Straße“ werden in Teil A Kapitel I.3.5 der Begründung beschrieben.

1.1.2.4 Lärminderungsplan

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen (Lärminderungsplanung für Berlin, Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin, Mai 2008) diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018, vom Senat beschlossen am 06. Januar 2015 und dem Lärmaktionsplan 2019-2023, vom Senat beschlossen am 23. Juni 2020, wurden die Strategien der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben.

Die Darstellung des Ist-Zustands sowie die Entwicklungsziele für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden in Teil A Kapitel I.3.5 der Begründung beschrieben.

1.1.2.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem nationalen oder europäischen Schutzgebiet gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BNatSchG bzw. gemäß §§ 23-26 BNatSchG. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Wasserhaushaltsgesetz und nicht innerhalb eines Gebiets, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen. Es grenzen jedoch Baudenkmäler an das Grundstück an. So ist das ab 1894 errichtete Wohn- und Geschäftshaus Passauer Straße 4 (Objekt-Nr. 09066655) auf dem südlich angrenzenden Grundstück in die Denkmalliste eingetragen.

Westlich, auf dem Grundstück Nürnberger Straße 50 – 56, grenzt der denkmalgeschützte Femina-Palast bzw. das Haus Nürnberg (Objekt-Nr. 09066644) an. Dieses gegenwärtig u. a. als Hotel Ellington genutzte Gebäude wurde als Geschäftshaus ab 1928 errichtet (vgl. auch Kapitel I.2.8 Teil A der Begründung).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Geoportal des Landes Berlin (FIS Broker) stellt die Lebens- und Umweltqualität blockbezogen in Form von Analysekarten zur Umweltgerechtigkeit dar.

Die Karte zur integrierten Mehrfachbelastung weist für das Plangebiet eine Dreifachbelastung aus, die sich wie folgt zusammensetzt:

- Bioklimatische Belastung: hohe Luftbelastung
- Grünversorgung: schlechte bis sehr schlechte Grünversorgung
- Hohe thermische Belastung

Zu berücksichtigen bei obenstehender Bewertung sind die gewählten (vergleichsweise großen) Planungsräume (Kurfürstenstraße bis Hohenstaufenstraße).

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind bezogen auf den Bebauungsplan das Themenfeld Verkehr/Lärm, die klimatisch-lufthygienische Entwicklung, die Belichtung aufgrund der neuen Gebäude sowie die Auswirkungen der Planung auf die Erholungssituation.

Das Plangebiet ist laut strategischer Lärmkarte Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden 2017 des Umweltatlas durch das bestehende Straßennetz durch Verkehrslärm unmittelbar vorbelastet.

Im Rahmen der strategischen Lärmkartierung wurde auch die Passauer Straße untersucht. Der über 24 h gemittelte Schallpegel L-DEN liegt für das Grundstück Passauer Straße 1-3 zwischen ca. 62 und 66 dB(A). Je weiter man sich von der Tauentzienstraße entfernt, desto tiefer sinkt der Pegel ab. Der nächtliche Pegel L-N liegt bei maximal 58 dB(A).

Das Grundstück Passauer Straße 1-3 wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als öffentlich zugängliches Parkhaus mit 630 Stellplätzen genutzt. Vom Plangebiet gingen daher gewerbliche Lärmemissionen aus.

Bislang ging von der Plangebietsfläche keine die Wohn- und Arbeitsverhältnisse erheblich beeinträchtigende Verschattung auf die umliegenden Flächen aus.

Für Erholungszwecke ist das Plangebiet nicht geeignet. Im Plangebiet liegen keine öffentlich nutzbaren Grün- oder Freiflächen und es gibt keine Funktion innerhalb einer übergeordneten Grünvernetzung bzw. -verbindung. Im direkten Umfeld des Plangebiets sind keine öffentlich gewidmeten Grünflächen vorhanden. Die nächstgelegene gewidmete Grünfläche ist der Nürnberger Platz, ca. 0,5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Im Umfeld der Passauer Straße liegen laut der Übersichtskarte Grün- und Freiflächenbestand 2015 (Umweltatlas) die Freiflächen Wittenbergplatz mit angrenzender Promenade sowie der Los-Angeles-Platz.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet wurde 2017 auf das Vorkommen von Brutvögeln untersucht. Das Vorkommen von Fledermäusen erschien aufgrund des geringen Nahrungsangebots im Plangebiet selbst sowie im Umfeld unwahrscheinlich.

Es wurden keinerlei Hinweise auf Vorkommen von Vogelarten festgestellt. Lediglich 2 Exemplare der verwilderten Haustaube konnten im oder am Parkhaus angetroffen werden.

Die Gebäudenischen innerhalb der Parkebenen wurden auch nach potenziell geeigneten Plätzen oder Spuren von Fledermäusen (Kot, Futterreste) abgesucht, ohne dass sich daraus Anhaltspunkte für eine Funktion des Gebäudes als Quartier ableiten ließen.

Sonstige beständige Vorkommen besonders geschützter Arten können aufgrund der Lage und bisherigen Nutzung des Grundstücks mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Potenzielle oder tatsächliche Brutplätze für Vogelarten können innerhalb des Baumbestandes der angrenzenden Grundstücke vorhanden sein.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Der Umweltatlas Berlin stuft das Plangebiet in den Biototyp Nr. 12210 Kerngebiet (City) ein. Eine Überprüfung auf gesetzlich geschützte Biotope wurde nicht durchgeführt. Der Biotopwert wird für den gesamten Geltungsbereich mit -1 angegeben.

Das Untersuchungsgebiet wurde für eine weitergehende Bewertung am 27.04.2017 flächendeckend begangen.

Insgesamt ist der Geltungsbereich dem Biototyp des Kerngebiets (City) mit dem Biototypencode 12210 bzw. OSK zuzuordnen. Hinzu kommen sonstige Einzelbäume (Biotopcode 07152), die sich jedoch außerhalb des Grundstücks bzw. im Straßenraum befinden.

Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), Biotopcode 12310
Das gesamte Grundstück ist dem o. g. Biototyp der bebauten Bereiche zuzuordnen. Es ist vollständig versiegelt und umfasste bislang ein siebengeschossiges Parkhaus mit Parkdeck und eine nicht überdachte Stellplatzfläche im Erdgeschoss sowie kleinere Nebenflächen (Zufahrt und überdachter Fahrradstellplatz).

Das Parkhaus war in die nahezu geschlossene Blockbebauung zwischen Tauentzienstraße, Passauer Straße, Augsburger Straße und Nürnberger Straße eingebunden. Nur an der Augsburger Straße war der Block nicht vollständig geschlossen; eine Verbindung zu den dortigen Freiflächen besteht jedoch nicht, da die an das Parkhaus anschließende ebenerdige Stellplatzfläche von einer Mauer umgeben ist.

Mit Ausnahme einer sehr spärlich vorhandenen Fugenvegetation an den Rändern des Parkdecks, zweier in den lichten Raum des Grundstücks hineinragenden Baumkronen und der von angrenzenden Grundstücken über die Mauer rankenden Kletterpflanzen ist auf dem Grundstück keine Vegetation vorhanden. Der Biotopwert ist somit sehr gering.

Sonstige Einzelbäume (Biotopcode 07152)

Die dargestellten Bäume befinden sich außerhalb des Grundstücks. Nördlich der Zufahrt stand ein Straßenbaum - eine Ahornblättrige Platane (*Platanus acerifolia*). Gemäß Baumkataster des Landes Berlin wurde der Baum im Jahr 1971 gepflanzt und hatte somit bei einem Standalter von 46 Jahren insgesamt ein Alter von über 50 Jahren. Der Stammumfang wurde im Kataster mit 170 cm, die Baumhöhe mit 14 m angegeben (Daten von 2016). Diese Platane wurde mit Fällgenehmigung vom 11.12.2018 bereits entfernt.

In der nördlich an die Zufahrt angrenzenden Freifläche standen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zwei Bäume unmittelbar an der Grundstücksgrenze: ein Ahorn (*Acer*) mit 1,2 m Stammumfang und eine Weide (*Salix*) mit 2,1 m Stammumfang. Die Kronen der Bäume überragten die Zufahrt zum Parkhaus. Das Alter der Weide wurde auf ca. 60 Jahre geschätzt, das des Ahorns auf ca. 40 Jahre. Beide Bäume wurden inzwischen gefällt (Genehmigung vom 13.09.2019). Die Bäume gehörten mit einem Stammumfang von über 80 cm zu den geschützten Landschaftselementen gemäß Berliner Baumschutzverordnung.

In der südwestlich angrenzenden Hoffläche befindet sich eine alte, vitale, ca. 20 m hohe Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit 3,3 m Stammumfang. Der Standort (Stammmittelpunkt) ist gemäß Lageplan von der Grundstücksgrenze ca. 6,8 m entfernt; die Krone reicht etwa bis zur Grundstücksgrenze und wurde geringfügig zurückgeschnitten (ebenfalls mit Genehmigung vom 13.09.2019).

Der Biotopwert der Bäume ist altersentsprechend bei allen 4 (inzwischen 1) Bäumen hoch. Für die Fällungen wurden entsprechende Ersatzmaßnahmen bestimmt.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Im Frühjahr 2017 erfolgte auf Grundlage der Planunterlage eine Geländebegehung, bei der unter anderem auch der Versiegelungsgrad ermittelt wurde. Da alle Flächen versiegelt sind, ist von einem Versiegelungsanteil von 100% für das gesamte Plangebiet auszugehen.

Als anthropogen überprägte, innerstädtische Fläche weisen die Grundstücke keine besonderen Potenziale für die abiotischen und biotischen Schutzgüter auf.

2.1.5 Schutzgut Boden

Gemäß der Karte der Bodenarten aus dem Jahr 2015 (Umweltatlas Berlin) handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um Aufschüttungen aus Bau- und Trümmerschutt als Ausgangsmaterial. Die ehemaligen Bodengesellschaften wurden stark überformt.

Gemäß Umweltatlas Berlin liegen im Untersuchungsgebiet keine besonderen naturräumlichen Eigenarten vor, eine Archivfunktion für die Naturgeschichte ist ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

Das Gelände ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa + 35,0 m NHN.

Die Flächen im Geltungsbereich sind durch die vorangegangene Nutzung versiegelt bzw. überbaut und unterliegen zu 100% einer erheblichen anthropogenen Überprägung. Nach den Planungshinweisen zum Bodenschutz aus dem Jahr 2015 (Umweltatlas) besteht eine geringe Schutzwürdigkeit. Es sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Altlasten

Kenntnisse über schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor (vgl. Kapitel I.2.7 Teil A der Begründung).

2.1.6 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind im Plangebiet die Funktionen des Wasserhaushalts untersuchungsrelevant: das Rückhaltevermögen von Niederschlägen, der Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate.

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt bei 32,2 m ü NHN und damit ca. 2,8 m unter Gelände. Vgl. Umweltatlas Berlin. Die unter den anthropogenen Auffüllungen anstehenden oberen und unteren Sande sind grundwasserführend und hydraulisch miteinander verbunden. Entsprechend besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen für das Grundwasser.

Gemäß Umweltatlas sowie Untersuchungen zum Versiegelungsgrad im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besteht ein sehr hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet. Daraus ergibt sich ein sehr geringes Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser. Gemäß Umweltatlas Berlin, Karte zum Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2012 handelt es sich um ein Gebiet mit einem hohen (>350-400 mm/a) Oberflächenabfluss aus Niederschlägen in die Kanalisation.

Entsprechend gering ist die Grundwasserneubildung. Sie wird im Umweltatlas für das Jahr 2012 mit >50 bis 100 mm im Jahr angegeben.

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind nicht Bestandteil eines durch Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder Wasserschutzgebiets.

2.1.7 Schutzgut Luft

Gemäß Umweltatlas liegen im Plangebiet keine der großräumigen Luftleit- und Ventilationsbahnen, die den Luftaustausch im Berliner Stadtgebiet begünstigen.

Die thermische Situation im Siedlungsraum sowie in öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen wird in den Planungshinweisen Stadtklima 2015 als ungünstig angegeben. (Vgl. Umweltatlas Planungshinweise Stadtklima 2015 [Hauptkarte] sowie Kapitel I.3.5 Teil A der Begründung).

Bezüglich der Luftbelastung der Umgebung des Plangebiets durch Feinstaub und Stickoxide liegen Prognosedaten für das Jahr 2020 vor.

In der Passauer Straße geht man in der Prognose 2020 beim Feinstaub PM 10 von einem Jahresmittel von 20,31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aus. Beim Feinstaub PM 2,5 werden 14,18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ erwartet. Die Belastung mit Stickoxiden wird mit 21,64 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ erwartet.

Die zulässigen Jahresmittelwerte gemäß der 39. BImSchV werden gemäß den Prognosedaten 2020 in den umliegenden übergeordneten Straßen nicht überschritten. Dieser Sachverhalt gilt auch für die weniger befahrene Passauer Straße.

Im Vergleich zu den Daten, die für das Jahr 2015 errechnet wurden, wird im Umfeld des Plangebiets von einer Senkung der Belastung mit Luftschadstoffen ausgegangen.

2.1.8 Schutzgut Klima

Das Plangebiet zählt zu den stadtklimatischen Belastungsräumen, mit einer ungünstigen thermischen Gesamtbewertung. In diesen Bereichen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Weitere Verdichtung soll vermieden werden. Ziel ist eine Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe.

Die Klimamodellkarten aus dem Umweltatlas zeigen auf der gebäudebestandenen Fläche eine sehr geringe Häufigkeit des Luftaustauschs pro Stunde und einen geringen Kaltluftvolumenstrom aus Richtung Süd. Insgesamt ist in dem hochverdichteten Stadtteil eine hohe Bodenrauigkeit zu verzeichnen, die sowohl die lokale Windgeschwindigkeit als auch Kaltluftflüsse beeinflusst.

Die Klimaanalysekarte des Umweltatlas aus dem Jahr 2015 weist dem Flurstück einen starken Wärmeinseleffekt zu und darüber hinaus ein Potenzial zu erhöhter Böigkeit und plötzlicher Windrichtungsänderung.

Für den Geltungsbereich wird bezogen auf das Klima folgende Aussage getroffen:

- Abweichung der mittleren Lufttemperatur in Kelvin (K) in 2 m Höhe zum Zeitpunkt 04.00 Uhr vom Mittelwert der Siedlungsflächen (= 17,8 °C) d.h. eine starke nächtliche Überwärmung.

2.1.9 Schutzgut Landschaft- und Ortsbild

Das Ortsbild leitet sich im Wesentlichen aus der umgebenden Bebauung bzw. aus den umgebenden Nutzungen ab. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Umfeld geschlossener Blockstrukturen. Das engere Umfeld wird aktuell durch gewerbliche Nutzungen und Wohnen bestimmt. Straßenbäume fehlen im Bereich der Passauer Straße 1-3.

Das Plangebiet befindet sich infolge des hohen Versiegelungsgrades in einem wenig attraktiven Zustand. Entsprechend sind sowohl das Landschafts- als auch das Ortsbild anthropogen stark vorbelastet.

2.1.10 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im Untersuchungsgebiet ist unterdurchschnittlich. Ebenso die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet sehr gering bis nicht nachweisbar ist.

2.1.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG.

2.1.12 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen. Es grenzen jedoch Denkmäler an das Grundstück an. So ist das ab 1894 errichtete Wohn- und Geschäftshaus Passauer Straße 4 (Objekt Nr. 09066655) auf dem südlich angrenzenden Grundstück in die Denkmalliste eingetragen.

Westlich, auf dem Grundstück Nürnberger Straße 50 – 56, grenzt der denkmalgeschützte Femina-Palast bzw. das Haus Nürnberg (Objekt-Nr. 09066644) an. Dieses gegenwärtig u. a. als Hotel Ellington genutzte Gebäude wurde als Verwaltungsgebäude ab 1928 errichtet.

Naturdenkmale sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.



Auszug aus der Denkmalkarte Berlin, Quelle FIS Broker Berlin

2.1.13 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann gegenwärtig nicht mehr von einer Fortführung der bisherigen Nutzung (öffentlich zugängliches Parkhaus) ausgegangen werden, da der bauliche Bestand bereits beseitigt ist. Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts wird gegenwärtig bereits ein unterirdischer Ersatzbau (Tiefgarage) errichtet. Oberhalb der Tiefgarage würde aber zunächst eine ungenutzte, versiegelte Brachfläche verbleiben. Der Umweltzustand würde sich bei Bestehen einer Brachfläche nicht verändern. Es bliebe anlage- und betriebsbedingt bei einer unterdurchschnittlichen Wertigkeit der Fläche für alle Schutzgüter.

Alternativ wäre eine Bebauung gemäß geltendem Baurecht zulässig (vgl. Kap. I.2.4.2 und I.2.4.1 Teil I). Der Baunutzungsplan lässt als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. der Umstellung auf die BauNVO 1968, da die Nebenanlagen nicht auf die GRZ angerechnet werden, eine GRZ von 1,0 zu.

Eine Bebauung gemäß geltendem Planungsrecht wäre wie der Status Quo mit einer 100%igen Versiegelung des Grundstücks verbunden. Damit wären alle abiotischen und biotischen Schutzgüter in ihren Funktionen erheblich eingeschränkt.

Gleichzeitig greift bei einer alternativen Bebauung der festgesetzte Landschaftsplan 7-L-5 (Schöneberg Nord), der für das Grundstück einen Biotopflächenfaktor von 0,3 festsetzt. Infolgedessen wäre auch bei einer Bebauung gemäß Baunutzungsplan von Maßnahmen wie Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung und deren positiven Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild auszugehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die anlagebedingten Wirkfaktoren

- Veränderung des Standortklimas

- Veränderung des Niederschlagsabflusses
- Veränderung der Biotop- und Artenstruktur
- Veränderung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

die baubedingten Wirkfaktoren wie

- Bodenentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen
- Wasserhaltung, Abfälle, Abwässer
- Lärm, Luftverunreinigung

sowie die betriebsbedingten Wirkfaktoren

- Lärm, Luftverunreinigung
- Nutzungsintensität, Bewegungsunruhe, Lichtverhältnisse

zu betrachten.

2.2.1 Schutzgut Tiere

Der Abriss des gesamten Gebäudebestands hat im Jahr 2019 stattgefunden. Bau- und anlagebedingt ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, da am gesamten Gebäude Vogel abwehrende Vorrichtungen angebracht waren.

Die neuen Nutzungen im Plangebiet haben keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Fauna. Mit der Umnutzung der gewerblich genutzten Fläche (Parkhaus) in Büros, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einer Tiefgarage kommt es bezogen auf die Fauna zu relevanten Immissionen (Bewegungsunruhe, Lichtverhältnisse) mit einhergehender Nutzungsintensivierung. Da jedoch keine Avifauna oder Fledermausvorkommen nachgewiesen wurden, handelt es sich dabei um keine faktische betriebsbedingte Beeinträchtigung.

Artenschutz

Im Rahmen der Begehungen zum Artenschutzfachbeitrag wurde der Geltungsbereich auf das Vorhandensein geschützter Habitate geprüft. Im Ergebnis dieser Begehungen konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten und keine dauerhaft geschützten Niststätten nach BNatSchG ausgemacht werden.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Verluste an Pflanzen beziehen sich im Wesentlichen auf einige wenige bewachsene Fugenritzen. Es kommt weder baubedingt noch anlagebedingt zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen nicht zu erwarten, da durch die geplanten Nutzungen (nicht störende gewerbliche Nutzungen) keine für die Flora relevanten Immissionen aus dem Betrieb entstehen.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE sehen folgende Überbauung und Flächennutzung vor:

Planung	Fläche in m ²	Anteil in %
Büro, Einzelhandel	5.208	85
GRZ 1,0 – bis zu 100% versiegelbar	5.208	100%
Öffentliche Verkehrsflächen	940	15
versiegelt	940	100%
Gesamtfläche	6.148	100

Bau- und abrissbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten,

da das Plangebiet bereits vollständig versiegelt war und nur Gebäude und Erschließungsflächen auf dem eigenen Grundstück entfernt wurden, d.h. baubedingt findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

Für das Schutzgut Fläche sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da durch die Vornutzung und innerstädtische Lage kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet wird.

2.2.4 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zu erwarten, da durch die Anlage einer 5-geschossigen Tiefgarage eine über die Bestandtiefe hinaus gehende Baugrube und somit Abtrag und Abfuhr von Boden zu erwarten ist.

Der bau- und anlagenbedingte Verlust des Bodens durch die Anlage einer Tiefgarage stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden dar, da die Bodenfunktionen bereits nachhaltig gestört bzw. beeinträchtigt sind.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bezogen auf das Schutzgut Boden bereits zu 100% anthropogen überformt. Die geplante Bebauung führt anlagebedingt zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen keine Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu prüfen sind daher die Auswirkungen der Planungen auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

Baubedingt wird es aufgrund der Grundwassernähe zu Maßnahmen der Wasserhaltung kommen. Angesichts der zu erwartenden Grundwasserfördermengen, der Reichweite einer solchen Absenkung (> 300m) und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf das Umfeld (u.a. Denkmalschutz) ist eine konventionelle Wasserhaltung nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund wurde eine, das Grundwasser schonende Wand-Sohle-Bauweise der Baugrube geplant und wird zur Ausführung kommen. Hier wird ein sog. Baugrubentrog hergestellt, der eine Minimierung der Förderwassermengen und eine Beschränkung der Reichweite der Absenkung auf die Baugrube selbst ermöglicht, so dass keine Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

Eine Entnahmemenge von mehr als 10 Mio m³, aus der eine grundsätzliche UVP-Pflicht im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung resultieren würde, wird mit der Umsetzung der sog. Trogbauweise nicht erreicht. Vorhaben mit einer Entnahme von 100.000 m³ bis weniger als 10 Mio. m³ bedingen eine allgemeine Vorprüfung, Vorhaben mit 5.000 bis weniger als 100.000 m³ eine standortbezogene Vorprüfung, wenn durch die Menge der Grundwasserbenutzung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Grundwasser abhängige Ökosysteme zu erwarten sind.

Infolge der geplanten Bebauung kommt es anlagebedingt zu keinem Anstieg an versiegelten Flächen, die zu einer höheren Abflussbildung und einer weiteren Minderung der Grundwasseranreicherung führen können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Überflutungsnachweis der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Februar 2020 erarbeitet.

Anlagebedingt ist eine großflächige Versickerung in vollständig unter- bzw. überbauten Flächen nicht möglich. Gemäß Überflutungsnachweis werden 5,2 l/s Regenwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Passauer Straße eingeleitet. Für die Rückhaltung größerer Wassermengen ist im nordwestlichen Bereich des Grundstückes im fünften Untergeschoss ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Diese Rückhaltung reicht laut Überflutungsnachweis aus, um bei Starkregenereignissen die Niederschlagsmengen soweit zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben, dass weder Niederschlagswasser auf die angrenzenden Grundstücke / öffentliches Straßenland überläuft noch die Abgabe an den Mischwasserkanal die oben benannte Einleitmenge überschreitet. Damit entspricht die künftige Einleitmenge an Niederschlagswasser weitestgehend dem Status Quo, es kommt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Vorhaben oder Betriebe, die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben, zugelassen sind.

2.2.6 Schutzgut Luft

Während der Abriss- und Bauphase wird die Luftqualität des Plangebiets sowie die unmittelbare Umgebung durch baubedingte Staubentwicklung belastet.

Die planungsrechtlich zulässige Neubebauung lässt anlagebedingte lufthygienische Veränderungen erwarten. Infolge der höheren Bebauung kann sich der Luftaustausch im Plangebiet selbst sowie in den angrenzenden Quartieren geringfügig verändern. Anlagebedingt kann durch die Dach- bzw. Fassadenbegrünung Staub gebunden werden und somit eine Minderung der bereits bestehenden Belastung erwartet werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Büronutzung sowie den Einzelhandel in gut erschlossener Innenstadtlage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss und einer geringeren Anzahl an Tiefgaragenstellplätzen anstelle eines oberirdischen Parkhauses werden sich die Verkehrsbelastung und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub nicht erhöhen.

In der Passauer Straße geht man in der Prognose 2020 beim Feinstaub PM 10 von einem Jahresmittel von 20,31 µg/m³ aus. Beim Feinstaub PM 2,5 werden 14,18 µg/m³ erwartet. Die Belastung mit Stickoxiden wird mit 21,64 µg/m³ erwartet.

Die zulässigen Jahresmittelwerte gemäß der 39. BImSchV werden gemäß den Prognosedaten 2020 nicht überschritten.

2.2.7 Schutzgut Klima

Baubedingt geht keinerlei klimatisch relevantes Biovolumen (z.B. Bäume, Kletterpflanzen) mit der Vorbereitung der Nutzungsänderung verloren. Ein nördlich der Zufahrt stehender Straßenbaum wurde mit Fällgenehmigung vom 11.12.2018 bereits entfernt.

Die Bebauung bereits bebauter Flächen führt anlagebedingt zu keinen kleinklimatischen Belastungen. Positive kleinklimatische Wirkungen hat die vorgesehene Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung aufgrund einer deutlichen Erhöhung des Biovolumens auf dem Grundstück.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden, die klimawirksame Emissionen erzeugen.

2.2.8 Orts- und Landschaftsbild

Bau- und abrissbedingt sind insofern Auswirkungen zu erwarten, als ein Parkhaus durch ein Gebäude für Einzelhandel- und Büronutzung mit gestalteten Fassaden und Höhenstufung ersetzt wird.

Zu erwarten ist weiterhin die anlagebedingte Veränderung des Gebietscharakters zu einem durch moderne Architektur geprägten städtischen Quartier. Eine vergleichsweise hohe Homogenität in der Fläche, gebildet aus einem Miteinander von Gebäudeteilen unterschiedlicher Höhe und Ausrichtung, fügen sich in die durch Urbanität gezeichnete Passauer Straße ein.

Freiraum ist lediglich in Form von Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung auf unterschiedlichen Ebenen vorgesehen.

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die geplanten Nutzungen bewirken keine Veränderung der Frequentierung in der von Einzelhandel, Gastronomie und Büronutzung gekennzeichneten Passauer Straße.

2.2.9 Biologische Vielfalt

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt sind die Veränderung der Vegetationsstrukturen und Lebensräume infolge der Nutzungsänderung im gesamten Plangebiet. Es kann baubedingt von keinerlei Verlust an biologischer Vielfalt ausgegangen werden, da weder Flora noch Fauna auf dem Grundstück ermittelt wurden.

Anlagenbedingt wird sich nach Umsetzung der Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung eine für die hochverdichtete Innenstadt typische biologische Vielfalt herstellen. Diese setzt sich aus vergleichsweise häufigen Arten und anthropogen beeinflusster Vegetation bei geringer Individuendichte zusammen. Im Vergleich mit der Bestandssituation erhöht sich somit die biologische Vielfalt im Plangebiet.

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet zu erwarten, da sich die Nutzungsintensität nicht wesentlich verändert. Es ist davon auszugehen, dass sich eine für die hochverdichtete Innenstadt angepasste typische biologische Vielfalt einstellt.

2.2.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG. Insofern können sich keine baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen entwickeln.

2.2.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen aus den hinzukommenden Büro- und Gewerbeeinheiten, d.h. dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen sowie die Besonnungssituation.

Lärm

Baubedingt ist es durch Abriss und wird es durch den Neubau zeitlich begrenzt zu Lärmbelastungen kommen. Dabei sind die Ausführungsvorschriften zur Verordnung zur Bekämpfung des Lärms (AV Lärm VO) zu beachten. In Berlin besteht ein abgestufter Ruheschutz:

An allen Tagen: von 22.00h – 6.00h (Nachtzeit)
An Werktagen: von 6.00h – 7.00h (Morgenruhezeit)
Von 20.00h – 22.00h (Abendruhezeit)

An Sonn- und gesetzlichen Feiertagen: von 6.00h – 22.00h (Ruhezeit)

Anlagebedingt kommt es zu keinen Lärmimmissionen (vgl. ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Bauakustische Bearbeitung – DIN 4109 Nachweis, August 2018).

Gegenüber der Bestandssituation verringert sich die betriebsbedingte Lärmbelastung aus dem Verkehr, da zum einen die Anzahl der PKW-Stellplätze von 630 auf ca. 510 gemindert wird und zum anderen die Stellplätze künftig unterirdisch untergebracht werden. Jedoch wird es verglichen mit der Bestandssituation zu einer Verlagerung der Zufahrt in Richtung des Wohnhauses Passauer Straße 4 kommen.

Die Auswirkungen des bestehenden Lärms auf das festgesetzte Vorhabengebiet für Büro und Einzelhandel, des zu erwartenden Lärms aus dem Plangebiet selbst sowie dessen Auswirkungen auf die Umgebung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung untersucht (vgl. ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, August 2019).

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Betrieb der künftigen Tiefgarage weder innerhalb noch außerhalb des Plangebiets zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt. Voraussetzung dafür ist, dass zur Minderung der Schallimmissionen in den Bereichen der Tiefgaragenrampe sowie der Schrankenanlage die Rohbaukonstruktion (Wände und Decken) mit hoch schallabsorbierenden Materialien verkleidet wird.

Besonnungssituation

Zur Untersuchung und Ableitung von Aussagen hinsichtlich der durch das Vorhaben veränderten Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse im Umfeld wurde von den Architekten des Vorhabens KEC Planungsgesellschaft mbH, Berlin, für die vier Jahreszeiten eine perspektivische Simulation erstellt (siehe Verschattungssimulation von KEC). Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE (Eigenverschattung) wurden mittels einer Auswirkungsanalyse zur Untersuchung der Besonnungsdauer in ausgewählten Fassadenabschnitten des Büros ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH sowie einer von der KEC Planungsgesellschaft mbH, Berlin, erstellten Simulation untersucht (siehe Verschattungssimulation von KEC).

Aus diesen Analysen geht hervor, dass die geplante Errichtung eines 12-geschossigen Punkthochhauses, das mittig auf dem Grundstück Passauer Straße 1-3 platziert wird, bezüglich des Schattenwurfs im Umfeld zu keinen negativen anlagebedingten Auswirkungen auf Wohngrundstücke führt, so dass dieser Belang nicht betroffen ist. Aufgrund des Sonnenverlaufs fällt der Schattenwurf auf gewerblich, insbesondere durch Hotel und Einzelhandel genutzte Grundstücke, die nördlich und westlich des Punkthochhauses liegen (Hotel Ellington, Modekaufhaus P&C und Schuhgeschäft Leiser). Das südlich angrenzende Wohngrundstück Passauer Straße 4 wird nicht durch Schattenwurf beeinträchtigt. Dieser Umstand trägt zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld bei.

Das Ergebnisse der Verschattungssimulationen lässt sich wie folgt überschlägig beschreiben:

Die Belichtungsverhältnisse verändern sich in Abhängigkeit vom jahreszeitlichen Sonnenstand. Hinsichtlich der Vorbelastung der umliegenden Grundstücke durch das sich zuvor auf dem Vorhabengrundstück befindliche Parkhaus ist festzustellen, dass durch dieses zunächst die östliche Außenwand des Hotels Ellington beschattet wurde. Die Intensität dieser Verschattung variierte mit den jahreszeitlichen Belichtungsverhältnissen, es war jedoch auch im Sommer eine (geringere) Verschattung festzustellen. Das Kaufhaus P&C, das

Schuhgeschäft Leiser und das KaDeWe wurden weniger stark beschattet. Aufgrund des im Sommer höheren Sonnenstands wurden die genannten Nachbargebäude durch die vormalige Bestandsbebauung im Sommer teilweise nicht beschattet.

Im Winter werden das geplante Vorhaben, das Kaufhaus P&C sowie das Schuhgeschäft Leiser im Vergleich zur vorherigen Bestandsbebauung stärker beschattet. Das Hotel Ellington wird im Winter morgens gegen 09 Uhr im Bereich der Anlieferungsdurchfahrt von P&C leicht durch das Vorhaben beschattet. Eine Verschattung des KaDeWe ist im Winter gegen 15:30 Uhr festzustellen.

Auch im Sommer verlagert sich durch das Vorhaben der Schattenwurf im Vergleich zur vorherigen Bestandsbebauung. Morgens gegen 07 Uhr werden einige Gebäudeteile des Hotels Ellington nicht mehr beschattet, die zuvor vom Parkhaus beschattet wurden. Der zum Innenhof gerichtete Seitenflügel des Hotels ist hingegen etwas länger beschattet. Bereits um 10 Uhr ist das Hotel im Sommer nicht mehr beschattet. Ab 16 Uhr wird die Fassade des KaDeWe beschattet. Der Schatten verläuft in diesem Zeitraum über alle dazwischen liegenden Grundstücke.

Da das Hotel Ellington, das Kaufhaus P&C, das Schuhgeschäft Leiser und das KaDeWe bereits durch das Parkhaus beschattet wurden, sich der Schatten aber räumlich und in seiner Gestalt so verändert, dass einige zuvor beschattete Flächen und Gebäudeteile nicht mehr beschattet werden und durch das geplante Hochhaus nun ein veränderter Schattenwurf erfolgt, ist insgesamt nicht mit einer wesentlichen, unzumutbaren Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen zu rechnen. Dabei bezeichnet der Begriff „Aufenthaltsräume“ vorwiegend Wohn- und Arbeitsräume. Da im Plangebiet bisher keine Wohnungen vorhanden waren und auf Grund der Kerngebietsprägung auch in Zukunft keine Wohnnutzung zu erwarten ist, ist allein eine nähere Betrachtung gesunder Arbeitsverhältnisse geboten. Mit „Aufenthaltsräumen“ sind daher hier im Wesentlichen Arbeitsräume gemeint.

Wesentliche, die Nutzung einschränkende Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung in den benachbarten Gebäuden sind im Ergebnis der Untersuchungen nicht zu erwarten.

Die Besonnungssituation wurde außerdem für das Vorhabengrundstück selbst detailliert untersucht.

Fast alle nach Westen, Süden und Osten ausgerichteten Fassaden des Vorhabens sind ausreichend besonnt und belichtet, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Da in einigen Gebäudeabschnitten der nach Westen ausgerichteten Fassade des straßenbegleitenden Gebäudes die Möglichkeit einer intensiver wirkenden Eigenverschattung besteht, erfolgt insoweit eine detailliertere Betrachtung:

Die nach Westen ausgerichteten Aufenthaltsräume des straßenbegleitenden Gebäudes, die sich nördlich des Turms und südlich des Schuhhauses befinden, sind auf Grund der engen städtebaulichen Situation nur kurze Zeit direkt besonnt. Hieraus folgen jedoch keine unzumutbaren Einschränkungen der Belichtungssituation in Aufenthaltsräumen entlang dieser Fassadenabschnitte. Da hier die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden, besteht bereits ein Indiz für die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich. Die entsprechenden Aufenthaltsräume sind auf einen Bereich vergleichsweise großer Grundstückstiefe ausgerichtet, in dem eine sicht- und beleuchtungshindernde Bebauung nicht errichtet wird. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte gegen das Bestehen hinreichender Belichtungsverhältnisse in den bezeichneten Aufenthaltsräumen, durch die gesunde Arbeitsverhältnisse in diesem Abschnitt gewährleistet werden.

In jenem Abschnitt des straßenbegleitenden Gebäudes, der dem 12-geschossigen Punkthochhaus gegenüber liegt, werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen hingegen

unterschritten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Räumlichkeiten nicht ausreichend belichtet sind. Aus diesem Grund sind in der Vorhabenplanung in diesem Bereich insbesondere notwendige Nutzungen ohne Aufenthaltscharakterqualität (Sanitärräume, Teeküchen, Lager, Besprechungsräume o.ä.) vorgesehen. Hinsichtlich der ausreichenden Belichtung der vereinzelt Aufenthaltsräume in diesem Bereich auf dem eigenen Grundstück erfolgt ein Nachweis im Bauantragsverfahren. Aus der Simulation des Büros KEC Planungsgesellschaft mbH kann abgeleitet werden, dass hier eine ausreichende Belichtung feststellbar ist.

In den nach Westen ausgerichteten Aufenthaltsräumen des straßenbegleitenden Gebäudes nördlich der Passauer Straße 4 und südlich des Turms sind wiederum gesunde Arbeitsverhältnisse und ausreichende Belichtung gegeben. Eine entsprechende Indizwirkung besitzt insoweit wiederum die Wahrung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Durch den Schattenwurf des KaDeWe auf das Vorhabengrundstück entstehen ebenfalls keine Restriktionen in der geplanten Nutzung.

Die mit dem Vorhaben einhergehenden Einschränkungen einer direkten Besonnung, wie sie im Vorstehenden beschrieben sind, führen folglich nicht zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die in ihnen liegende, verbleibende Differenz zum Fall einer „Idealbesonnung“ ist in der Abwägung mit dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung, der gebotenen Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden, der funktionsgemäß höheren Verdichtung in Bereichen urbaner Nutzung mit Kerngebietscharakter und der städtebaulichen Vorzugswürdigkeit einer zur Passauer Straße hin blockrandschließenden Bebauung als nachrangig einzuschätzen und daher hinzunehmen.

Erholungsflächen sind weder baubedingt, noch anlage- oder betriebsbedingt durch die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE betroffen.

2.2.12 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Mit dem Abriss des oberirdischen Parkhauses gehen keine baubedingten Auswirkungen auf angrenzende Denkmale einher.

Anlagebedingt wird durch eine angepasste Höhenentwicklung dem angrenzenden Baudenkmal Rechnung getragen. (vgl. Kapitel III.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Teil A der Begründung).

Auch die betriebsbedingten Auswirkungen des Nutzungswechsels sind positiv zu bewerten, da mit der neugestalteten straßenseitigen Fassade eine Angliederung an das benachbarte Baudenkmal gelingt.

2.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen,

	Biotop, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotop	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotop, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Schutzgut	Wechselwirkung
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen unter den Schutzgütern liegt in der veränderten Nutzung in Verbindung mit einem höheren Anteil an Grünstrukturen, wie extensive Dachbegrünung und Fassadengrün in einem stark verdichteten Stadtquartier. Infolgedessen werden wichtige Wasserhaushalts- sowie Klimafunktionen in einem vorbelasteten Quartier, wenn auch nur auf das Grundstück selbst bezogen, verbessert. Es kommt durch die Umnutzung zu einem Gewinn an Lebensraum für Biotop und Arten, die sich infolge einer anteiligen Begrünung an und auf dem Gebäude entwickeln können.

Darüber hinaus profitieren das Ortsbild sowie die Kultur- und Sachgüter von dem Parkhausabriss und dem Nutzungswechsel mit neu gestalteter Fassaden- und Höhenentwicklung.

2.2.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Reduzierung von Emissionen von Heizungsanlagen wird im Bebauungsplan die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff festgesetzt. Bei Verwendung anderer Brennstoffe muss sichergestellt sein, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiehaushalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl sind.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

2.2.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzung von Dachbegrünung wirkt sich unter anderem auch positiv auf den Energie- und Wärmebedarf der Gebäude aus, da diese durch den zusätzlichen Dachaufbau einer Aufheizung im Sommer und einer Auskühlung im Winter entgegenwirkt.

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

2.2.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.2.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

In Berlin werden die durch die Europäische Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO₂ überschritten. Deshalb wurde der Luftreinhalteplan 2011-2017 für Berlin erstellt, der im Jahr 2013 vom Senat verabschiedet worden ist. Er wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben und wurde am 23. Juli 2019 als Luftreinhalteplan 2. Fortschreibung (2019) durch den Senat verabschiedet.

Die Schwerpunkte der verkehrlichen Maßnahmen liegen in der Nachrüstung und Flottenerneuerung für Linienbusse und Kommunalfahrzeuge, einer Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung und streckenbezogenen Maßnahmen mit der Verbesserung des Verkehrsflusses oder einer Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit zur Reduzierung von Beschleunigungsvorgängen. Dort, wo diese Maßnahmen nicht ausreichen, um den Grenzwert für Stickstoffdioxid schnellstmöglich einzuhalten, werden an einigen wenigen Straßen auch Durchfahrtsverbote für Dieselfahrzeuge als Maßnahme benannt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Berliner Umweltzone, für die o.g. Maßnahmen gelten werden. Bezogen auf das Plangebiet werden keine zusätzlichen Verkehre im Vergleich zum Status Quo erzeugt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zusätzlich in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung gelegen. Zur Reduzierung von Feinstaubbelastungen wird im Bebauungsplan die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff festgesetzt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben wird und zu Grenzwertüberschreitungen führt.

2.2.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden allgemein betriebsbedingt Stoff- und Lärmemissionen sowie Lichtemissionen hervorgerufen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind. Angaben zu konkreten Arten und Mengen an Emissionen sind auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch nicht möglich.

Die Angaben zu Art und Menge von Emissionen sowie die Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von schädlichen Emissionen müssen daher in der dem Bebauungsplanverfahren folgenden Baugenehmigung sichergestellt werden.

2.2.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

2.2.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die Nutzung im Plangebiet haben könnten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

2.2.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich intensiv genutzte Flächen im für die Innenstadt typischen Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es keine kumulierenden Vorhaben oder Pläne. Die im Anschluss an das Plangebiet festgesetzten Bebauungspläne datieren auf die Jahre 2010, 1970 und 1986 (vgl. Kap. 3.8 Teil I).

2.2.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Gemäß den Planungshinweisen zum Stadtklima 2015 (Umweltatlas) ist die thermische Situation der bereits bebauten Fläche im Bestand ungünstig. Diese Situation, wie sie für alle dichter bebauten Bereiche einzustufen ist, verändert sich anlagebedingt nicht.

Thermisch ausgleichende Flächen werden mit der anteiligen Begrünung der Hof-, Dach- und Fassadenflächen festgesetzt.

Die Hof- und Dachbegrünung fördert das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise – zumindest zeitlich verzögert – weitergegeben. Dabei ist der Retentions-effekt umso größer, je stärker die Substratschicht aufgebaut wird.

Zur Verbesserung des Retentionsvermögens wird teilweise intensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung wirkt außerdem staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo im Vergleich zu normal gedeckten Dächern bei. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichsströmungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und es wird einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

Zusätzlich wirkt sich auch das festgesetzte Fassadengrün positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus. Auch die teilversiegelte Befestigung von Wegen über Splitt auf dem Dach der Tiefgarage und auf den Dachterrassen ermöglicht anteilig eine Minderung der Aufheizung der Dächer.

2.2.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Büro, Einzelhandel) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Das inzwischen abgerissene Parkhaus war zur Passauer Straße hin mit einer engmaschigen, doppelten Metallgitterverkleidung eingehaust. Innerhalb des Parkhauses waren Lüftungsschächte und ähnliche Vorrichtungen mit abwehrenden Metallspitzen versehen, so dass z. B. ein Nestbau von Tauben verhindert wurde. Es wurden keinerlei Hinweise auf Vorkommen von Vogelarten (Gebäude- und Fassadenbrüter) im oder am Parkhaus oder bei angrenzenden Mauern festgestellt. Lediglich auf einer die Freiflächen begrenzenden Mauer wurden zwei Exemplare der verwilderten Haustaube angetroffen; diese Art fällt nicht unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes.

Die Gebäudenischen innerhalb der Parkebenen wurden auch nach potenziell geeigneten Plätzen oder Spuren von Fledermäusen (Kot, Futterreste) abgesucht, ohne dass sich daraus Anhaltspunkte für eine Funktion des Gebäudes als Quartier ableiten ließen.

Sonstige beständige Vorkommen besonders geschützter Arten können aufgrund der Lage und aktuellen Nutzung des Grundstücks derzeit mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Vollziehbarkeit des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

2.4.1 Einleitung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem

Bundesnaturschutzgesetz), soweit die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer bereits gewerblich genutzten, anthropogen stark vorbelasteten Fläche. Aufgrund der Innenstadtlage werden zur Vermeidung zusätzlicher Luftbelastung durch Feinstaub feste Brennstoffe ausgeschlossen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 vermeiden und mindern mögliche schädliche Einwirkungen von Lärm auf schutzbedürftige Nutzungen in dem Vorhabengebiet selbst sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Zur Minderung der Auswirkungen der nach wie vor hoch versiegelten Fläche auf die Schutzgüter Klima und Wasser werden begrünte Hof- und Dachflächen (auch auf den Tiefgaragen) und Fassadenbegrünung vorgesehen. Der Bebauungsplan 7-89 VE setzt mit den textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13 und 14 extensive Hof- und Dachbegrünung in einem Umfang von 2.000 m² sowie 620 m² Fassadenbegrünung fest. Diese wirken sich für abiotische wie für biotische Schutzfaktoren positiv aus. Hof- und Dachbegrünungen dienen der Erhöhung des Vegetationsanteils im Baugebiet und tragen damit zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Steigerung der ökologischen Qualität bei. Durch Hof- und Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Flächige Fassadenbegrünung wirkt aufgrund eines hohen Biovolumens staubbindend und stellt für die Insektenwelt sowie die Avifauna wichtigen Lebensraum bereit.

Im Bebauungsplan erfolgen verschiedene Festsetzungen, die die künftigen gewerblichen Nutzungen vor der bereits im Bestand vorhandenen Lärmbelastung schützen sollen. Lärmrobuste städtebauliche Strukturen und Einhaltung von Innenpegeln durch passive Schallschutzmaßnahmen an Bauteilen gewährleisten für die Planung gesunde Arbeitsverhältnisse und minimieren bzw. vermeiden erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmbelastungen.

2.4.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

2.4.3.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. § 14 BNatSchG, § 16 NatSchGBln).

2.4.3.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a Abs. 3 die Instrumente für die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

2.4.3.3 Planungsrechtliche Einschätzung

Da für das Vorhabengrundstück bislang kein qualifizierter Bebauungsplan auf der Grundlage des BBauG oder des BauGB aufgestellt wurde, gilt im Grundsatz weiterhin der Baunutzungsplan (vgl. Kap. 1.2.4.1 der Begründung). Der Bebauungsplan XI-B aus dem Jahr 1986 änderte lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung.

Durch den Bebauungsplan XI-A aus dem Jahr 1971 ist der Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung 1958 in der Weise geändert worden, dass anstelle der bisherigen Vorschriften für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und für die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 gelten, nicht aber hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Der Baunutzungsplan lässt als übergeleiteter Bebauungsplan i. V. m. der Umstellung auf die BauNVO 1968, da die Nebenanlagen nicht auf die GRZ angerechnet werden, eine GRZ von 1,0 zu.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist lediglich das über die zulässige Ausnutzung hinausgehende Nutzungsmaß als Eingriff zu bewerten und auszugleichen.

2.4.3.4 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet ist aktuell als Kerngebiet festgesetzt (vgl. Kap. 2.4.1 Teil I). Dort können Flächen für Stellplätze gemäß § 21a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1968 ohne Anrechnung ihrer Grundfläche im Ausnahmeweg auf die zulässige Grundfläche in Kerngebieten zugelassen werden. Damit ist eine vollständige Versiegelung des Grundstücks realisierbar (entspricht GRZ 1,0).

	Flächengröße	max. mögliche Versiegelungsgrad	max. mögliche Versiegelung
Kerngebiet	5.208m ²	100 %	5.208 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	940 m ²	100%	940 m ²
Summe			6.148 m²

Das zukünftige Planungsrecht (vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-89 VE) ermöglicht das Vorhaben eines Geschäftshauses mit einer maximalen Versiegelung von 100 % (Gebäude zuzüglich Tiefgarage). Die öffentliche Verkehrsfläche bleibt von der Planung unberührt.

	Flächengröße	max. mögliche Versiegelungsgrad	max. mögliche Versiegelung
Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung Büro, Einzelhandel, Tiefgarage	5.208m ²	100 %	5.208 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	940 m ²	100%	940 m ²
Summe			6.148 m²

2.4.3.5 Ausgleichsentscheidung

Gegenüber dem Status Quo (Bestandssituation) bleibt der Anteil an versiegelten Flächen an einem ohnehin belasteten Standort für die abiotischen und biotischen Schutzgüter gleich (vgl. Kap. 2.2.4 Teil A der Begründung).

Für die Beurteilung des Eingriffsumfangs ist die planungsrechtliche Ausgangssituation maßgebend. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB handelt es sich bei der planungsbedingt möglichen versiegelten Fläche nicht um einen Eingriff in Natur und Landschaft, da auch ohne den Bebauungsplan 7-89 VE „Passauer Straße“ eine 100%ige Versiegelung zulässig wäre (vgl. festgesetzte Bebauungspläne Kap. I.2.4.2 Teil A der Begründung).

Auf dieser Grundlage ist im Hinblick auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB von der bereits vorhandenen Versiegelung nach geltendem Planungsrecht auszugehen.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit Ausnahme der Nullvariante sowie Abriss und Neubau nach geltendem Planungsrecht, gibt es innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine grundlegenden Planungsalternativen. Sofern das vorliegende Projekt nicht umgesetzt wird, ist eine Entwicklung innerhalb des geltenden Planungsrechts zu erwarten, welches durch die gültigen Bebauungspläne (Baunutzungsplan 1958/60, Bebauungsplan XI-B vom 08.12.1986) festgelegt ist.

Nachdem sich in den letzten Jahren herausgestellt hatte, dass das im Plangebiet vorhandene Parkhaus Schäden im Bereich der Stahlbetonbewehrung aufweist, wurden zur Gewährleistung der Standsicherheit des Gebäudes durch den Eigentümer zwei Varianten untersucht. Neben einer umfassenden Sanierung des bestehenden Parkhauses wurde der Abbruch des Gebäudes mit anschließendem Neubau erwogen.

Da der Ersatzneubau die Chance für eine grundsätzliche Verbesserung der städtebaulichen Situation im Bereich der Passauer Straße ermöglicht, wurde sich für diese Variante entschieden. Es entstand der Plan, in der Mitte des Grundstücks ein Hochhaus zu errichten, das sich hinsichtlich seiner Höhe in etwa an den auf dem Grundstück darzustellenden Abstandsflächen orientieren sollte. Das Projekt wurde ab 2017 in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt konkretisiert und den politischen Gremien im Bezirk vorgestellt.

Am 05.03.2018 sowie am 18.04.2018 wurde das Projekt im Baukollegium präsentiert. Im Ergebnis wurden anhand der Empfehlungen des Baukollegiums in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg Änderungen an der städtebaulichen Kontur sowie der Architektur des Vorhabens vorgenommen.

2.6 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung (Zweckbestimmung Büro, Einzelhandel, Tiefgarage) Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Die Einschränkung der zulässigen Betriebe im Plangebiet lässt keine Betriebe zu, die der sog. „Seveso III Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) unterliegen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Darüber hinaus liegen zu folgenden Themen Gutachten vor, deren Ergebnisse in den Umweltbericht übernommen wurden:

- Artenschutzfachbeitrag
- Bauakustische Bearbeitung - DIN 4109 Nachweis, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, August 2018
- Schalltechnisches Gutachten, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, August 2019
- Überflutungsnachweis, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Februar 2020
- Auswirkungen der geplanten Bebauung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE mittels Verschattungssimulation, KEC Planungsgesellschaft mbH Berlin
- Auswirkungen der geplanten Bebauung im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE mittels Verschattungssimulation, KEC Planungsgesellschaft mbH Berlin
- Untersuchung der Besonnungsdauer in ausgewählten Fassadenabschnitten, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Berlin, 03.02.2020

Weiterhin wurde das Flächeninformationssystem des Landes Berlin (FIS Broker) genutzt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4 c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen könnten die Lufthygiene oder den Lärm z.B. infolge einer veränderten Verkehrsentwicklung betreffen. Diese Entwicklungen werden jedoch durch bestehende Planwerke wie den Luftreinhalteplan sowie den Lärmaktionsplan des Landes Berlin begleitet, so dass kein eigenes Monitoring für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE erforderlich wird.

Gegenstand eines Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind oder Verpflichtungen zur Begrünung auf Dachflächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durchgeführt werden. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

4.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans:

Das Planungsziel ist die dauerhafte Sicherung einer dem Standort entsprechenden gemischten Nutzung von Büro und Einzelhandel sowie einer öffentlich nutzbaren Tiefgarage. Es wird ein konkretes Vorhaben festgesetzt.

4.2 Bestand

Der Umweltzustand im Plangebiet wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wesentlich durch den intensiven menschlichen Nutzungsgrad als öffentliches Parkhaus und der damit verbundenen vollständigen Versiegelung des Grundstücks geprägt.

4.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Mit dem geplanten Vorhaben gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen einher. Das Angebot an Lebensraum für Tiere und

Pflanzen wird sich durch das vorliegende Vorhaben verbessern. Infolge des im Landschaftsplan 7-L-5 (Schöneberg Nord) festgesetzten Biotopflächenfaktors von 0,3 werden Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung für das Vorhaben festgesetzt.

Die Maßnahmen wirken sich auch positiv auf das Kleinklima sowie den Wasserhaushalt aus.

5. Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) in der Fassung vom 3.11.2008 (GVBl. S.378), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.1.2013
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.06.2017
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln BodSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 20. Mai 2011
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17.06.2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert am 02.02.2018
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017
- Landes-Immissionsschutz-gesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 6.12.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2010
- Ausführungsvorschriften zum Landesimmissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) vom 09.12.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2010
- DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 08/2002
- Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2013
- Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2.8.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.6.2018
- Gesetz für den Ausbau Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG 2017) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2018
- Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung in Berlin (EnEV-Durchführungsverordnung Berlin – EnEV-DV Bln) vom 18. Dezember 2009 (GVBl. S. 889), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09.01.2018
- Baumschutzverordnung Land Berlin vom 11.01.1982 (GVBl. 1982, 250), zuletzt geändert durch 4 des Gesetzes vom 04.02.2016
- Biotopkartierung mit artenschutzrechtlicher Erstbewertung, Judith Stauch, Mai 2017
- Bauakustische Bearbeitung - DIN 4109 Nachweis, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, August 2018
- Schalltechnisches Gutachten, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Juni 2019
- Überflutungsnachweis, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Februar 2020
- Auswirkungen der geplanten Bebauung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE mittels Verschattungssimulation, KEC Planungsgesellschaft mbH Berlin
- Auswirkungen der geplanten Bebauung im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE mittels Verschattungssimulation, KEC Planungsgesellschaft mbH Berlin
- Untersuchung der Besonnungsdauer in ausgewählten Fassadenabschnitten, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Berlin, 03.02.2020

III. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist das inzwischen abgerissene Parkhaus an der Passauer Straße 1-3 durch eine fünfgeschossige Tiefgarage zu ersetzen. Über der Tiefgarage sollen Gebäude für Büro- und Einzelhandelsnutzungen errichtet werden. Weiterhin soll die Aufenthalts- und Freiraumqualität durch Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung auf dem Grundstück qualitativ aufgewertet werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Umsetzung des von dem Vorhabenträger geplanten Vorhabens planungsrechtlich ermöglicht werden. Dem Bebauungsplan liegt ein präzise umrissenes Projekt zugrunde. Die Projektplanung wird durch den Durchführungsvertrag gesichert und in seinen Anlagen näher spezifiziert. Die Regelungen des Durchführungsvertrags orientieren sich an der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Projektplanung.

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung entsprechend dem vorliegenden Projektplan. Dazu werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen (als Höchstmaß) sowie Festsetzungen von Flächen für Tiefgaragen und Grünflächen getroffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Baugebiets vor, das als Vorhabengebiet für ‚Büro, Einzelhandel, Tiefgarage‘ zweckbestimmt ist und vorwiegend der Unterbringung von Büros, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage dient. Durch eine textliche Festsetzung werden die zulässigen Nutzungen (Nutzungsspektrum) in dem Gebiet geregelt.

Im 1. Untergeschoss und dem Erdgeschoss werden Einzelhandelsflächen entstehen. Im 1. Obergeschoss sind gemäß der Projektplanung sowohl Einzelhandels- als auch Büroflächen vorgesehen; in den oberen Etagen ausschließlich Büroräume. Anstelle der Einzelhandelsnutzung kann im 1. Obergeschoss alternativ jedoch auch eine Büronutzung realisiert werden, wenn sich der Vorhabenträger dazu im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Festsetzung der Grundfläche, die bei der zulässigen vollständigen Ausnutzung des Baufelds innerhalb der Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht (Baukörperfestsetzung), und der Gebäudehöhen (als Höchstmaß) festgelegt. Es ist aus der konkreten Projektplanung abgeleitet.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Sockelgebäudes, das sich in die Grundstückstiefe hinein erstreckt. Auf diesem Sockel wird entlang der Passauer Straße ein straßenbegleitender Baukörper errichtet, der den Blockrand schließt und in seiner Höhe die bestehende Blockrandbebauung der Nachbargrundstücke, insbesondere der denkmalgeschützten Passauer Straße 4 aufgreift und sich daran orientiert.

Ein besonderes Bauwerk stellt das geplante Punkthochhaus inmitten des Ensembles dar, welches sich aus dem Sockelgeschoss entwickelt. Die Attika des Punkthochhauses erreicht eine Höhe von ca. 49,6 m über Gelände. Durch ergänzende und technische Bauteile, die mittig auf dem Dach des Hochhauses platziert werden (z. T. Treppenhaus), steigt die Höhe bis ca. 55,5 m über Gelände an.

Umfangreiche Regelungen zur Grundstücksbegrünung, die auch der Einhaltung des Biotopflächenfaktors dienen, werden durch textliche Festsetzungen getroffen. Es ist beabsichtigt, Dachflächen und Fassaden des straßenbegleitenden Gebäudes, des Sockelbauwerks, des Punkthochhauses sowie der Tiefgarage zu begrünen. Die Bebauungstypologie „Grüner Sockel mit Punkthochhaus“ erlaubt es, den gesamten Blockinnenbereich als durchgrünter Garten zu erleben. Die Blockinnenbebauung erscheint dadurch offen und lichtdurchflutet, wodurch sie sich deutlich von den sonst üblichen hohen Verdichtungen der Blockinnenbereiche in Kerngebieten abhebt.

Die Fläche der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt und umfangreiche Regelungen zu Lärmschutzmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen getroffen.

Der angrenzende Abschnitt der Passauer Straße wird bis zur Mitte der Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Die Fläche wird bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-89 VE ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin entwickelbar. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im FNP als gemischte Baufläche M 1 dargestellt. Im FNP werden Bauflächen dann als gemischte Bauflächen M1 dargestellt, wenn sie als Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und -dichte genutzt werden sollen. Im Vordergrund stehen Ausbau und Erhalt zentraler Nutzungen (z. B. Handel, private und öffentliche Dienstleistungen). Daraus lassen sich die vorgesehenen Festsetzungen entwickeln.

Von der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurde mit Schreiben vom 04.09.2017 mitgeteilt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3. Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei Vorhaben- und Erschließungsplänen bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung gebunden. Demzufolge wird die Zulässigkeit der Vorhaben auf der Grundlage des § 12 BauGB bestimmt, der somit die Rechtsgrundlage aller vorgenommenen Festsetzungen ist. Im Folgenden werden aber auch sinngemäß anwendbare Vorschriften des BauGB und der BauNVO benannt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen dem Vorhabenträger ein vielfältiges Nutzungsspektrum, um ggf. Spielraum für entwicklungsbedingt notwendige Anpassungen einräumen zu können. Zur Eingrenzung dieses Nutzungsspektrums wird aus Gründen der Rechtssicherheit gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

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 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist somit auf die Konkretisierung des Vorhabens im Durchführungsvertrag abzustellen. Das oben beschriebene Vorhaben (siehe I 4.2, Teil A der Begründung) ist Gegenstand des Durchführungsvertrags (siehe III 3.10, Teil A der Begründung). Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind in Absprache mit dem Stadtentwicklungsamt zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1:

Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus der Projektplanung des Vorhabenträgers abgeleitet. Es ist die Errichtung eines Gebäudes vorgesehen, das zu verschiedenen gewerblichen Zwecken (zumeist Büros, Einzelhandel, Dienstleistungen) und als für die Allgemeinheit zugängliche Tiefgarage genutzt werden soll. Wohnnutzungen sind nicht vorgesehen. Es wird

daher gemäß § 12 BauGB ein Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ festgesetzt.

Die Zweckbestimmung wird gemäß § 12 BauGB durch eine textliche Festsetzung näher konkretisiert (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Büros, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage.

Zulässig sind

- **Geschäfte und Büros,**
- **Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 6.000 m²,**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **Räume für freie Berufe,**
- **öffentlich nutzbare Stellplätze sowie**
- **Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.**

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**

Das Vorhabengebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Büros, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und unterirdischen Stellplätzen. Der Einzelhandel wird dabei auf eine Verkaufsfläche von 6.000 m² begrenzt. Bei der gewählten Verkaufsfläche wurde berücksichtigt, dass dem Plangebiet in verschiedenen Planwerken eine herausragende Rolle in Bezug auf die Ansiedlung von Einzelhandel eingeräumt wird: U.a. ist es Bestandteil einer im FNP dargestellten Einzelhandelskonzentration. Gemäß dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan XI-B vom 08.12.1986) ist es als Kerngebiet festgesetzt; die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist ohne Begrenzung der Verkaufsfläche möglich. Zudem ist es gemäß StEP Zentren 2030 Bestandteil des Zentrumsbereichskerns City West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße). Da mit zunehmender Entfernung von der Tauentzienstraße verstärkt Wohnungen in den Seitenstraßen vorhanden sind, soll die Verkaufsfläche allerdings begrenzt werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass nahe gelegene Wohnungen durch Liefer- und Kundenverkehr unangemessen beeinträchtigt werden könnten. Dennoch ist das Grundstück Teil eines hochzentralen Bereiches, dem eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zukommt.

Neben den o. g. Nutzungen sind auch Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Cafés und Restaurants) sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet zulässig (z. B. Weiterbildungseinrichtungen, Arztpraxen, Fitnessstudio). Räume für freie Berufe (z. B. Anwälte, Architekten) sind ebenfalls zulässig. Hierdurch kann die Vielfalt der ansässigen Nutzer erhöht werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich der Hauptnutzung untergeordnet, jedoch dienen sie der bestimmungsmäßigen Nutzung eines Baugrundstücks (z.B. Fahrradstellplätze). Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind sie grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden sie durch die textliche Festsetzung zugelassen.

Ausnahmsweise können weitere Gewerbebetriebe zugelassen werden. Damit angrenzende Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden, sind jedoch nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Hierzu können beispielsweise kleinere Dienstleistungsbetriebe (z. B. Schlüsseldienste) zählen, aber auch Firmen zur Softwareherstellung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundfläche, Geschossfläche

Das Maß der Nutzung wird durch die maximale Grundfläche baulicher Anlagen (GR), die sich zeichnerisch aus der Baukörperfestsetzung ergibt, in Verbindung mit den Gebäudehöhen als Oberkanten für die Hauptbaukörper bestimmt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Sockelgebäudes. Auf diesem Sockel wird entlang der Passauer Straße ein straßenbegleitender Baukörper errichtet, der in seiner Höhe die bestehende Blockrandbebauung der Nachbargrundstücke aufgreift und sich daran orientiert. Zur eindeutigen Höhenbestimmung sind die Höhen über NHN im Bebauungsplan festgesetzt. Die Passauer Straße liegt ca. 34,9 m über NHN und steigt in Richtung Süden leicht an.

Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche wird zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit zugleich auch die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Durch die Baukörperausweisung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-89 VE zeichnerisch eine zulässige Grundfläche (GR) für Hauptgebäude von insgesamt 4.490 m² fest. Dieser Flächenumfang entspricht in etwa der Gesamt-Grundfläche des im städtebaulichen Konzept geplanten Baukörpers (GR = rd. 4.453 m²), der die Grundfläche des Hauptgebäudes räumlich fixiert und somit vollständig überbaut werden kann. Durch die Festsetzung wird die Realisierung des geplanten Gebäudes planungsrechtlich vorbereitet (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Textliche Festsetzung Nr. 3:

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

Die durch die festgesetzten Baugrenzen zugleich festgesetzte Grundfläche von 4.490 m² entspricht bezogen auf das 5.208 m² große Baugrundstück einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,86. Die Projektplanung weist eine Grundfläche von 4.321 m² aus. Bezogen auf das Baugrundstück entspricht dies einer GRZ von 0,82.

Textliche Festsetzung Nr. 4.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Das Grundstück wird als Ersatz für das bisherige Parkhaus vollflächig durch eine Garage unterbaut (Tiefgarage). In entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass zur Ermöglichung einer zweckmäßigen Grundstücksnutzung die GRZ bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden darf.

Diese Festsetzung ist städtebaulich geboten und erforderlich, da nur durch eine nahezu vollständige Unterbauung des Vorhabengrundstücks ein zentrales Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Verlagerung der oberirdischen Stellplätze unter die Erde – umgesetzt werden kann. Zwar ist die Obergrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne als Orientierungswert dienen kann, für die Gesamtversiegelung eines Grundstückes dadurch überschritten, dies ist zur Erreichung des Planungsziels aber erforderlich. Das Plangebiet war bereits durch ebenerdige Lager- und Bewegungsflächen im rückwärtigen Teil des Grundstücks, hinter dem Parkhaus, vollständig versiegelt. Die o. g. Festsetzung führt insofern zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden. Es entstehen daher keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sichern somit ein städtebaulich vertretbares Maß der baulichen Nutzung. Darüber hinaus ist die lediglich durch die Tiefgarage unterbaute Fläche (außerhalb der überbaubaren Grundfläche des geplanten Gebäudes) zu begrünen, wodurch in diesem Bereich die Schaffung von naturhaushaltswirksamen Flächen ermöglicht wird.

Flächen und städtebauliche Kennziffern	
1. Gesamtfläche Baugrundstück	5.208 m ²
2. Grundfläche analog § 19 Abs. 2 BauNVO	4.490 m ²
3. GRZ	0,86
4. Grundfläche analog § 19 Abs. 4 BauNVO	5.208 m ²
5. GRZ analog § 19 Abs. 4 BauNVO	1,0

Geschossfläche (GF)

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE keine Vollgeschosse festgesetzt sind, leitet sich das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Geschossflächenzahl aus den festgesetzten Baugrenzen und der zulässigen Gebäudehöhe ab. Bezogen auf die geplanten Geschosse (Voll- und Staffelgeschosse) des Vorhabens, die sich in den festgesetzten Oberkanten niederschlagen, entsteht rechnerisch eine Geschossfläche (GF) von 23.509 m² und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,51.

Die zulässige Geschossfläche wird durch die Projektplanung im Durchführungsvertrag konkretisiert. Die Projektplanung sieht eine geringere Dichte vor. Demnach ergibt sich eine Geschossfläche von 22.208 m², was einer GFZ von 4,26 entspricht.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten

Da es sich bei dem vorliegenden Projekt um ein gewerbliches Projekt handelt, ist – im Vergleich mit Wohngebäuden – z. T. mit deutlich höheren Geschosshöhen zu rechnen. Dies erklärt sich zumeist aufgrund der Anforderungen der Lüftungstechnik, aber auch aufgrund des Raumbedarfs von Brandschutzanlagen (Sprinkler etc.). Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden daher keine Vollgeschosse festgesetzt. Stattdessen werden Bauhöhen (Oberkante und Traufhöhe) festgesetzt.

Die Höhe des Gebäudes wird durch die Festsetzung von Oberkanten in sinngemäßer Anwendung des § 18 BauNVO begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt und berücksichtigen das durch die Überformung des Geländes ausgeglichene Geländeneiveau von ca. 34,95 m ü NHN.

Die Festsetzungen zur Bauhöhe sollen gestalterische Aspekte berücksichtigen. So soll beispielsweise die Höhenfestsetzung entlang der Passauer Straße dazu führen, dass das geplante Gebäude die Bauhöhe der angrenzenden Gebäude aufnimmt. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich zum einen an dem südlich angrenzenden Gebäude Passauer Straße 4. Bei diesem Nachbargebäude handelt es sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Haus, das ab dem Jahr 1894 errichtet wurde. Der geplante Neubau im Plangebiet muss daher den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz berücksichtigen. Um eine einheitliche Höhenentwicklung zu ermöglichen, wird die Traufhöhe mit 56,1 m ü. NHN (ca. 21,1 m über Gelände) festgesetzt. Dies entspricht der Höhe des Gebäudes Passauer Straße 4. Die Oberkante beträgt 59,7 m ü. NHN (ca. 24,7 m über Gelände), was sich an der Höhe der benachbarten Attika orientiert.

Mit zunehmendem Abstand zum denkmalgeschützten Gebäude verändert sich die zulässige Bauhöhe. Das Gebäude kann hier höher werden. Die dort festgesetzte Oberkante (60,7 m ü. NHN bzw. 65,5 m ü. NHN) korrespondiert mit der Höhe des gegenüberliegenden KaDeWe. Der sich daraus ergebende Höhensprung zum Gebäude Tauentzienstraße 20 ist planerisch gewollt, da für dieses Grundstück eine höhere Bebauung städtebaulich vertretbar ist.

Hinter der Bebauung entlang der Passauer Straße folgt ein Gebäudesockel, der eine Höhe von 46,5 m ü. NHN (ca. 11,0 m über Gelände) aufweisen darf. An diesem Sockelgebäude sind kleinere Vorsprünge für eine Treppenanlage und eine Belüftungsanlage (39,0 m ü. NHN) sowie für einen kleinen Gebäudevorsprung (41,5 m ü. NHN) vorgesehen.

Über diesen Gebäudesockel kann ein 12-geschossiges Punkthochhaus errichtet werden, das mittig auf dem Baugrundstück platziert ist. Die zulässige Höhe dieses Punkthochhauses beträgt 84,55 m ü. NHN, was ca. 49,6 m über Gelände entspricht. Das Hochhaus soll den Standort städtebaulich markieren, jedoch in seiner Außenwirkung deutlich unter den nahegelegenen erheblich höheren Hochhäusern am Breitscheidplatz liegen und damit nicht in eine Konkurrenz zu diesen treten. Die Höhe des Punkthochhauses orientiert sich insofern an der städtebaulichen Bedeutung des Standortes (City-Lage am KaDeWe) sowie am Abstandsflächenrecht: Die gewählte Höhe führt dazu, dass die Abstandsflächen des Punkthochhauses weitestgehend – mit Ausnahme einer geringen Erstreckung auf die Grundstücke Tauentzienstraße 19 und 20 – auf dem eigenen Grundstück liegen. Größere Höhen würden dazu führen, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zunehmend unterschritten werden, dies wird trotz der hohen Bedeutung der City-West im gesamtstädtischen Gefüge als nicht angemessen angesehen (siehe auch Kap. II.3.3).

Die festgesetzten Oberkanten können in entsprechender Anwendung des § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO durch technische Aufbauten um 3 m (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen oder Solaranlagen) überschritten werden (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Die Festsetzung ist erforderlich, da die genannten Anlagen zum Funktionieren von Gebäuden erforderlich sind.

Da von ihnen allenfalls untergeordnete visuelle Effekte ausgehen – die Dachflächen sind vom Straßenniveau nicht oder nur aus sehr großer Entfernung sichtbar - ist mit dieser Regelung keine negative Beeinflussung des Ortsbildes verbunden. Bezüglich des Abstandsflächenrechtes sind hinsichtlich der Schornsteine ebenfalls keine Auswirkungen zu befürchten; von den genannten Anlagen gehen keine gebäudegleichen Wirkungen aus. Lediglich die Lüftungsanlagen können gebäudegleiche Wirkung entfalten, wenn sie „eingehaust“ werden. Dies erfolgt üblicherweise dann, wenn sie für die Nachbarschaft negative Auswirkungen, z.B. visuell oder durch Emissionen, entfalten. Damit ist hier nicht zu rechnen.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen um 3 m überschritten werden.

Das in der Mitte des Grundstücks geplante Punkthochhaus muss – neben den o. g. untergeordneten technischen Aufbauten – über weitere Bauteile verfügen, die zum Funktionieren der Anlage erforderlich sind. Auf dem Punkthochhaus soll die Errichtung einer betriebseigenen Gastronomie zulässig sein, die auch über eine Dachterrasse verfügen soll. Für die textliche Festsetzung wird hier der planungsrechtliche Begriff der Schank- und Speisewirtschaft verwendet, da dieser die notwendige inhaltliche Breite zwischen Restaurant, Bar und Veranstaltungsraum aufweist. Sowohl eine betriebsinterne Nutzung ist möglich, aber auch die zeitweise Öffnung für betriebsfremde Personen, z.B. als Mietlocation oder bei organisierten Events. Durch diese Anlagen soll die Bauhöhe um ca. 6 m überschritten werden können. Die Dachbegrünung und die der Gastronomie bzw. Schank- und Speisewirtschaft zugeordneten Dachterrasse einschließlich des Unterbaus sollen die zulässige Höhe von 84,55 m ü. NHN um 0,35 m überschreiten dürfen (**textliche Festsetzung Nr. 6**). Damit diese Bauteile nicht visuell dominieren bzw. zur Vermeidung denkbarer Konflikte im Hinblick auf das Abstandsflächenrecht müssen sie gegenüber der Baugrenze des Punkthochhauses zurückspringen. Das Maß des Rücksprungs muss ausgehend von der Baugrenze einer Dachneigung von bis zu 68,1° entsprechen. Der Winkel von 68,1° darf nicht überschritten werden. Dieser Winkel führt dazu, dass die privilegierten Bauteile keine zusätzlichen Abstandsflächen verursachen.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A (im Kreis) wird wie folgt festgesetzt: die zulässige Höhe an der Baugrenze darf 84,55 m ü. NHN nicht überschreiten. Diese Höhe darf durch Dachbegrünungen und Dachterrassen einschließlich des dafür notwendigen Unterbaus bis zu einer Höhe von 84,9 m ü. NHN, durch Attiken, Brüstungen und Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, technischen Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Höhe von 90,5 m ü. NHN sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von 93 m ü. NHN überschritten werden, wenn diese so weit hinter die Baugrenze zurückgesetzt sind, dass ausgehend von der Baugrenze ein Winkel von 68,1° zur Horizontalen (fiktive Dachneigung) nicht überschritten wird.

Im westlichen Teil des Plangebiets ist für den durch die Tiefgarage unterbauten Bereich eine Oberkante von 34,93 m ü. NHN festgesetzt (ca. 0,2 m über dem Niveau der Passauer Straße), im südwestlichen Teil, im Bereich des Fluchtweges von 35,03 m ü. NHN. Zur Steuerung der visuellen Präsenz des Bauteils werden hier gesonderte Oberkanten festgesetzt. Da dieser Teil der Anlage direkt entlang der Grundstücksgrenze verläuft, muss aus haftungsrechtlichen Gründen eine Einfriedung bzw. eine Brüstung zulässig sein. Darüber hinaus soll die Errichtung einer Einfriedung bzw. Brüstung verhindern, dass Niederschlagswasser auf angrenzende Grundstücke übertritt und zur Errichtung eines Rankgerüsts für vertikale Begrünung dienen. Die Einfriedung bzw. Brüstung darf daher die festgesetzte Oberkante in dem Bereich um 0,5 m überschreiten (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Innerhalb der Flächen mit einer festgesetzten Oberkante von 34,93 m ü. NHN und 35,03 m ü. NHN darf die festgesetzte Oberkante durch Einfriedungen und Brüstungen um 0,5 m überschritten werden.

Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-89 VE unterliegt daher innerhalb der Baulandflächen nicht unmittelbar der Bindung von § 17 Abs. 1 BauNVO.

Der Zweck der Regelung in § 17 BauNVO, die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, muss dennoch wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung sein. Insofern kommt den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Vorhabenbereich eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu.

Das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ ist vergleichbar mit einem Kerngebiet (MK). Hier soll eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0 nicht überschritten werden. Überschreitungen der GFZ sind möglich, wenn dafür städtebauliche Gründe vorliegen. Die Überschreitungen müssen durch Umstände ausgeglichen sein und/oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sollen vermieden werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-89 VE ermöglicht in entsprechender Anwendung der Berechnungsregeln der BauNVO eine GRZ von 0,86 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) und eine GFZ von 4,51.

Damit sind die Vergleichswerte des MK für die zulässige Grundfläche nicht überschritten. Eine Überschreitung liegt lediglich hinsichtlich der zulässigen Geschossfläche vor.

Vorliegen städtebaulicher Gründe

Im vorliegenden Plangebiet liegen städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der Orientierungswerte erforderlich machen. So war das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits im Bestand sehr dicht bebaut. Der Gebäudebestand umfasste sechs Vollgeschosse; die Dachflächen wurden durch Stellplätze genutzt. Die GRZ betrug im Bestand ca. 0,73. Durch ebenerdige Anlagen (Fahrwege, Stell- und Lagerflächen) betrug die gesamte Bodenversiegelung jedoch nahezu 100 %. Die GFZ lag bei ca. 4,37.

Auch die Bebauung im Umfeld ist sehr dicht: Der Baublock, in dem auch das Plangebiet liegt (Passauer Straße / Augsburgener Straße / Nürnberger Straße / Tauentzienstraße), ist durchschnittlich mit einer GFZ von 4,2 bebaut. Die GRZ i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 0,7.

Wenn die gegenwärtig verfolgte Gebäudeplanung an die Obergrenzen des § 17 BauGB anzupassen wäre, würde das Grundstück Passauer Straße 1–3 - verglichen mit den umgebenden Grundstücken - nur atypisch gering bebaut werden können. Dies soll im Umfeld der Tauentzienstraße vermieden werden, hier ist aufgrund der bestehenden zentralörtlichen Funktionen in diesem Bereich der sog. City West und aufgrund der optimalen Erschließung (insbesondere durch den ÖPNV) eine höhere bauliche Dichte geboten.

Im vorliegenden Fall soll durch die Neubebauung des Grundstücks u. a. die Errichtung eines baulichen Solitärs in der Mitte des Grundstücks ermöglicht werden. Die im Umfeld dominierende Blockrandbebauung soll durch ein Punkthaus im rückwärtigen Grundstücksbereich ergänzt werden. Damit soll der Bereich gegenüber des KaDeWe, an einem Eingangsbereich der City West sowie der Stadtraum um den Wittenbergplatz städtebaulich betont werden, ohne dass das Hochhaus direkt in den Vordergrund rückt. Auch dieses städtebauliche Ziel stellt einen städtebaulichen Grund i. S. von § 17 BauNVO dar. Die Errichtung eines 12-geschossigen Punkthochhauses ist naturgemäß mit einer hohen Geschossfläche verbunden.

Ausgleich durch Umstände und Maßnahmen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Besonnung und Belichtung von Wohnungen und Arbeitsstätten.

Zur Untersuchung und Ableitung von Aussagen hinsichtlich der durch das Vorhaben veränderten Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse im Umfeld wurde von den Architekten des Vorhabens, die KEC Planungsgesellschaft mbH, Berlin, für die vier Jahreszeiten eine perspektivische Simulation erstellt. Des Weiteren liegt eine Auswirkungsanalyse des Büros ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH sowie eine Simulation der KEC Planungsgesellschaft mbH zur Eigenverschattung vor. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden wie folgt erläutert:

Die geplante Errichtung eines 12-geschossigen Punkthochhauses, das mittig auf dem Grundstück Passauer Straße 1-3 platziert wird, führt bezüglich des Schattenwurfes im Umfeld zu keinen unzumutbaren negativen Auswirkungen auf Wohngrundstücke: Aufgrund des Sonnenverlaufs fällt der Schattenwurf in erster Linie auf gewerblich durch Einzelhandel genutzte Grundstücke, die nördlich des 12-geschossigen Punkthochhauses liegen (primär Modekaufhaus P&C und Schuhgeschäft Leiser). Die nach Westen, Süden und Osten hin ausgerichteten Aufenthaltsräume sind ausreichend belichtet, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Das südlich angrenzende Wohngrundstück Passauer Straße 4 wird nicht durch Schattenwurf beeinträchtigt. Dieser Umstand trägt zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld bei.

Die Belichtungsverhältnisse verändern sich in Abhängigkeit vom jahreszeitlichen Sonnenstand. Hinsichtlich der Vorbelastung der umliegenden Grundstücke durch das sich zuvor auf dem Vorhabengrundstück befindliche Parkhaus ist festzustellen, dass durch dieses zunächst die östliche Außenwand des Hotels Ellington beschattet wurde. Die Intensität dieser Verschattung variierte mit den jahreszeitlichen Belichtungsverhältnissen, es war jedoch auch im Sommer eine (geringere) Verschattung festzustellen. Das Kaufhaus P&C, das Schuhgeschäft Leiser und das KaDeWe wurden weniger stark beschattet. Aufgrund des im Sommer

höheren Sonnenstands wurden die genannten Nachbargebäude durch die vormalige Bestandsbebauung im Sommer teilweise nicht beschattet.

Im Winter werden das geplante Vorhaben, das Kaufhaus P&C sowie das Schuhgeschäft Leiser im Vergleich zur vorherigen Bestandsbebauung stärker beschattet. Das Hotel Ellington wird im Winter morgens gegen 09 Uhr im Bereich der Anlieferungsdurchfahrt von P&C leicht durch das Vorhaben beschattet. Eine Verschattung des KaDeWe ist im Winter gegen 15:30 Uhr festzustellen. Die Grundstücke Nürnberger Straße 14-16 werden zwar ebenfalls durch das geplante Vorhaben verschattet, aber hier verändert sich die Situation faktisch nicht, denn diese Grundstücke werden vom Schattenwurf des Hotels Ellington und der gegenüberliegenden Grundstücke in der Nürnberger Straße verschattet.

Auch im Sommer verlagert sich durch das Vorhaben der Schattenwurf im Vergleich zur vorherigen Bestandsbebauung. Morgens gegen 07 Uhr werden einige Gebäudeteile des Hotels Ellington nicht mehr beschattet, die zuvor vom Parkhaus beschattet wurden. Der zum Innenhof gerichtete Seitenflügel des Hotels ist hingegen etwas länger beschattet. Bereits um 10 Uhr ist das Hotel im Sommer nicht mehr beschattet. Ab 16 Uhr wird die Fassade des KaDeWe beschattet. Der Schatten verläuft in diesem Zeitraum über alle dazwischen liegenden Grundstücke.

Da das Hotel Ellington, das Kaufhaus P&C, das Schuhgeschäft Leiser und das KaDeWe bereits durch das Parkhaus beschattet wurden, sich der Schatten aber räumlich und in seiner Gestalt so verändert, dass einige zuvor beschattete Flächen und Gebäudeteile nicht mehr beschattet werden und durch das geplante Hochhaus nun ein veränderter Schattenwurf erfolgt, ist insgesamt nicht mit einer wesentlichen, unzumutbaren Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen zu rechnen. Folglich sind wesentliche, die Nutzung einschränkende Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung in den benachbarten Gebäuden trotz der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten baulichen Dichte nicht zu erwarten.

Weiterhin dienen die folgenden Maßnahmen und Umstände ebenso der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und gleichen somit die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus:

Durch das Vorhaben wird eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation und der Umweltsituation erreicht. Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Landschaftsplans 7-L-5 „Schöneberg Nord“. Der Landschaftsplan setzt für das Grundstück Passauer Straße 1-3 einen Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 fest. Durch diesen BFF, der durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert wird (siehe Kap. III 3.6 „Grünfestsetzungen“), ist – erstmalig – eine Mindestbegrünung des Plangebiets gesichert. Dies wirkt sich positiv auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung aus. Durch die Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung werden das Mikroklima und die Luftqualität positiv beeinflusst. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Zudem sind im Plangebiet keine Wohnungen zulässig. Es müssen daher keine Flächen für Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. private Spielplätze) freigehalten werden.

Eine bedeutende Verbesserung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Vorhabengrundstück und den benachbarten Grundstücken tritt durch die Verlagerung der öffentlichen Stellplätze des Parkhauses in die vollständig unterirdisch errichtete Tiefgarage ein. Durch diese Maßnahme werden der städtebauliche Missstand erheblicher Geräusch- und Abgasemissionen, die höhengleich zu den geschützten Nutzungen des Umfelds freigesetzt wurden, dauerhaft beendet und damit eine nachhaltige Verbesserung erzielt. Der gesamte Blockinnenbereich erfährt durch diese ausgleichende Maßnahme eine deutliche Verbesserung seiner Eignung als Wohn- und Arbeitsraum und für den Betrieb des benachbarten Hotelbetriebs.

Hinzu tritt eine signifikante gestalterische Verbesserung der städtebaulichen Situation im Blockinnenbereich und entlang der Passauer Straße, die mit der Ersetzung des sanierungsbedürftigen Parkhauses durch den Neubau eines Geschäftshauses in anspruchsvoll gestalteter Architektur und der erheblichen Ausweitung begrünter Flächen und Fassaden bewirkt wird. Die damit verbundene Hebung der Aufenthaltsqualität in den Gebäuden der benachbarten Grundstücke und auf den zugehörigen Freiflächen trägt ebenfalls zu einer nachhaltigen Verbesserung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Überlagerung der Abstandsflächen durch Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Die geplante Höhe des Hochhauses führt zu einer teilweisen Überlagerung der nördlichen Abstandsfläche des Hochhauses mit einer südlichen Abstandsfläche der Tauentzienstraße 19. Diese Überlagerung führt jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gemäß der Berliner Bauordnung (§ 6 Abs. 3) dürfen sich Abstandsflächen grundsätzlich nicht überdecken. Wenn die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen, gilt dies jedoch nicht (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln). Die Abstandsflächen erzeugenden Außenwänden stehen hier in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander. Auch hat der Gesetzgeber einen weitgehenden Vorrang der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen, weshalb bauplanungsrechtliche Vorschriften den Vorschriften der Bauordnung widersprechen dürfen, soweit den durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgütern entsprochen werden kann. Hierzu wird ausführlich im Abschnitt 3.3 dieses Kapitels erläutert, dass diesen Rechtsgütern entsprochen wird.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in entsprechender Anwendung von § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen bilden dabei eine sog. „reine Baukörperausweisung“. Diese ist dadurch charakterisiert, dass sie fast keinen Spielraum zur angestrebten städtebaulichen Figur einräumt, sondern durch die Baugrenzen das geplante Gebäude eng umzeichnet wird. Wenn das Maß der baulichen Nutzung voll ausgenutzt wird, entsprechen die zeichnerischen Festsetzungen genau dem „Baukörper“.

Diese enge Festsetzung ist erforderlich, um das abgestimmte städtebauliche Konzept vorhabenbezogen durch ausdrückliche planerische Festsetzungen umzusetzen. Dieses ist geprägt durch die Errichtung einer blockrandbegleitenden Bebauung sowie eines Hochhauses im Inneren des Grundstückes. Diese Bebauung ruht auf einem gemeinsamen Sockelgebäude, das so angeordnet ist, dass das benachbarte Hotel nicht beeinträchtigt wird. Durch Begrünungen soll dem Grundstück erstmalig eine ökologische Funktion zukommen, auch wenn es flächig durch eine mehrgeschossige Tiefgarage unterbaut ist.

Im Wesentlichen liegen die sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der zulässigen Gebäudehöhe ergebenden Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück, womit die Schutzziele des Abstandsflächenrechts gewahrt sind. Es kommt allerdings an der nördlichen Grenze des Vorhabengrundstückes zu Abstandsflächenunterschreitungen.

Die enge Baukörperfestsetzung ist auch aus gestalterischen Gründen, insbesondere aufgrund des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes erforderlich: Um das südlich angrenzende Gebäude Passauer Straße 4 nicht zu beeinträchtigen, soll in direkter Nähe zum Denkmal ein verträglicher Übergang zum geplanten Neubau erfolgen. Dieser wird sowohl über Höhenfestsetzungen (TH, OK) gesichert, als auch durch eine Baukörperfestsetzung.

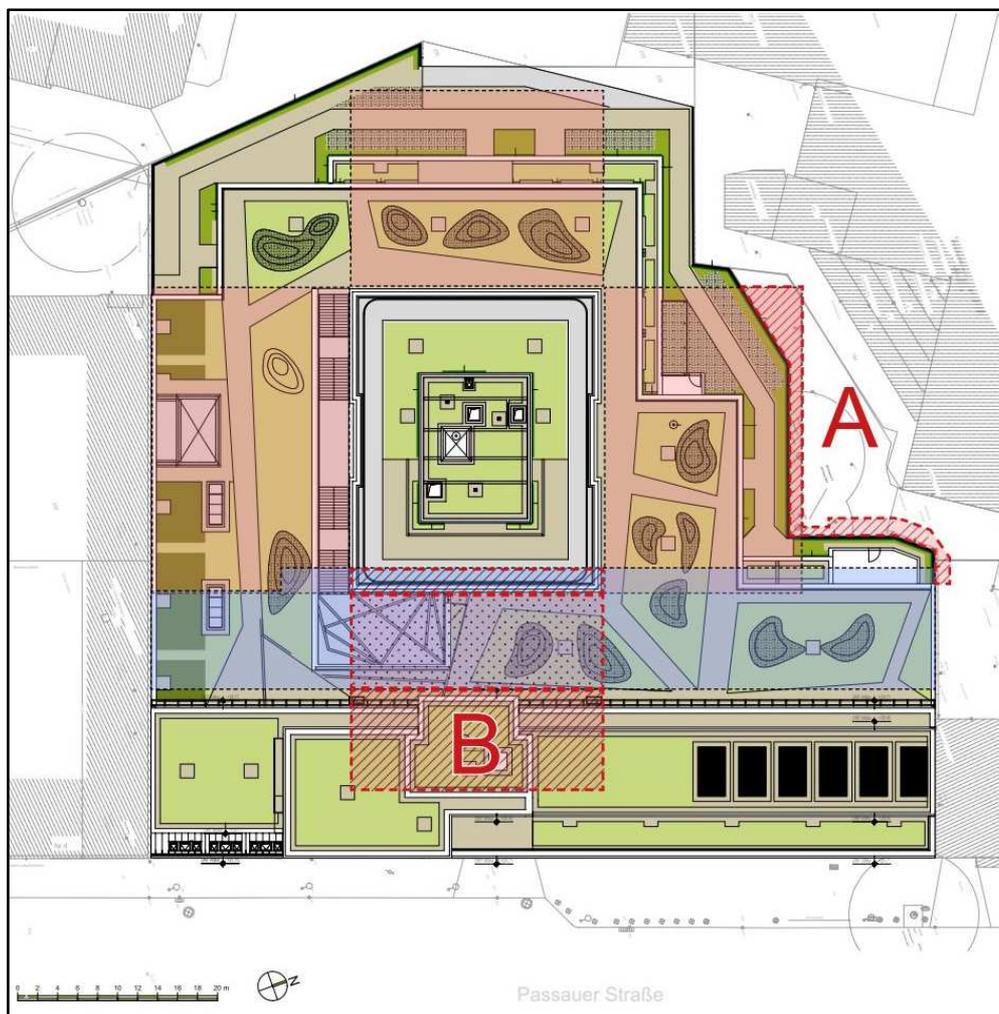
Abstandsflächen

Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen handelt es sich bei der „reinen Baukörperfestsetzung“ aus Baugrenzen und Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe um eine „ausdrückliche Festsetzung“ gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln).

Dies bedeutet, dass sich Anforderungen zu den grundsätzlich erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abständen in Relation zur Gebäudehöhe ausschließlich aus den genannten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE ergeben. Soweit sich gegenüber den üblicherweise einzuhaltenden, bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen geringere Abstände ergeben, hat es damit sein Bewenden.

Ohne die ausdrücklichen Festsetzungen des Bebauungsplans würde das Vorhaben in einem Bereich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu geringfügigen Erstreckungen der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke führen. Die ungefähre Lage dieser Bereiche ist in der folgenden Skizze gekennzeichnet. Die planerischen Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Abstandsregeln lassen sich in zwei Gruppen zusammenfassen:

- A) Abstandsflächen erstrecken sich auf Randbereiche der Grundstücke Tauentzienstraße 19 (Peek & Cloppenburg) und 20 (Leiser).
- B) Die Abstandsflächen der Außenwände überdecken sich innerhalb des Vorhabengrundstücks.



Die oben beschriebenen nachbarlichen Abstandsflächenunterschreitungen der geplanten Bebauung lassen sich im Wesentlichen auf zwei Ursachen zurückführen:

- Das Grundstück Passauer Straße 1-3 wird in den rückwärtigen Teilen nicht grenzständig bebaut werden. Gegenüber der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Außenwände erzeugen daher grundsätzlich eine Abstandsfläche von $0,4 H$ (mindestens 3 m) zur nächsten Grundstücksgrenze.

- Das Grundstück Tauentzienstraße 20 (Flurstück 47/4; Schuhgeschäft „Leiser“) ist atypisch geschnitten. Aufgrund einer langgestreckten, schmalen Teilfläche, die sich in den Grenzbereich zu den benachbarten Grundstücken hineinschiebt, ist lediglich eine baulich nicht genutzte „Exklave“ dieses Grundstücks betroffen.

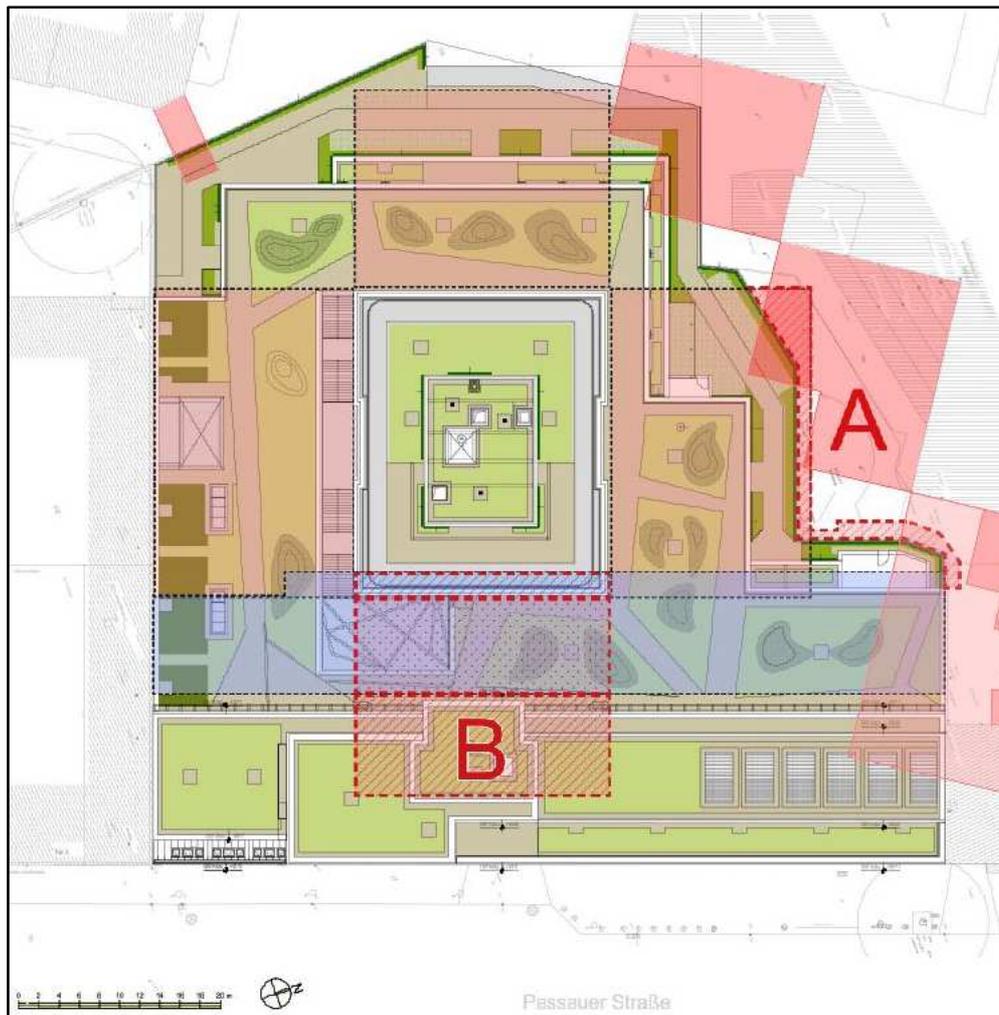
Um die bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstände einzuhalten, wäre es erforderlich, die geplanten Gebäude im Umfang zu verkleinern, so dass die Abstände vollumfänglich auf dem Vorhabengrundstück dargestellt werden könnten. Das ist bei innerstädtischen Hochhausprojekten nahezu unmöglich und entspricht auch nicht den städtebaulichen Zielstellungen. Die atypische Form der Nachbargrundstücksgrenze zur Tauentzienstraße 20 soll sich nicht in einer entsprechenden Gebäudeform wiederfinden, dies betrifft auch das Sockelgeschoss. Insgesamt kommt es durch die zukünftige Bebauung zu einer Abstandsflächenerstreckung auf das Nachbargrundstück Tauentzienstraße 20 in einer Größenordnung von etwa 90 m² im hinteren Grundstücksteil sowie auf dem Grundstück Tauentzienstraße 19 von ca. 1 m².

Würde man auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln hinwirken, müsste zugleich der bereits vorhandene Gebäudebestand (Tauentzienstraße 19, Nürnberger Straße 50) durch Rückbaumaßnahmen angepasst werden, um von diesen Gebäuden ausgehende Abstandsflächenunterschreitungen (vgl. Abschnitt Bestand) zu korrigieren. Dies würde der örtlichen Situation und den Anforderungen an die Abstandsflächen nicht gerecht werden, denn die Unterschreitung von Abstandsflächen geht nicht ohne Weiteres – und auch nicht im vorliegenden Fall – mit städtebaulichen Missständen einher. Ohne eine planerische Verkürzung der Abstandsflächentiefe im begründeten Einzelfall wäre die im Interesse einer vertikalen Stadtentwicklung vorgesehene und erwünschte Umsetzung dieser und anderer Hochhausplanungen in der gut erschlossenen dicht bebauten Innenstadt von Berlin nicht möglich. Der vorliegende Standort ist bereits mit allen Medien und verkehrlich angebunden und benötigt keinen ergänzenden Straßenausbau.

Die notwendigen Sozialabstände hinsichtlich möglicher Einsichtnahme sind auch in den Fällen, in denen die bauordnungsrechtlich vorausgesetzten Abstände nicht eingehalten werden, gewahrt: Aufgrund des großen absoluten Abstands des Hochhauses zu den Gebäuden auf den Grundstücken Tauentzienstraße 19 und 20 werden angemessene Sozialabstände gewahrt. Es wird nicht ohne weitere Hilfsmittel möglich sein, Sichtbeziehungen vom Hochhaus in die Büros und Einzelhandelsflächen der genannten Grundstücke oder in gegenläufiger Richtung herzustellen. Die Situation ist in dieser Hinsicht weniger problematisch als bei vielen anderen innerstädtischen Gebäuden, bei denen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Legt man hinsichtlich des erforderlichen Sozialabstands den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von $2 \times 3 \text{ m} = 6 \text{ m}$ zwischen zwei niedrigen Gebäuden zugrunde, da es hinsichtlich dieses Schutzziels auf den tatsächlichen Abstand ohne maßgebliche Berücksichtigung der Gebäudehöhe ankommt, ist die vorliegende Situation insoweit als gänzlich unproblematisch einzustufen.

Die Belange des Brandschutzes schließlich können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden. Hier ergeben sich besondere Anforderungen in erster Linie aus der Höhe des Hochhauses, aber nicht aus den aus der Baukörperfestsetzung resultierenden Gebäudeabständen. Eine Beeinträchtigung der Belange des Brandschutzes wäre nur denkbar, wenn die Abstände zur nächsten Bebauung so gering wären, dass beispielsweise ein Übergreifen eines Brandes durch Funkenflug oder horizontalen Brandüberschlag auf die Nachbarbebauung zu befürchten wäre. Dies ist bei der vorliegenden Planung jedoch ausgeschlossen.

Die bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstände erstrecken sich im nördlichen Bereich des Vorhabens auf Randbereiche nicht bebauter Grundstücksflächen, nicht hingegen auf die Gebäude selbst (siehe Lageplan, Buchstabe A). Darüber hinaus handelt es sich bei den Räumlichkeiten der Tauentzienstraße 19 (Peek & Cloppenburg), die dem Vorhaben gegenüberliegen, um die Warenanlieferung und Verkaufsräume. Die Tauentzienstraße 20 (Schuhgeschäft „Leiser“) verfügt über keine vom Verkaufsraum zum Vorhaben hin ausgerichteten oder genutzten Fenster.



Lageplan (Dachaufsicht) mit ungefährender Darstellung von Abstandsflächenüberschreitungen durch den geplanten Neubau

Die bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstände werden im Wesentlichen dort nicht vollständig auf dem Vorhabengrundstück eingehalten, wo dies schon im Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Fall war. Die planungsrechtlichen Abweichungen sind städtebaulich erforderlich, da die atypische Grenzziehung der Grundstücke eine städtebauliche Dominantenentwicklung wesentlich erschwert und auch die Erfüllung der Funktion des Grundstückes als Teil der City-West behindert. Betroffen sind Teilflächen der Nachbargrundstücke, die keine Auswirkungen auf die Nutzbarkeit entwickeln. Abstandsflächen dienen der Wahrung ausreichender Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstände im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dies ist weiterhin gegeben.

Situationsvergleich mit dem Bestand zum Aufstellungsbeschluss und der Umgebung

Im Hinblick auf die oben skizzierten Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich vorgesehenen Abstandsflächen ist darauf hinzuweisen, dass bereits die vorhandene Bebauung durch zahlreiche gegenseitige Unterschreitungen der Abstandsflächen gekennzeichnet ist:

Bezüglich des Grundstückes Tautenzienstraße 19 (Peek & Cloppenburg) ist anzumerken, dass das dortige Geschäftsgebäude, das teilweise acht Vollgeschosse aufweist, ebenfalls die Abstandsflächen zu den Grundstücksnachbarn unterschreitet. Die Abstandsflächen dieser Gebäude erstrecken sich sowohl auf das Grundstück Passauer Straße 1-3 (Sals auch auf das Grundstück Tautenzienstraße 20 (Leiser). Hinsichtlich des Grundstückes Passauer Straße 1-3 ergeben sich daraus aber keine wesentlichen Restriktionen, die der geplanten

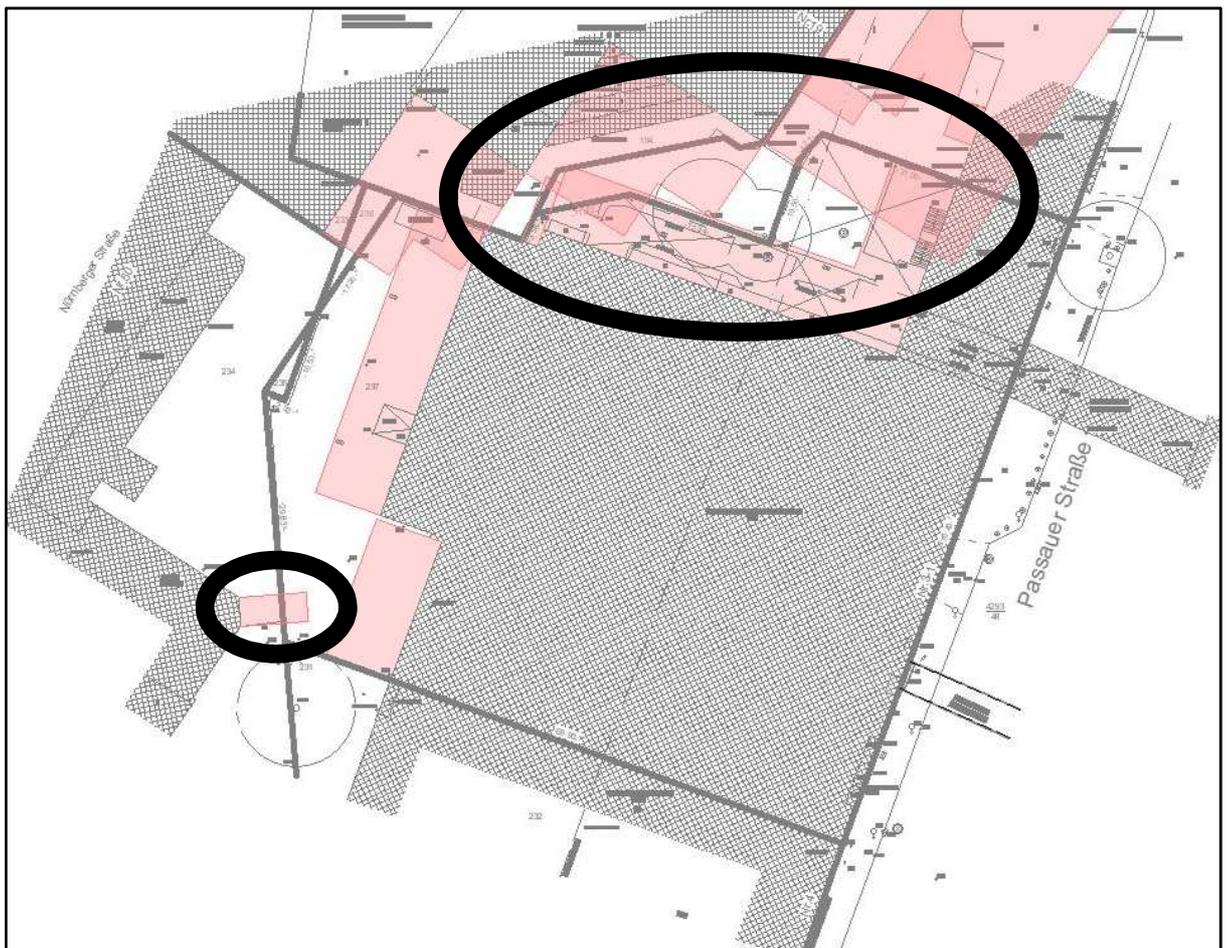
Nutzung im Weg stehen. Dies liegt daran, dass die Gebäude in einem Winkel zueinander stehen, der größer 75 Grad ist, so dass sich Abstandsflächen hier gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln überdecken dürfen.

Da die Bebauung des Grundstücks Tauentzienstraße 19 selbst zur Erstreckung eigener Abstandsflächen auf die Nachbargrundstücke führt, weist dieses Grundstück in Bezug auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts eine geringere Schutzwürdigkeit auf.

Ausgehend von einer Gebäudeecke des Grundstücks Nürnberger Straße 50 (z. Zt. Hotel Ellington) kommt es ebenfalls zur Erstreckung der Abstandsfläche auf das Grundstück Passauer Straße 1-3. Diese Abstandsfläche wird von den Abstandsflächen des Vorhabens nicht überdeckt. Aus der Belastung des Grundstückes Passauer Straße 1-3 ergeben sich keine wesentlichen Restriktionen, die der geplanten Nutzung im Weg stehen.

Umgekehrt unterschritt auch das bisherige Parkhaus im Geltungsbereich die Abstandsflächen zu den Grundstücksnachbarn: Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstreckten sich Abstandsflächen z. T. auf die Grundstücke Tauentzienstraße 19 (z. Zt. Peek & Cloppenburg) und Tauentzienstraße 20 (Leiser).

Der folgenden Skizze kann die ungefähre Lage der im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses auftretenden, von der Nürnberger Straße 50, Tauentzienstraße 19 sowie von dem damaligen Parkhaus ausgehenden Abstandsflächenerstreckungen und -überdeckungen entnommen werden.



Abstandsflächenüberschreitungen im Bestand

Bewertung anhand der Auswirkungen auf relevante Belange

Dadurch, dass das Sockelgeschoss des Vorhabens niedriger ist als das zuvor bestehende Parkhaus, wird sich die allgemeine Belichtungssituation der umliegenden Nachbargebäude teilweise deutlich verbessern. Ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei diesen von geringfügigen Unterschreitungen der Abstandsflächen betroffenen Nachbarn weiterhin gegeben, da die Abstandsflächenerstreckungen nur nicht bebaute Grundstücksflächen und nicht Gebäude überdecken.

Wesentliche, die Nutzung einschränkende Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume der benachbarten Gebäude sind nicht zu erwarten. Der Begriff „Aufenthaltsräume“ bezeichnet dabei in der Regel Wohn- und Arbeitsräume. Da im Plangebiet bisher keine Wohnungen vorhanden waren und auf Grund der Kerngebietsprägung auch in Zukunft keine Wohnnutzung zu erwarten ist, kann sich hier auf die Betrachtung gesunder Arbeitsverhältnisse beschränkt werden. Mit „Aufenthaltsräumen“ sind hier im Wesentlichen Arbeitsräume gemeint.

Im Einzelnen stellt sich die Besonnungssituation im Ergebnis des Vorhabens auf den Nachbargrundstücken wie folgt dar:

Aufgrund des Sonnenverlaufs fällt der Schattenwurf in erster Linie auf gewerblich durch Einzelhandel genutzte Grundstücke, die nördlich des 12-geschossigen Punkthochhauses liegen (primär Modekaufhaus P&C und Schuhgeschäft Leiser). Dabei verändern sich die Belichtungsverhältnisse in Abhängigkeit vom jahreszeitlichen Sonnenstand. Hinsichtlich der Vorbelastung der umliegenden Grundstücke durch das zuvor auf dem Vorhabengrundstück befindliche Parkhaus ist festzustellen, dass durch dieses zunächst die östliche Außenwand des Hotels Ellington beschattet wurde. Die Intensität dieser Verschattung variierte mit den jahreszeitlichen Belichtungsverhältnissen, es war jedoch auch im Sommer eine (geringere) Verschattung festzustellen. Das Kaufhaus P&C, das Schuhgeschäft Leiser und das KaDeWe wurden weniger stark beschattet. Aufgrund des im Sommer höheren Sonnenstands wurden die genannten Nachbargebäude durch die vormalige Bestandsbebauung im Sommer teilweise nicht beschattet.

Im Winter werden durch das geplante Vorhaben das Kaufhaus P&C sowie das Schuhgeschäft Leiser im Vergleich zur vorherigen Bestandsbebauung stärker beschattet. Das Hotel Ellington wird im Winter morgens gegen 9 Uhr im Bereich der Anlieferungsdurchfahrt von P&C leicht durch das Vorhaben beschattet. Eine Verschattung des KaDeWe ist im Winter gegen 15:30 Uhr festzustellen. Die Grundstücke Nürnberger Straße 14-16 werden zwar ebenfalls durch das geplante Vorhaben verschattet, hier verändert sich die Situation aber faktisch nicht, denn diese Grundstücke werden vom Schattenwurf des Hotels Ellington und der gegenüberliegenden Grundstücke in der Nürnberger Straße verschattet.

Auch im Sommer verlagert sich durch das Vorhaben der Schattenwurf im Vergleich zur vorherigen Bestandsbebauung. Morgens gegen 7 Uhr werden einige Gebäudeteile des Hotels Ellington nicht mehr beschattet, die zuvor vom Parkhaus beschattet wurden. Der zum Innenhof gerichtete Seitenflügel des Hotels ist hingegen etwas mehr beschattet. Bereits um 10 Uhr ist das Hotel im Sommer nicht mehr beschattet. Ab 16 Uhr wird die Fassade des KaDeWe beschattet. Der Schatten verläuft in diesem Zeitraum über alle dazwischen liegenden Grundstücke.

Da das Hotel Ellington, das Kaufhaus P&C, das Schuhgeschäft Leiser und das KaDeWe bereits durch das Parkhaus beschattet wurden, sich der Schatten aber räumlich und in seiner Gestalt so verändert, dass einige zuvor beschattete Flächen und Gebäudeteile nicht mehr beschattet werden und durch das geplante Hochhaus nun ein veränderter Schattenwurf erfolgt, ist insgesamt nicht mit einer wesentlichen, unzumutbaren Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen zu rechnen.

Des Weiteren stellt sich die Besonnungssituation auf dem Vorhabengrundstück selbst wie folgt dar:

Fast alle nach Westen, Süden und Osten ausgerichteten Fassaden des Vorhabens sind ausreichend besonnt und belichtet, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Da in einigen Gebäudeabschnitten der nach Westen ausgerichteten Fassade des straßenbegleitenden Gebäudes die Möglichkeit einer intensiver wirkenden Eigenverschattung besteht, erfolgte insoweit eine detailliertere Betrachtung.

Die nach Westen ausgerichteten Aufenthaltsräume des straßenbegleitenden Gebäudes, die sich nördlich des 12-geschossigen Punkthochhauses und südlich des Schuhhauses befinden, sind auf Grund der engen städtebaulichen Situation nur kurze Zeit direkt besonnt. Hieraus folgen jedoch keine unzumutbaren Einschränkungen der Belichtungssituation in Aufenthaltsräumen entlang dieser Fassadenabschnitte. Da hier die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten werden, besteht bereits ein Indiz für die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich. Die entsprechenden Aufenthaltsräume sind auf einen Bereich vergleichsweise großer Grundstückstiefe ausgerichtet, in dem eine sicht- und beleuchtungshindernde Bebauung nicht errichtet wird. Es bestehen daher keine verfestigten Anhaltspunkte gegen das Bestehen hinreichender Belichtungsverhältnisse in den bezeichneten Aufenthaltsräumen, durch die gesunde Arbeitsverhältnisse in diesem Abschnitt gewährleistet werden.

Die Abstandsflächen der Außenwände des 12-geschossigen Punkthochhauses und der straßenbegleitenden Bebauung der Passauer Straße überdecken sich innerhalb des eigenen Grundstücks um ca. 22,7 m, d.h. es fallen sowohl Abstandsflächen des geplanten 12-geschossigen Punkthochhauses auf das Vorderhaus als auch umgekehrt. In diesem Abschnitt des straßenbegleitenden Gebäudes, der dem 12-geschossigen Punkthochhaus gegenüber liegt, ist daher nicht auszuschließen, dass die Räumlichkeiten nicht ausreichend belichtet sind. Aus diesem Grund sind in der Vorhabenplanung in diesem Bereich insbesondere notwendige Nutzungen ohne Aufenthaltscharakterqualität (Sanitärräume, Teeküchen, Lager, Besprechungsräume o.ä.) vorgesehen. Hinsichtlich der ausreichenden Belichtung der einzelnen Aufenthaltsräume in diesem Bereich auf dem eigenen Grundstück erfolgt ein Nachweis im Bauantragsverfahren. Aus der Simulation des Büros KEC Planungsgesellschaft kann abgeleitet werden, dass hier eine ausreichende Belichtung feststellbar ist.

In den nach Westen ausgerichteten Aufenthaltsräumen des straßenbegleitenden Gebäudes nördlich der Passauer Straße 4 und südlich des 12-geschossigen Punkthochhauses sind wiederum gesunde Arbeitsverhältnisse und ausreichende Belichtung gegeben. Eine entsprechende Indizwirkung besitzt insoweit wiederum die Wahrung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Die mit dem Vorhaben einhergehenden Einschränkungen einer direkten Besonnung, wie sie im Vorstehenden beschrieben sind, führen folglich nicht zu einer Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die danach verbleibende Differenz zum Fall einer „Idealbesonnung“ ist in der Abwägung mit dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung, der gebotenen Sparsamkeit im Umgang mit Grund und Boden, der funktionsgemäß höheren Verdichtung in Bereichen urbaner Nutzung mit Kerngebietscharakter und der städtebaulichen Vorzugswürdigkeit einer zur Passauer Straße hin blockrandschließenden Bebauung als nachrangig einzuschätzen und daher hinzunehmen.

Die notwendigen Sozialabstände hinsichtlich möglicher Einsichtnahme sind in allen Fällen der Abstandsflächenunterschreitung gewahrt. Die Abstandsflächen der Außenwände des 12-geschossigen Punkthochhauses fallen auf die rückwärtige Fassade der straßenbegleitenden Bebauung. Dies führt aber zu keinen nachteiligen Auswirkungen, da der Sachverhalt vorhabenseitig im Grundriss Berücksichtigung gefunden hat. Gegenüberliegende Räume zur ständigen Nutzung (Arbeitsplätze) wurden vermieden, stattdessen liegen im betroffenen Bereich insbesondere Teeküchen, Sanitärräume, allgemeine Besprechungsräume u. ä. Aspekte des Brandschutzes werden in allen Fällen durch die Unterschreitung der Abstandsflächen nicht

beeinträchtigt. Der Mindestabstand von 5 m zwischen den Außenwänden (Brandüberschlag) bleibt überall gewahrt.

Bauweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Bauweise. Grund hierfür ist, dass sich die geplante Bebauung weder der geschlossenen, noch der offenen Bauweise zuordnen lässt. Zudem ergibt sich bei Festsetzung enger Baugrenzen (reine Baukörperausweisung) die Bauweise mittelbar aus diesen Festsetzungen. Eine Festsetzung ist daher auch nicht erforderlich.

Das geplante Gebäude, dessen Länge entlang der Passauer Straße ca. 78,5 m beträgt, wird an der Passauer Straße an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut. Diesbezüglich entspricht die Bauweise der geschlossenen Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 3 BauNVO. Das freistehende 12-geschossigen Punkthochhaus in der Mitte des Grundstücks ist so konzipiert, dass dessen Abstandsflächen nahezu vollständig auf dem eigenen Grundstück liegen. Dieser Teil des Gebäudes (ab dem 2. Obergeschoss) ist bezüglich der Bauweise eher mit der offenen Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO vergleichbar. Das Sockelgeschoss wird im rückwärtigen Bereich entlang der Grundstücksgrenze zur Passauer Straße 4 errichtet.

3.4 Verkehr

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die Passauer Straße, die bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen wurde. Die Passauer Straße wird – entsprechend der gegenwärtigen widmungsrechtlichen Verhältnisse – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit einer Straßenbegrenzungslinie vom Baugrundstück abgegrenzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Der Träger der Straßenbaulast kann die Breite von Fahrstreifen, Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Stellplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird mittels zeichnerischer Festsetzung eines „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang des nördlichen Fassadenabschnitts an der Passauer Straße die Errichtung von Ein- und Ausfahrten untersagt. Die Errichtung der Tiefgaragenzufahrt ist somit nur am südlichen Fassadenabschnitt möglich. Auf diese Weise kann der Kfz-Verkehr im Umfeld der Tiefgaragenzufahrt weitestgehend von den Wegebeziehungen der Fußgänger entkoppelt werden, die sich im vorliegenden Fall zumeist in Richtung der nördlich gelegenen Tauentzienstraße orientieren werden.

Vor dem Abriss des Parkhauses verlief unterhalb der Passauer Straße ein unterirdisches Verbindungsgeschoss, umgangssprachlich als „Tunnel“ bezeichnet, der das Parkhaus mit dem KaDeWe verbunden hat. Dieser Tunnel stand nicht zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Diese Anlage ist nicht Bestandteil des Vorhabens. Dieses unterirdische Verbindungsgeschoss wurde auf der Seite des Vorhabengrundstückes Passauer Straße 1-3 mit Beginn des Rückbaus des Parkhauses abgetrennt, so dass gegenwärtig und künftig keine unterirdische Verbindung zu diesem Bauteil des KaDeWe mehr besteht.

3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.5.1 Luftreinhaltung

Das Plangebiet – wie auch die gesamte Berliner Innenstadt – liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Auf Grund der erheblichen lufthygienischen Vorbelastung dieses innerstädtischen Bereichs sollen weitere Emissionen weitestgehend vermieden werden. Aus diesem Grund wird in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB festgesetzt, dass die Emissionswerte von Brennstoffen auf das Niveau von extraleichtem Heizöl („Heizöl EL“, Definition gemäß DIN 51603) gedeckelt werden. Der Begriff „Massenstrom“ ist in Abschnitt 2.5 der TA Luft definiert. § 3 Abs. 1 der 1. BImSchV definiert den Begriff „Brennstoff“ (siehe **textliche Festsetzung Nr. 9**).

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Im Vorhabengebiet 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.

3.5.2 Schallimmissionen

Schallschutz (Gewerbliche Lärmquellen)

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen die Umgestaltung eines gewerblich genutzten Grundstückes. Im Bestand waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses über 600 Stellplätze in einem oberirdischen Parkhaus vorhanden. Darüber hinaus waren im Bestand kleinere gewerblich genutzte Flächen vorhanden. Von dem Plangebiet gingen insofern bereits zuvor gewerbliche Schallemissionen aus.

In der Neuplanung soll die Anzahl der bisherigen Stellplätze reduziert werden. Die Stellplätze werden zudem in einer Tiefgarage untergebracht. Schallemissionen durch Fahrzeugbewegungen werden daher erheblich reduziert.

Gegenüber dem bisherigen Bestand soll allerdings eine Verlagerung der Zufahrt zu den Stellplätzen stattfinden. Die Zufahrt zum Parkhaus befand sich in der Mitte des Gebäudes. Künftig soll die Zufahrt an den südlichen Rand des Grundstückes verlegt werden. Aufgrund dieser Verlagerung rückt die Zufahrt näher an das Wohnhaus Passauer Straße 4 heran. Die schalltechnischen Auswirkungen sowie ggf. erforderliche Maßnahmen zur Schallminimierung wurden in einem Gutachten untersucht.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass der Betrieb des Parkhauses weder innerhalb noch außerhalb des Plangebiets zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt. Voraussetzung ist, dass die Tiefgaragenrampe und der Bereich der Schrankenanlage mit absorbierenden Wänden ab 2 m Höhe ab Oberkante Boden sowie Decken vollflächig mit hoch schallabsorbierenden Materialien ausgeführt werden. Der Einbau der absorbierenden Materialien wird gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 11** festgesetzt. Der Begriff „hoch schallabsorbierend“ ist in der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) definiert. „Hoch schallabsorbierend“ sind Materialien bis zu einem Absorptionsgrad von $D_{La} = 8 - 11$ dB. Im Schallgutachten wird zur Erläuterung auch ein Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,8$ (z. B. Tektalan A2 oder gleichwertig) herangezogen.

Textliche Festsetzung Nr. 11.

Zum Schutz vor Lärm sind die Wände ab 2,0 m Höhe (gemessen ab Oberkante Boden) und die Decken von Tiefgaragenzufahrten hoch schallabsorbierend auszuführen.

Haustechnische Anlagen (z. B. Kühl- und Lüftungsgeräte) können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bewertet werden. Da davon auszugehen ist, dass diese Anlagen im Vergleich zur Tiefgaragenzufahrt deutlich weniger relevant sind, können schalltechnische Regelungen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Das Schallgutachten geht davon aus, dass am Tage insgesamt 4.000 Fahrbewegungen abgewickelt werden, was den geplanten ca. 510 Stellplätzen entspricht. Ein Parkvorgang besteht dabei aus zwei Fahrbewegungen (einfahrender PKW und ausfahrender PKW). Die Nutzung des Parkhauses beschränkt sich dazu hauptsächlich auf die Tagzeit, da gewerbliche Betriebe nachts i.d.R. nicht betrieben werden. Eine Nachtnutzung des Parkhauses ist dennoch für Dauerparker möglich. Für die Nacht werden in einer Stunde maximal 15 Fahrbewegungen angesetzt. Für die Anlieferung werden täglich 10 LKW angesetzt, die im Inneren der Tiefgarage entladen werden.

Organisatorische Regelungen (z. B. Betriebszeiten des Parkhauses oder Häufigkeit von Liefervorgängen) können mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen und werden angesichts der Vornutzung auch nicht als erforderlich angesehen, da die Planung durch die Verlagerung der Stellplätze und der Anlieferung nach innen eher konfliktmindernd wirkt. Soweit erforderlich, können geeignete Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Schallschutz (Straßenverkehrslärm)

Seit dem 1. August 2020 ist die DIN 4109-1 und DIN 4109-2 wieder als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vor diesem Termin statt, so dass die folgende Regelung, die mit der Festsetzung zum Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen und damit die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 10 vorsieht, weiterhin Gültigkeit erfährt. Die textliche Festsetzung verbleibt als Maßgabe im Bebauungsplan. Eine Änderung ist nicht beabsichtigt und aus Schallschutzgründen nicht erforderlich.

Das bislang bestehende Parkhaus in der Passauer Straße 1-3 wies eine höhere Stellplatzanzahl als die geplante Tiefgarage auf. Da die Anzahl der Stellplätze nicht erhöht wird und eine nahezu identische Nutzung vorliegt, liegt keine maßgebliche Veränderung der Verkehrssituation der Passauer Straße durch den geplanten Neubau vor. Somit liegt keine Veränderung des Gesamtverkehrsaufkommens durch den anlagenbezogenen Verkehr vor. Die Neubebauung des Grundstücks Passauer Straße 1-3 führt insofern zu keinem anlagenbezogenen Anstieg des Verkehrslärms. Dies bedeutet, dass umliegende Nutzungen (z. B. Wohngebäude) nicht durch erhöhten Verkehrslärm in Mitleidenschaft gezogen werden.

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ist jedoch zu prüfen, ob die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet geschützt werden müssen. Gemäß dem Gutachten liegt der von der Tiefgarage ausgehende Schallpegel L_{rT} entlang der Fassade an der Passauer Straße im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage tagsüber zwischen 60 und 65 dB(A). Gemäß der strategischen Lärmkartierung überschreitet der vom Verkehr in der Passauer Straße ausgehende Lärm bereits im Bestand die Orientierungswerte der DIN 18005-1 mit Schallpegeln entlang der Passauer Straße am Tage zwischen 65 und 70 dB(A). Maßnahmen zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse sind somit erforderlich.

Eine wichtige planungspraktische Orientierungshilfe im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Lärmschutz sicher zu stellen, ist der Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“. Er empfiehlt die folgende Prüfkaskade und schlägt umsetzungsorientiert Maßnahmen zur Bewältigung von Lärmkonflikten vor:

1. Schritt: Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG),
d. h. Gliederung der Baugebiete nach Störgrad, die geeignete Anordnung der Baugebiete zueinander, Festsetzung von Baugrenzen/Baulinien mit ausreichendem Abstand zur Lärmquelle, Festsetzung von Emissionskontingenten für Gewerbe- und Industriegebiete. Der

Trennungsgrundsatz hat Vorrang vor aktiven und städtebaulichen Maßnahmen (am Emissionsort) sowie passiven Schallschutzmaßnahmen (am Immissionsort).

2. Schritt: Aktive und städtebauliche Maßnahmen,
d. h. Maßnahmen an der Schallquelle, Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls, lärmrobuster Städtebau

3. Schritt: Passive Maßnahmen,
d. h. Grundrissregelungen für Wohnungen, Regelungen zum baulichen Schallschutz etc.

Entsprechend dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung müssen von der Planung hervorgerufene Lärmkonflikte grundsätzlich durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden. Eine Verlagerung in nachgeordnete Genehmigungsverfahren ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass der Konflikt auf dieser Ebene tatsächlich bewältigt werden kann.

Der **Trennungsgrundsatz** greift hier nicht, da er vorrangig für raumbedeutsame Planungen heranzuziehen ist, die in Konflikt mit Wohngebieten oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen geraten können (z. B. heranrückende Wohnbebauung an ein Industrie- oder Gewerbegebiet).

Eine Trennung der Nutzungen gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) würde im vorliegenden Fall das räumliche Abrücken der Bebauung von den maßgeblichen Emissionsorten, von der Passauer Straße verlangen. Aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Plangebiets ist jedoch keine andere 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 werden könnten.

Ein Abrücken des geplanten Gebäudes von der Passauer Straße kommt aus städtebaulicher Sicht nicht in Frage, da das geplante Gebäude wie auch schon das bereits angerissene Parkhaus direkt an der Passauer Straße sowie grenzständig zur Passauer Straße 4 und Tauentzienstraße 20 errichtet werden soll.

Der zweite Schritt ist die Prüfung von **aktiven Maßnahmen**, die geeignet erscheinen, das geplante Vorhaben durchführen zu können. Aktive Maßnahmen sind passiven vorzuziehen.

Von den zu prüfenden eventuell infrage kommenden aktiven Maßnahmen würden im Straßenbereich

- Lärmschutzwände entlang der Straßen,
- Geschwindigkeitsreduzierung
- schallmindernde Fahrbahnbeläge,
- Planungsalternativen,
- lärmrobuster Städtebau

zu prüfen sein.

Lärmschutzwände stellen aus städtebaulicher Sicht im Stadtraum kein adäquates Mittel zur Reduzierung der Immissionen dar (gestörte Sichtbeziehung, Überquerungsprobleme der Straßen etc.). Zudem wären die geplanten oberen Geschosse nicht ausreichend geschützt, da durch gewisse Höhenbegrenzungen die Wirkung ins Leere führen würde.

Eine **Geschwindigkeitsreduzierung** auf 30 km/h besteht bereits für die Passauer Straße.

Eine weitere Maßnahme wäre der Einbau **schallmindernder Fahrbahnbeläge**. Da solch ein Belag vorrangig das Reifenrollgeräusch reduziert, das aber bei Tempo 30 bis 50 gegenüber dem Motorengeräusch noch nicht dominiert, wäre eine solche Minderungsmaßnahme nicht geeignet, da sich diese Maßnahme erst ab Geschwindigkeiten ≥ 60 km/h relevant auswirkt.

Als **Planungsalternative** wurde der Abriss und Neubau des Parkhauses nach geltendem Planungsrecht geprüft. Die Entscheidung, eine möglichst große Anzahl benötigter Büro- und

Gewerbeflächen zu erschaffen, sowie der Grundstückszuschnitt geben wenig Spielraum für Alternativen.

Das Ziel, einen **lärmrobusten Städtebau** an verkehrsreichen Straßen zu projektieren, wird hier bei der städtebaulichen Planung bereits berücksichtigt. Durch die Schließung des Blockrandes mit einem 5-geschossigen Gebäude entlang der Passauer Straße, analog dem mittlerweile abgerissenen Parkhaus, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit tagsüber bis 55 dB(A) an dem in der Grundstücksmittle geplante Hochhaus eingehalten.

Im letzten Schritt sind die **passiven Maßnahmen** zu prüfen.

Regelungen zur **Grundrissgestaltung** sollen dazu dienen, ruhige Bereiche von verlärmten Bereichen zu trennen, so dass mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden kann. Solche Regelungen finden hier jedoch keine Anwendung, da mit diesem Bebauungsplan keine Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Besondere Fensterkonstruktionen sind nicht erforderlich, da hier keine Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden soll und demnach in dem geplanten Gebäude auch keine Schlafräume vorgesehen sind.

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. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (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.

Bei Schallpegeln ab 63 dB(A) am Tage muss die Schalldämmung von Außenbauteilen für Büroräume sowie von Unterrichtsräumen geregelt werden. Da im Plangebiet keine „Bettenträume in Krankenanstalten“, „Aufenthaltsräume in Wohnungen“ oder ähnlich schutzbedürftige Nutzungen zulässig sind, muss der Schallschutz für diese Raumarten nicht geregelt werden. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird daher festgesetzt, dass die Außenbauteile von Unterrichtsräumen und Büroräumen entsprechend gedämmt sein müssen (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Straßenbegrenzungslinie resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- **35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und**
 - **40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen**
- nicht überschritten wird.**

Die Bestimmung der erf. $R_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 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 für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Diese Festsetzung ist nur für Räume nahe der Passauer Straße („entlang der Straßenbegrenzungslinie“) relevant. Das in der Grundstücksmittle geplante Hochhaus liegt weit genug

von der Passauer Straße entfernt und ist aufgrund des erhöhten Abstandes nicht betroffen. Im Bereich des 12-geschossigen Punkthochhauses liegen die Pegel um 55 dB(A).

3.6 Grünfestsetzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans 7-L-5 (Schöneberg Nord). Für das Plangebiet wird ein Biotopflächenfaktor (BFF) festgesetzt. Der Ziel-BFF beträgt 0,3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht daher Grünfestsetzungen vor, die die Einhaltung des BFF ermöglichen.

Der BFF wird im Wesentlichen durch Fassadenbegrünungen sowie durch eine Dachbegrünung des „Sockelgeschosses“ erbracht werden. Es werden aus diesem Grund entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB diesbezügliche Festsetzungen (**textliche Festsetzung Nr. 12 bis 14**) getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

Im Vorhabengebiet sind mindestens 620 m² der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 14:

Im Vorhabengebiet sind mindestens 2.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,09 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Festsetzungen erfordern die Anlage von bepflanzten Flächen, die zur Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen notwendig sind. Ausgenommen sind lediglich notwendige Wege, Terrassen und Rettungswege sowie die dafür entsprechend notwendigen Flächen zur Beleuchtung (Beleuchtungsflächen beispielsweise). Über der Tiefgarage im hinteren Bereich des Grundstücks sollen insbesondere Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss mit bis zu 0,8 m Bodenauftrag entstehen. Auf dem Dach des Sockelgeschosses sollen Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss mit mehr als 0,8 m Bodenauftrag entstehen. Eine konkrete Festsetzung der Erdüberdeckung ist nicht erforderlich, der Nachweis des einzuhaltenden BFF erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Durch die Maßnahmen kommt es zu einer Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Pflanzflächen erhöhen die Rückhaltung von Niederschlägen, erzeugen Luftzirkulation sowie Verdunstungskälte und kommen der Flora und Fauna zugute. Speziell Vögel und Kleintiere profitieren von den Flächen, da zusätzlicher Lebensraum geschaffen wird. Gleichzeitig lassen die Festsetzungen die notwendige gestalterische Freiheit, die Maßnahmen im Rahmen der Objektplanung umzusetzen.

Durch die Festsetzung von Hof-, Fassaden- und Dachbegrünungen wird der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen ebenfalls erhöht, mit den oben beschriebenen positiven Effekten für Mikroklima, Flora und Fauna.

Die Grün- und Freiflächenplanung sieht vor, dass Wege mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Dies soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages auf dem Vorhabengrundstück zurückgehalten und verdunstet wird. Dadurch

wird der Anteil des abzuleitenden Regenwassers reduziert und im Idealfall das gesamte anfallende Oberflächenwasser eines Regenereignisses auf dem Vorhabengrundstück zurückgehalten und verdunstet. Ebenso wird durch die Grün- und Freiflächenplanung ein Teil der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Versiegelung ausgeglichen. Ein Widerspruch zur textlichen Festsetzung Nr. 4, die eine vollflächige Unterbauung des Grundstückes erlaubt, besteht nicht. Gerade aus diesem Grund sollen die darüber liegenden Erdabdeckungen optimal wirksam sein. Die Wegflächen werden gemäß der Grün- und Freiflächenplanung als teilversiegelte Flächen ausgeführt. Teilversiegelte Flächen werden gemäß den Erläuterungen zur Berechnung des Biotopflächenfaktors wie folgt definiert: "Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, Betonverbundsteine oder Platten (mit Fuge auf Sand-/Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen wie beispielsweise Stellplätze und Zufahrten". Die textlichen Festsetzungen 12 bis 14 begründen die Verpflichtung des Vorhabenträgers, auf den festgesetzten Flächen entsprechende Maßnahmen vorzunehmen. Damit wird eine Erhöhung des Vegetationsanteils im Gebiet mit dem Ziel einer ökologischen und gestalterischen Aufwertung gesichert. Die Pflanzmaßnahmen erhöhen den Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen und insbesondere die umfangreiche Dachbegrünung trägt zur Einhaltung des Biotopflächenfaktors bei. Die Maßnahmen dienen insgesamt der Erhöhung des Biotopflächenanteils und damit - neben der positiven Wirkung auf den Naturhaushalt - auch dem Ausgleich für die hohe städtebauliche Dichte.

3.7 Gestalterische Festsetzungen

Südlich an das Plangebiet grenzt das denkmalgeschützte Gebäude Passauer Straße 4 an. Das im Geltungsbereich geplante Gebäude soll sich in Bezug auf die Gestaltung des Daches harmonisch an dieses Gebäude anbinden. Aus diesem Grund wird in sinngemäßer Anwendung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB festgesetzt, dass nahe dem Gebäude Passauer Straße 4 der straßenseitige Neigungswinkel des Daches zwischen 50° und 65° liegen muss (**textliche Festsetzung Nr. 15**).

Textliche Festsetzung Nr. 15:

Im Vorhabengebiet ist eine Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von 56,1 m ü. NHN nur als geneigtes Dach mit einem straßenseitigen Neigungswinkel zwischen 50° und 65° zulässig.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft (**textliche Festsetzung Nr. 16**). Hiervon betroffen sind die Festsetzungen der Bebauungspläne XI-A und XI-B sowie des Baunutzungsplans. Eine Zusammenfassung der Inhalte dieser Pläne kann dem Kapitel I.2.4 „Bislang geltendes Planungsrecht“ entnommen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 16:

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

3.9 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (z. B. bezüglich des Denkmalschutzes oder Altlasten) waren nach dem Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.10 Vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag)

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-89 VE ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden. Regelungsinhalt ist bezogen auf das Vorhaben im Wesentlichen das Folgende:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im eigenen Namen und für eigene Rechnung zur Durchführung des Vorhabens und der Infrastrukturmaßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen des Durchführungsvertrages. Dies beinhaltet die zur Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (bspw. Regelungen zu Bodenbelastungen, Kampfmitteln, Baumfällarbeiten) durchzuführen sowie deren Kosten zu übernehmen. Ferner verpflichtet er sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten, einschl. der Erstellung erforderlicher Gutachten sowie Bekanntmachungen für den gesamten Planungsprozess auch nach Festsetzung der Rechtsverordnung.

Gemäß dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger Baumaßnahmen entsprechend der Projektplanung durchzuführen, Maßnahmen gemäß dem Grün- und Freiflächenplan durchzuführen sowie spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann Berlin diese Frist um bis zu zwölf Monate verlängern. Mit den Baumaßnahmen gemäß Projektplanung ist innerhalb von 2 Jahren nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Abs. 3 BauO Bln zu beginnen und diese innerhalb von 5 Jahren nach Vollziehbarkeit bzw. Zulässigkeit fertig zu stellen.

Die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll gemäß § 12 Abs. 6 BauGB durch Berlin aufgehoben werden, wenn die Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt sind und dies von dem Vorhabenträger zu vertreten ist. Die Vertragsparteien haben auch vereinbart, dass die Rechtsverordnung auch aufgehoben werden kann, wenn die festgelegte Frist für die Stellung der notwendigen Bauanträge bzw. Einreichung der Bauvorlagen überschritten wird. Aus der Aufhebung der Rechtsverordnung können Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden. Für diesen Fall der Aufhebung verzichtet der Vorhabenträger auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen bzw. zulässig gewordene Bauausführungen.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens, zur Minderung der Schallimmissionen in den Bereichen der Tiefgaragenrampe sowie der Schrankenanlage, die Rohbaukonstruktion (Wände und Decken) mit hoch schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden.

Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen beschränken sich gemäß dem Durchführungsvertrag auf Maßnahmen an der vorhandenen Erschließungsanlage des an das Vorhabengrundstück angrenzenden Gehwegs und werden nach Zustimmung des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin durchgeführt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den geltenden Biotopflächenfaktor von 0,3 gemäß Landschaftsplan Schöneberg-Nord 7-L-5 gemäß Freianlagenplanung, welche dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt ist, nachzuweisen.

3.11 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung (alle Werte gerundet):

Vorhabengebiet „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“	5.208 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	899 m ²
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	6.107 m ²

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die folgenden öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Hierbei fanden insbesondere die nachfolgend genannten Belange Berücksichtigung:

Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind keine Wohnungen zulässig; für das Grundstück Passauer Straße 1-3 sind jedoch gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Im Umfeld, z. B. auf dem Grundstück Passauer Straße 4, sind neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnungen vorhanden; hier müssen sowohl die Anforderungen an gesunde Wohn- als auch Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und im Umfeld. So wird in einem durch gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeld ein Gebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ festgesetzt.

In schalltechnischer Hinsicht gehen von der geplanten Neubaumaßnahme keine negativen, über die Bestandssituation hinausgehenden Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung aus. Die Baumaßnahme führt zu keiner Verkehrszunahme und somit auch zu keinen Steigerungen des Verkehrslärms. Geräusche, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Parkhauses entstehen, können durch technische Maßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrt (Einbau schallabsorbierender Bauteile an Wände und Decke) minimiert werden.

Die künftige Bebauung ist in schalltechnischer Hinsicht gegenüber dem bisherigen Bestand vorteilhafter: Die Zahl der Stellplätze im Plangebiet wird auf ca. 510 Stellplätze begrenzt. Gegenüber dem vormaligen Bestand von über 600 Stellplätzen bedeutet dies eine Reduzierung. Die künftigen Stellplätze werden unterirdisch errichtet. Die einzige Lärmquelle, die von außen wahrgenommen werden kann, ist der Bereich der Ein- und Ausfahrt. Fahrgeräusche der Kfz, Geräusche von Rangierbewegungen und sonstige Geräusche (Türenschnellen) können künftig nicht mehr nach außen dringen.

In Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld und im Vorhabengebiet führt die geplante Errichtung des 12-geschossigen Punkthochhauses, das mittig auf dem Grundstück Passauer Straße 1-3 platziert wird, durch Schattenwurf zu keinen nicht schon durch das Parkhaus bestehenden Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die angrenzenden Bestandsgebäude waren durch das Parkhaus teilweise schon verschattet. Durch das geplante 12-geschossige Punkthochhaus verändert sich der Schattenwurf zwar, aber es kommt zu keiner grundsätzlich neuen Situation. Insbesondere kommt es zu keinen unzumutbaren Auswirkungen oder Erschwernissen der nachbarlichen Grundstücksnutzung. Das 12-geschossige Punkthochhaus ist so dimensioniert, dass die Abstandsflächen im Wesentlichen auf dem Grundstück selbst liegen. Ausgehend von dem Standort fällt der Schattenwurf in erster Linie auf gewerblich durch Einzelhandel genutzte Grundstücke, die nördlich des 12-geschossigen Punkthochhauses liegen (primär Modekaufhaus P&C und das Schuhgeschäft Leiser). Die nach Westen, Süden und Osten hin ausgerichteten Aufenthaltsräume sind ausreichend belichtet, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Das Hotel Ellington wird nur in den Morgenstunden teilweise beschattet. Das südlich angrenzende Wohngrundstück Passauer Straße 4 wird nicht durch Schattenwurf beeinträchtigt. Dieser Umstand trägt zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld bei. Insofern sind die Anforderungen und die Schutzziele des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts hinsichtlich ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung gewahrt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Begrünung (Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung), die so formuliert sind, dass ein Biotopflächenfaktor von 0,3 eingehalten wird. Ebenfalls tragen die Festsetzungen dazu bei, dass geplante und angrenzende vorhandene Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht werden. Die Realisierung der Grünfestsetzungen leisten einen Beitrag zu gesunden Arbeitsverhältnissen im Plangebiet sowie zur Klimaanpassung.

Bezüglich der Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets werden entlang der Passauer Straße Schalldämmmaße von Außenbauteilen festgesetzt, damit die dahinter liegenden Räume nicht von Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind seit Jahrzehnten keine Wohnungen vorhanden; das Grundstück diente seit 1968 als Parkhaus. Auch für die Zukunft sind keine Wohnungen vorgesehen; das Grundstück soll weiter ausschließlich gewerblichen Zwecken dienen. Die o. g. Belange wurden daher gegenüber den Belangen der Wirtschaft zurückgestellt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind seit 1968 keine Wohnungen vorhanden; auch künftig sind keine Wohnungen vorgesehen. Im Zuge des Abrisses des Parkhauses und der Neuerrichtung eines Park- und Geschäftshauses gehen keine Flächen verloren, die bislang den sozialen bzw. kulturellen Bedürfnissen zur Verfügung gestanden haben. Es ergeben sich insofern keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.

Da im Plangebiet Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind, können solche Nutzungen im Plangebiet nach Anpassung des Durchführungsvertrags verwirklicht werden.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Neubebauung des Grundstücks Passauer Straße 1-3 kann einen wichtigen Beitrag zur Erneuerung und Fortentwicklung der Einkaufslage City West / Tauentzienstraße leisten: Ein in städtebaulich und ästhetischer Hinsicht nicht mehr zeitgemäßer Bau aus den 1960er Jahren wird durch ein deutlich attraktiveres Gebäude abgelöst.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet wurde bislang durch ein mehrgeschossiges Parkhaus genutzt, das im Erdgeschoss durch einige Läden bzw. gewerbliche Nutzer ergänzt wurde. In städtebaulicher Hinsicht verfügte die bisherige Bebauung über keine nennenswerten Qualitäten. Die geplante bauliche Entwicklung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und trägt mit der Bebauung auch zur Aufwertung des Umfelds und somit zur Ortsbildpflege bei.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild lassen sich wie folgt beschreiben:

- Die straßenseitige Bebauung mit einer Höhe von ca. 24 m nimmt die angrenzende, straßenbegleitende Bebauung der Passauer Straße 4 und der gegenüberliegenden Bebauung (KaDeWe) auf. Zum nördlich angrenzenden Grundstück des Schuhgeschäftes Leiser wird nach Umsetzung des Vorhabens ein Höhenversprung in der Bebauung erkennbar sein, dieser ist jedoch nicht störend. Langfristig kann auch das Leiser-Grundstück ähnlich hoch bebaut werden.

Durch die Bebauung wird die Blockrandbebauung wieder geschlossen (wie zuvor). Insgesamt fügt sich die straßenseitige Bebauung hinsichtlich Höhe und Gestaltung in die nähere Umgebung ein.

- Für das Hochhaus im rückwärtigen Grundstücksteil ist das Sichtumfeld in den Blick zu nehmen. Zu bewerten ist der Eindruck, der sich für das Ortsbild ergibt, d.h. für Betrachter

im öffentlichen Raum in der Nähe des Vorhabens. Innerhalb eines Sichtumfeldes von etwa 500 m befindet sich eine Vielzahl von z.T. deutlich höheren Hochhäusern, z.B. das Europa-Center (Tauentzienstraße 9) oder das Upper West (Kantstraße 163–165). Bereits das gegenüber liegende KaDeWe mit 40 m Höhe wird eine stärkere Raumwirkung haben, da seine hohe Bebauung direkt den Straßenraum begrenzt. Das geplante Hochhaus mit ca. 55 m Höhe befindet sich dagegen im rückwärtigen Grundstücksbereich und entfaltet gegenüber dem Straßenraum keine dominante Wirkung. Insgesamt bestehen keine Anhaltspunkte für eine nachteilige Auswirkung auf das Ortsbild. Insofern wird auch den Belangen der Baukultur und Ortsbildpflege Rechnung getragen.

In denkmalrechtlicher Hinsicht muss die künftige Bebauung auf das angrenzende Grundstück Passauer Straße 4 Rücksicht nehmen. Das hier vorhandene Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Planung wurde daher im Vorfeld ausführlich mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Im Ergebnis wird zur Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes insbesondere die Höhenentwicklung des geplanten Neubaus entlang der Passauer Straße entsprechend festgesetzt: Die Höhenfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleisten einen verträglichen Übergang zwischen dem geplanten Neubau und dem denkmalgeschützten Gebäude. Ferner ist davon auszugehen, dass die einer intensiven Abstimmung unterliegende Gestaltung des Neubaus einen wesentlich besseren Übergang zum Denkmal herstellt, als es beim Parkhaus der Fall war.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Diesbezüglich sind die Erfordernisse der Jüdischen Gemeinde zu Berlin zu beachten. In der Passauer Straße 4 befindet sich eine Synagoge. Um weiterhin eine ungestörte Religionsausübung zu gewährleisten, ist es wichtig, während der Gebetszeiten des Schabbats, dem Ruhetag des Judentums, sowie während der hohen jüdischen Feiertage Beeinträchtigungen durch Lärm zu vermeiden. Im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung hat der Vorhabenträger dafür Sorge getragen, dass diesen Belangen auch während der Bauzeit entsprochen wird.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Bei der geplanten Neubebauung wird ein vollständig versiegeltes Grundstück innerhalb eines hochverdichteten innerstädtischen Bereichs in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme un bebauter und unversiegelter Flächen wird vermieden. Dem raumordnerischen Grundsatz des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“, der gleichfalls in die Abwägung einzustellen ist und auf die Vermeidung einer Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen abzielt, sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf den Naturschutz bzw. die Landschaftspflege sind nicht erkennbar.

Das Angebot an Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird sich durch das vorliegende Vorhaben verbessern. Gemäß dem Grün- und Freiflächenplan und der Grünfestsetzungen werden auf dem Grundstück mehrere Begrünungsmaßnahmen, die dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenze der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 2 BauNVO dienen, vorgenommen. Die vorgesehene Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung führt zu einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas und wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden insoweit im Bebauungsplan insbesondere durch die Grünfestsetzungen Berücksichtigung.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch, dessen Gesundheit und die der Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden in einem Umweltbericht untersucht und bewertet. Ergebnis ist, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor.

Für das Bauvorhaben mussten auf einem angrenzenden privaten Grundstück zwei Bäume sowie im Straßenbereich an der Passauer Straße ein Straßenbaum gefällt werden. Bei einem

weiteren Baum musste die Krone beschnitten werden. Die Bäume wurden gemäß den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung sowie nach Zustimmung der ständigen Ämter und Leistung von Ausgleichszahlungen gefällt.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Das bislang durch ein bereits abgerissenes Parkhaus genutzte Grundstück soll weiterhin ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Die Belange der Wirtschaft wurden im Rahmen der Abwägung insofern gegenüber anderen im Plangebiet konkurrierenden Nutzungsbelangen (z. B. Belange der Wohnraumversorgung) höher gewichtet. Den Belangen des Wohnens wird jedoch insofern Rechnung getragen, als dass auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse der angrenzenden Wohnbebauung geachtet wurde.

Die Belange der Wirtschaft und des Wohnens wurden insofern angemessen berücksichtigt.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Den Belangen des Individualverkehrs wird durch eine gute Verkehrsanbindung über bestehende Erschließungsstraßen sowie durch die Festsetzung einer Grundstücksfläche zur Errichtung einer Tiefgarage Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan senkt jedoch auch entsprechend der Projektplanung und der verkehrlichen Zielsetzung des Landes Berlin die Zahl der bislang in dem bereits abgerissenen Parkhaus vorhandenen Stellplätze. Gemäß dem Verkehrsgutachten ergibt sich aus dem Vorhaben kein erhöhtes Verkehrsaufkommen, so dass keine Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs erforderlich sind.

Da das öffentlich verfügbare Stellplatzangebot in der Tiefgarage mit rund 400 Pkw-Stellplätzen für Kurzparker etwa dem Angebot im ehemaligen Parkhaus entspricht, ist nicht zu befürchten, dass aufgrund des Vorhabens mit zusätzlichem Parksuchverkehr im umgebenden Straßennetz gerechnet werden muss. Die Verringerung der Anzahl der Stellplätze, die Dauerparkern zur Verfügung stehen werden, unterstützt die Bemühungen der Senatsverwaltung des Landes Berlin, den Anteil des MIV am Gesamtverkehrsaufkommen zu verringern.

In der nahe gelegenen Tauentzienstraße sowie der ca. 0,4 km entfernten Straße An der Urania verkehren zahlreiche Buslinien. Über die ca. 200 m entfernte U-Bahnstation Wittenbergplatz ist das Plangebiet an das Streckennetz der U-Bahn angeschlossen. Der ca. 0,8 km entfernte Bahnhof Zoologischer Garten bietet Anschluss an die S-Bahn und an das Schienennetz des Regionalverkehrs. Das Plangebiet ist insofern optimal an den ÖPNV angeschlossen. Besucher und Nutzer können das Plangebiet auch ohne individuelle Verkehrsmittel erreichen. Dies kommt insbesondere den Belangen weniger mobiler Bevölkerungsgruppen entgegen.

In der Tiefgarage werden zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität gemäß den gesetzlichen Vorschriften Ladevorrichtungen für Elektroautos und Abstellvorrichtungen für Fahrräder bereitgestellt.

Die Passauer Straße wird in ihrem Ausbauzustand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Dem Plangeber sind keine diesbezüglichen Belange bekannt.

Ergebnisse von beschlossenen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Zentrumsbereichskern City West soll auf dem Grundstück auch großflächiger Einzelhandel zulässig sein. Hierdurch finden die Aussagen des StEP Zentren 2030 und des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine besondere Berücksichtigung.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellten Gebietskulisse der Überschwemmungs- und Risikogebiete sowie der mit Verordnungen vom 23.10.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiete

(GVBl. Nr. 28 vom 27.11.2018). Besondere Belange des Hochwasserschutzes waren daher nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Das Plangebiet ist nicht als Standort zur temporären oder dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden vorgesehen. Diesbezügliche Belange müssen im Plangebiet daher nicht berücksichtigt werden.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Fläche weist aufgrund ihrer besonderen Lagegunst inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie aufgrund der anthropogenen Vorprägung durch die Nutzung durch ein Parkhaus eine besondere Eignung für die Wiedernutzbarmachung auf. Durch ihre Entwicklung wird ein Flächenangebot im Zentrum geschaffen und somit ein Beitrag zur Lenkung der Flächennachfrage geleistet. Im Ergebnis werden damit weniger Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche entspricht damit der nachhaltigen Stadtentwicklung und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u.a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Bebauung auf einem gut integrierten und angebotenen Standort Berücksichtigung. Dies trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei.

Darüber hinaus wird durch die Grünfestsetzungen eine Mindestbegrünung des Grundstücks planungsrechtlich gesichert, die zu einer Minderung der durch Baumassen und Versiegelung entstehenden negativen Wirkungen auf das Bioklima führt.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (GEG und EEG). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen die Auswirkungen der Neubebauung so weit minimiert werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtklimas und der Luftqualität erfolgt.

Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche

Die Initiative zur Veränderung der bisher geltenden Planungsrechte geht vom Grundstückseigentümer aus. Der Bebauungsplan wird u.a. deshalb gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In solchen Planverfahren sind die Vorschriften des Baugesetzbuches bezüglich der Entschädigung (§ 39 - § 44 BauGB) nicht anzuwenden.

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks wird durch die Festsetzung eines Vorhabengebiets mit Zweckbestimmung entsprochen. Dabei bietet der Bebauungsplan für die Eigentümerin des Grundstücks Entwicklungsmöglichkeiten, die über das bislang geltende Planungsrecht hinausgehen. Die von der Eigentümerin beabsichtigte Realisierung eines 12-geschossigen Punkthochhauses, das sich aus einem Sockelgeschoss mit 5-geschossiger Tiefgarage entwickelt, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht.

Die Festsetzungen für das Vorhabengebiet sind in Abstimmung mit der Eigentümerin entwickelt worden. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Planungen der Eigentümerin wird die Festsetzung als verhältnismäßig eingeschätzt.

Interessen von Grundstückseigentümern und Anwohnern außerhalb des Plangebiets

Das südlich angrenzende Gebäude Passauer Straße 4 liegt nahe der geplanten Zufahrt zu einer Tiefgarage. Durch ein Schallgutachten wurde ermittelt, dass durch die Tiefgaragenzufahrt keine Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Zu den nördlich angrenzenden Grundstücken Tauentzienstraße 19 und 20 werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Dies hat auf die dort gegebenen Arbeitsverhältnisse jedoch keine relevanten Auswirkungen. Dies gilt auch hinsichtlich auftretender Verschattungen, auch hier werden unter Berücksichtigung der Bestandssituation des Parkhauses keine wesentlichen Beeinträchtigungen, die als unzumutbar anzusehen sind, gesehen.

Die Eigentümerin der Liegenschaft Tauentzienstraße 19/19A hat ein Interesse an einer gemeinsamen Nutzung eines Teils der Hoffläche zum Zwecke der Abwicklung ihres Anlieferungsverkehrs geltend gemacht. Die Mitnutzung soll durch die Bestellung einer Grunddienstbarkeit dauerhaft dinglich gesichert werden. Dies wurde in einer Nachbarvereinbarung im Dezember 2018 vereinbart.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Kapitel II).

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Negative Auswirkungen des Umbaus des Grundstücks Passauer Straße 1-3 auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten sind nicht erkennbar. Es wird kein neuer Wohnraum geschaffen. Die bestehenden Wohnräume in der Passauer Straße 4 und der Umgebung werden nicht negativ beeinflusst. Die Belichtung der Passauer Straße 4 wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es entstehen neue Arbeitsstätten. Das Vorhaben hat auf die Arbeitsverhältnisse der neuen und angrenzenden bestehenden Arbeitsstätten keinen maßgeblichen negativen Einfluss. Die Arbeitsstätten sind ausreichend belichtet und belüftet. Die städtebauliche Qualität erfährt eine Verbesserung im Vergleich zur Bestandsbebauung mit einem Parkhaus. Die Lärmemissionen des bisher oberirdischen Parkhauses entfallen.

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

3.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Die Planung ist für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg weder mit Einnahmen noch mit Ausgaben verbunden. Der geplante Umbau des Grundstücks wird vom Eigentümer finanziert.

3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fallen beim Bezirk Tempelhof-Schöneberg Personalkosten an.

4. Auswirkungen auf den Verkehr

Gemäß dem Verkehrsgutachten ergibt sich aus dem Vorhaben kein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Im Vergleich zum bereits abgerissenen Parkhaus wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen etwas geringer sein. Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs sind daher nicht erforderlich.

In der zukünftigen Tiefgarage werden weniger Stellplätze vorhanden sein, als in dem bereits abgerissenen Parkhaus vorhanden waren. Mit negativen Auswirkungen auf den Verkehr ist daher nicht zu rechnen.

5. Weitere Auswirkungen

5.1 Gender Mainstreaming

Die bodenrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans werden durch das soziale Geschlecht bzw. Geschlechtsidentitäten nicht beeinflusst. Es findet keine Bevorzugung oder Benachteiligung statt.

V. VERFAHREN

1. Antrag auf Einleitung

Die Eigentümerin des Grundstücks Passauer Straße 1-3, die Berlin Tauentzienstraße 21-24 Immobilien GmbH & Co. KG, die unterdessen in die Berlin, Passauer Straße 1-3 Immobilien GmbH & Co. KG, Maximiliansplatz 12 in 80333 München, umfirmiert wurde, hat auf Grundlage eines konkreten Konzeptes mit Schreiben vom 11.04.2017 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

2. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 16.08.2017 über die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-89 VE informiert.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 22.09.2017 mitgeteilt, dass zum derzeitigen Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sei.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden mit Schreiben vom 04.09.2017 keine Bedenken mitgeteilt. Dringende Gesamtinteressen des Landes Berlin sind nicht betroffen. Das Bebauungsplanverfahren wird somit gemäß § 6 Abs. 1 und 3 AGBauGB durchgeführt. Auch das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB ist nicht erforderlich.

3. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE wurde vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg am 17.10.2017 beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs wurde am 10.11.2017 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 5444 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für das Bebauungsplanverfahren 7-89 VE wurde in der Zeit vom 29. Oktober 2018 bis 28. November 2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 26. Oktober 2018 in der Tagespresse (Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) veröffentlicht und durch Hauswurfsendungen in der Umgebung des Geltungsbereichs bekannt gemacht wurde, fand in den Räumen des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtplanung statt. Zusätzlich konnte die Planung während des Beteiligungszeitraums im zentralen Internetportal des Landes Berlin (<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan>) eingesehen und heruntergeladen werden.

Innerhalb der Frist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Die beabsichtigte Planung wurde anhand von Plakaten und einer Broschüre dargelegt.

Während des Beteiligungszeitraums haben sich sechs Personen in den Räumen des Bezirksamtes über die Planung informiert. Es gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

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

- Kritik, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-89 VE nicht dem Abwägungsgebot gemäß §1 Abs. 7 BauGB genüge sowie dem Gebot der Rücksichtnahme nicht gerecht werde
- Kritik, dass mit dem Vorhaben Beeinträchtigungen einher gehen würden, die nicht zumutbar seien. Im Einzelnen wurde geäußert,
 - dass es zu Beeinträchtigungen durch Lärm komme, die über die Vorbelastung durch das Parkhaus hinausgehe,
 - dass befürchtet wird, dass es zu baubedingten Erschütterungen und Auswirkungen auf die Statik komme,
 - dass von dem Vorhaben eine erdrückende Wirkung auf das Nachbargrundstück ausgehen werde, da das Vorhaben das Nachbargebäude u.a. um acht Geschosse überragen werde,
 - dass es zu einer unzumutbaren Verschattung kommen werde,
 - dass das Vorhaben eine unzumutbare, störende Einsichtmöglichkeit auf das Nachbargrundstück ermögliche,
 - dass das Vorhaben zu einer Wertminderung von Gebäuden führen werde.
- Kritik an der vorgesehenen Position der Tiefgaragenzufahrt
- Forderung, dass die Zufahrt lärmgedämmt wird
- Anregung, die bestehende Zufahrt des Parkhauses in die Planung zu integrieren anstelle der neu geplanten Zufahrt
- Anregung, dass das Hochhaus weiter nördlich stehen sollte
- Kritik an der Reduzierung der Stellplätze und Anregung die Stellplätze auf anderer Weise im Geltungsbereich zu erhalten
- Hinweis auf die Problematik des Vogelschlags an Glasflächen sowie auf die Gefahren, die für Vögel und Insekten von Lichtquellen ausgehen sowie Forderung von Gegenmaßnahmen

Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Alle Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis hat die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung oder Ergänzung der Planung und der Begründung geführt. Die geäußerten Bedenken wurden wie folgt abgewogen:

Abwägungsgebot / Gebot der Rücksichtnahme

- Die allgemeinen Ausführungen zum Rücksichtnahmegebot sind zutreffend, die behaupteten Verstöße liegen jedoch nicht vor. Es wird in einem ausreichenden Maße auf die nachbarlichen Belange Rücksicht genommen. Das Grundstück Passauer Straße 1-3 liegt in dem Zentrumsbereichskerngebiet „City West“, das geprägt ist durch hohe Einzelhandelskonzentration. Gesetztes Ziel ist es, den Einzelhandelsstandort zu sichern. Hohe Nutzungsintensität und -dichte prägen das Gebiet. In einem Kerngebiet sind gemäß § 7 BauNVO u. a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten zulässig. Unter Berücksichtigung der zulässigen und der geplanten Nutzungen ist von einer Rücksichtslosigkeit oder Unzumutbarkeit nicht auszugehen. Verstöße gegen § 15 Abs. 1 BauNVO liegen nicht vor.

Beeinträchtigungen durch Lärm

- In den weiteren Verfahrensschritten wird ein Schallgutachten erstellt und den Behörden sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugänglich gemacht.
Nach derzeitigem Planungsstand werden die Nachbargrundstücke nur untergeordnet von Schallimmissionen betroffen sein.

Durch die Zufahrt zur Tiefgarage und die Fahrbewegungen innerhalb der Tiefgarage entsteht kein Schall, der auf den Nachbargrundstücken wirksam wird. Das geplante Gebäude wirkt als schallschützende Barriere.

Ebenerdige Nutzungen auf den Außenflächen (z. B. Lade- und Bewegungsflächen), durch die nennenswerte zusätzliche Schallimmissionen gegenüber dem Niveau der bereits erfolgten Referenzlärmmessungen entstehen könnten, sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht Bestandteil der Gebäudeplanung. Diesbezügliche zusätzliche Schallimmissionen werden nicht auftreten.

Die Regelung temporärer Lärmbelästigungen, z. B. im Rahmen von Bauarbeiten, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Unabhängig vom Bauplanungsrecht besteht für den Bauherren bzw. dessen Bauunternehmer die Pflicht zur Begrenzung von unvermeidbaren Belästigungen auf ein Mindestmaß.

Erschütterungen/Statik

- Regelungen im Hinblick auf potenzielle Schäden durch Erschütterungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bauherr bzw. dessen Architekten und Fachplaner haben sich im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht davon zu überzeugen, dass von Ihrem Bauvorhaben keine Gefahren für die Umgebung ausgehen.

Erdrückende Wirkung

- Die bauleitplanerisch relevanten Nutzungsmaße (GRZ und GFZ) sind ermittelt worden und die Begründung wurde ergänzt. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten und hier als Orientierungswert dienenden Obergrenzen ist inmitten eines gesamtstädtisch bedeutsamen Bereiches (City-West) mit generell hoher Dichte abwägungsgerecht möglich.

Im weiteren Verfahren werden auch die Auswirkungen des geplanten Hochhauses in Bezug auf die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen bzw. im Hinblick auf eine sich evtl. ergebende „erdrückende Wirkung“ untersucht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch nach der vom Einwender zitierten Rechtsprechung ein Höhenunterschied zwischen Gebäuden nicht „automatisch“ zu einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots führt. Auch bei wesentlichen Höhenunterschieden ist die erdrückende Wirkung aus der Relation von Höhe und Distanz unter besonderer Berücksichtigung einer Lage im dicht bebauten innerstädtischen Bereich zu beurteilen (VGH München, Beschl. v. 17.07.2013 – 14 ZB 12.1153 –, Juris Rn. 14; VGH München, Beschl. v. 28.09.2010 – 2 CS 10.1760 –, Juris Rn. 26).

Es fallen keine Abstandsflächen des Vorhabens auf benachbarte Gebäude. Insbesondere reicht auch die Abstandsfläche des Hochhauses nicht bis auf das Grundstück des Einwenders.

Verschattung

- Es wurde eine Schattensimulation angefertigt. Eine unzulässige Verschattung konnte nicht festgestellt werden. Die vom Einwender zitierte Rechtsprechung geht davon aus, dass eine unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Nachbargrundstücks durch das Rücksichtnahmegebot nicht gewährleistet wird, sondern sich die Abwehr einer Verschattung über die Einhaltung von Abstandsflächen

hinaus auf Extremfälle beschränkt (VGH Kassel, Beschl. v. 20.11.2006 – 4 TG 2391/06 –, Juris Rn. 17; OVG Schleswig, Urt. v. 20.01.2005 – 1 LB 23/04 –, Juris Rn. 44 f.).

Störende Einsicht

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots aufgrund von Beeinträchtigung durch zusätzliche Einsichtsmöglichkeiten regelmäßig nicht in Betracht kommt, wenn die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 07.06.2018 – OVG 2 S 9.18 –, Juris Rn. 9; OVG Hamburg 26.09.2007 - 2 Bs 188/07). Dies ist in Bezug auf das geplante Hochhaus im Wesentlichen der Fall.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass das Entstehen einer drangvollen Nähe durch die Wahrung eines Abstands von mindestens ca. 28 Metern und die Einhaltung der Abstandsflächen ausgeschlossen ist. Eine Anlage der Terrasse zu dem Zweck, die Möglichkeit von Einblicken auf Nachbargrundstücke zu schaffen, erfolgt nicht. Es ist ferner davon auszugehen, dass von der Dachterrasse des Hochhauses ein Einblick in die Räume der benachbarten Bebauung bereits aufgrund des Blickwinkels weitgehend ausgeschlossen ist.

Wertminderung

- Im Vergleich zu der bisherigen optischen und schalltechnischen Wirkung des Parkhauses gegenüber dem Grundstück des Einwenders ist eine Wertminderung durch den geplanten Neubau nicht zu erwarten: Das Grundstück des Einwenders grenzt u. a. an den Einzelhandelsbetrieb „Peek & Cloppenburg“ an. Das Einzelhandelsgebäude, mit dem das Betriebsgrundstück nahezu vollflächig überbaut ist, wirkt aufgrund seiner Geschossigkeit – bis zu acht Vollgeschosse – bzw. aufgrund der Höhe von bis zu ca. 35 m über Gelände vergleichsweise massiv. Mehr noch bestimmte die Rückfassade des bis vor kurzem auf dem Vorhabengrundstück bestehenden Parkhauses den rückwärtigen Ausblick der insoweit überhaupt betroffenen Hotelzimmer auf dem Grundstück des Einwenders. Im Vergleich mit dieser Vorbelastung ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Verwirklichung des Vorhabens und der in seinem Zuge vorgesehenen stark begrünten Außenflächen zu einer Wertminderung des Grundstücks des Einwenders kommen wird; vielmehr ist ein gegenteiliger, positiver Effekt für die umliegenden Grundstücke zu erwarten.

Die Regelung von temporären Lärmbelästigungen, z. B. im Rahmen von Bauarbeiten, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Regelungen über eventuelle Entschädigungsansprüche mit Bezug auf Baulärm sind unabhängig vom Bebauungsplan zwischen dem Verursacher und dem Betroffenen zu regeln.

Position der Tiefgaragenzufahrt

- Eine Verlagerung der Zufahrt in Richtung Norden ist nach jetzigem Planungsstand nicht vorgesehen: In Richtung Norden – also in Richtung der Tauentzienstraße – nimmt die Zahl der Fußgänger auf dem westlichen Bürgersteig deutlich zu. Je weiter nördlich die Zufahrt zur Tiefgarage liegt, desto öfter würde die Zufahrt zur Tiefgarage von Fußgängern gequert werden. Eine solche Situation soll zur Minimierung der hiermit einhergehenden Gefahren möglichst vermieden werden. Zusätzlich würde die erforderliche Rampenlänge aufgrund des Gefälles eine Lage an einer anderen Stelle des Gebäudes schwierig gestalten.

Lärmdämmung der Tiefgarage

- Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage sollte bereits nach dem damaligen Planungsstand von innen mit schallabsorbierenden Materialien gedämmt werden. Zudem werden organisatorische Regelungen mit dem Betreiber vereinbart, die nächtlichen Fahrbewegungen im Parkhaus auf ein Minimum zu reduzieren. Auf diese Weise kann der Schallschutz zum angrenzenden Gebäude gewährleistet werden.

Position des Hochhauses

- Es ist vorgesehen, dass das geplante Hochhaus zum Grundstück Passauer Straße 4 die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einhalten soll, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Hierzu muss das Hochhaus mittig innerhalb des Grundstücks stehen. Aufgrund des unregelmäßigen Grundstückszuschnittes des nördlich gelegenen Grundstückes kommt es hier bereits zu einer geringen Abstandsflächenerstreckung. Eine Verschiebung an die Grundstücksränder würde dies verstärken und ist daher nicht vorgesehen.

Reduzierung der Stellplätze

- Aufgrund der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV – der jeweils von mehreren U-Bahn- und (Metro-) Buslinien bediente U-Bahnhof Wittenbergplatz ist nur ca. 200 m entfernt – kann nach jetzigem Kenntnisstand auf eine Erhöhung des Stellplatzangebots verzichtet werden. Zudem war sogar das damalige Parkhaus kaum ausgelastet. Auch bei einer Nutzungsintensivierung auf dem Grundstück ist daher davon auszugehen, dass keine Erhöhung des Stellplatzangebots nötig ist. Aus Gründen des Schallschutzes ist die Beibehaltung von oberirdischen Park-Ebenen nicht zu empfehlen. Aufgrund der Erfordernisse des Brandschutzes wäre eine vollständige bauliche Schließung aller Fassadenöffnungen kaum möglich, so dass Schallemissionen in erhöhtem Umfang nach außen dringen könnten. Diese Situation soll vermieden werden.

Vogelschlag an Glasflächen

- Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird auch die zuständige Naturschutzbehörde um Stellungnahme gebeten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Behörde auch bezüglich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG äußert. Je nach Inhalt der Stellungnahme werden – soweit nötig – weitere Schritte veranlasst.

Gefahren für Vögel und Insekten von Lichtquellen ausgehend

- Regelungen über die Technik, die bei der Innen- und Außenbeleuchtung zum Einsatz kommt, können mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für das Bebauungsplanverfahren 7-89 VE wurde in der Zeit vom 20. Dezember 2018 bis 31. Januar 2019 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Es wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 20. Dezember 2018 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 31. Januar 2019 gebeten. Nachbeteiligt wurden die von der Bundesnetzagentur genannten Mobilfunknetzbetreiber, deren Richtfunkstrecken von der Planung berührt werden können.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, eine Broschüre aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, ein Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz gemäß TA-Lärm), Bauakustische Bearbeitung - DIN 4109 Nachweis sowie die Biotopkartierung mit artenschutzrechtlicher Erstbewertung übermittelt, um zu den Zielen, Zwecken und Auswirkungen der Planung Stellung nehmen zu können.

Während des Beteiligungszeitraums einschließlich Fristverlängerung erfolgten 32 Stellungnahmen, sieben davon mit Anregungen und Hinweisen für das Bebauungsplanverfahren. In den übrigen 25 Stellungnahmen wurden Anregungen geäußert bzw. Hinweise gegeben, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Städtebau / Maß der baulichen Nutzung

- Forderung, die städtebauliche Begründung für die Wahl des Gebäudetypus Hochhaus, dessen Standort, Höhe usw. im lokalen und gesamtstädtischen Kontext zu vertiefen

Artenschutz

- Forderung, das Parkhaus vor Abriss von einem Ornithologen begutachten zu lassen, damit ausgeschlossen werden kann, dass gebäudebrütende Vögel durch die Maßnahme betroffen sind
- Hinweis, bei der Planung der Gebäude vorrauschauend ein vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht zu berücksichtigen

Biotopflächenfaktor

- Hinweis auf den im Landschaftsplan Schöneberg-Nord 7-L-5 festgesetzten BFF von 0,3 und die Erforderlichkeit diesen im weiteren Bebauungsplanverfahren nachzuweisen

Verkehr/technische Infrastruktur

- Berliner Feuerwehr hat im Rahmen ihrer Leitungsverwaltung keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternen vorgefunden
- Hinweise zu Sicherheitsvorkehrungen bei Arbeiten in der Nähe von Gasleitungen
- Forderung, zur genaueren Beurteilung der Baumaßnahme vor Baubeginn Baugruubenpläne und ggf. die Zustimmung zur Grundwasserbenutzung zu Prüfung der BVG vorzulegen
- Forderung, die Bezeichnung „Tunnel unterhalb der Passauer Straße“ in unterirdisches Verbindungsgeschoss oder ähnliches zu ändern, da es sich um keinen „Tunnel“ im Sinne des § 2 Abs. 1 des Berliner Straßengesetzes (BerlStrG) handelt
- Forderung einer zeichnerischen Festsetzung des unterirdischen Bauteils unter der Passauer Straße gemäß „Arbeitshandbuch Verbindliche Bauleitplanung in Berlin“
- Hinweise zur Trinkwasserversorgung und Erschließung sowie Entwässerung

Immissionen

- Forderung, die getroffenen Festlegungen (Festsetzungen Nr. 10 und 11) zum Schallschutz zu beachten

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Forderung, die Auswirkungen des Schattenwurfes durch das Punkthochhaus hinsichtlich der in den Innenhof ausgerichteten Büro- / Gewerberäume zu berücksichtigen

Kulturelle / Religiöse Belange

- Hinweis und Forderung zur Berücksichtigung der jüdischen Feiertage und Gebetszeiten sowie des Denkmalschutzes der Passauer Straße 4

Sonstiges

- Hinweis, dass die Entwässerung nicht gesichert ist und Forderung, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und hinsichtlich der Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit mit der Wasserbehörde abzustimmen
- Empfehlung der Polizei, aus Sicherheitsgründen den rückwärtigen Bereich des künftigen Gebäudes auszuleuchten und den Zutritt zu kontrollieren und nur berechtigten Personen zu gestatten
- Hinweise der BSR, bezüglich der baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung
- Hinweise zur bestehenden Grunddienstbarkeit zugunsten einer Fernwärmeleitung von Vattenfall

Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die im Rahmen des Verfahrensschritts der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen. Im Ergebnis der Auswertung waren sieben Stellungnahmen für das Bebauungsplanverfahren von Relevanz und führten zu redaktionellen Änderungen oder Ergänzungen der Begründung sowie der Fachgutachten. Die übrigen Stellungnahmen sind zu beachten, hatten aber keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren, sind aber ggf. für das Baugenehmigungsverfahren von Bedeutung.

Städtebau / Maß der baulichen Nutzung

- Die Begründung wurde hinsichtlich der Wahl des Gebäudetypus Hochhaus, dessen Standort, Höhe usw. im lokalen und gesamtstädtischen Kontext vertieft. Im Hinblick auf das hohe Veränderungspotenzial von Hochhausprojekten für das Ortsbild und die Stadtstruktur wurden die städtebaulichen Vorteile und Mehrwerte für die allgemeine Stadtentwicklung, die durch das Vorhaben generiert werden können, erörtert.

Verkehr/technische Infrastruktur & Biotopflächenfaktor

- Von Relevanz ist im weiteren Verfahren die Entwässerung und Versickerung von Niederschlag und damit in Verbindung die Grüngestaltung, um die Erreichung des Biotopflächenfaktors sicherzustellen. Die textliche Festsetzung wurde um Festsetzungen ergänzt.

Verkehr/technische Infrastruktur

- Der „Tunnel“, die Unterführung, ist nicht Teil des geplanten Vorhabens. Er wurde vom Vorhaben getrennt und verbleibt beim KaDeWe. Das weitere Vorgehen muss im weiteren Verfahren mit dem Fachbereich Straßen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg abgestimmt werden. Der Bebauungsplanentwurf wurde aus diesem Grund nicht angepasst. Die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Hinsichtlich der Auswirkungen des Schattenwurfes durch das Punkthochhaus wurde eine Simulation erstellt und die Begründung mit abgeleiteten Aussagen vertieft.

Sonstiges

- Die von Vattenfall genannte Grunddienstbarkeit war schon in der Begründung berücksichtigt.
- Ein Entwässerungskonzept ist erstellt worden.

Weitere Planänderungen wurden im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung erforderlich. Die Zweckbestimmung wurde ergänzt und lautet nun „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“. In der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches ist die zeichnerische Festsetzung „TGa4/Ga1“ entfallen, da Änderungen an der Rampe der Tiefgarage erfolgten. Der ganze westliche Bereich des Geltungsbereiches wird daher als „TGa5“ mit einer Oberkante von 34,93 ü. NHN festgesetzt.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für das Bebauungsplanverfahren 7-89 VE wurde in der Zeit vom 16. September 2019 bis 16. Oktober 2019 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Es wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 13. September 2019 von der

Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 16. Oktober 2019 gebeten. Nachbeteiligt wurde die TU Berlin, deren Radaranlage von der Planung berührt werden könnte. Für einige Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde eine Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme gewährt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, die Biotopkartierung mit artenschutzrechtlicher Erstbewertung, ein ornithologisches Gutachten, ein schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz gemäß TA-Lärm), bauakustische Bearbeitung - DIN 4109 Nachweis, ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, eine Schattensimulation sowie eine Verkehrsuntersuchung zur äußeren Verkehrserschließung übermittelt um zu den Zielen, Zwecken und Auswirkungen der Planung Stellung nehmen zu können.

Während des Beteiligungszeitraums einschließlich Fristverlängerung erfolgten 23 Stellungnahmen, 4 davon mit Anregungen und Hinweisen für das Bebauungsplanverfahren. In den übrigen 19 Stellungnahmen wurden Anregungen geäußert bzw. Hinweise gegeben, die für die Bebauungsplaninhalte nicht von Belang sind.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Artenschutz / Baumschutz

- Das Umwelt- und Naturschutzamt fordert bei der Planung und Umsetzung der Neubebauung ein vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht umzusetzen. So ist bei der Fassadengestaltung der Gebäude die Problematik des Vogelschlages zu berücksichtigen. Relevante gläserne Fassadenflächen der Fassadenteile mit Spiegelungen oder Durchsicht sind durch geeignete Schutzmaßnahmen für Vögel sichtbar zu machen.
- Vom Umwelt- und Naturschutzamt wird angeregt auf Kosten des Vorhabenträgers in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt Straßenbaumpflanzungen in der Passauer Straße umzusetzen. Bei Zustimmung durch das Straßen- und Grünflächenamt ist die Umsetzung im Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Bebauungsplanentwurf

- Das Straßen- und Grünflächenamt fordert, die Breite der Gehwegüberfahrt auf maximal 10,00 m zu begrenzen. Im VE-Plan sei die Breite nicht übernommen worden. Es wären noch 13,00 m als Bereich ohne Zu- und Ausfahrt vorgesehen.

Biotopflächenfaktor

- In der Begründung Seite 42 und 43 (Umweltbericht) sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen benannt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 und Nr. 14 im Bebauungsplanentwurf werden Dachbegrünungsflächen mit einer Fläche von 1750 m² und 620 m² Fassadenbegrünungsflächen festgesetzt. Die benannten naturhaushaltswirksamen Flächen/ Maßnahmen im BFF-Nachweis stimmen nicht mit den benannten Flächen / Maßnahmen im Umweltbericht und in den textlichen Festsetzungen überein.

Entwässerung/ Überflutungsnachweis

- Die Wasserbehörde des Landes Berlin forderte, dass im Überflutungsnachweis nach DIN-1986-100 das 100-jährliche Niederschlagsereignis anzusetzen wäre, statt eines 30-jährlichen Niederschlagsereignisses, da das Grundstück zu praktisch 100 % aus nicht schadlos überstaubaren Flächen besteht.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

- Die Jüdische Gemeinde teilte am 15.08.2019 schriftlich mit, dass den in Ihrem Schreiben vom 30.01.2019 aufgeführten Belangen und Erfordernissen durch Abschluss einer Nachbarschaftsvereinbarung mit der Bauherrin am 08./09.07.2019 Rechnung getragen wurde. Die Jüdische Gemeinde zu Berlin wird daher die erhobenen Einwendungen nicht aufrechterhalten.

Grün- und Freiflächenplan

- Das Umwelt- und Naturschutzamt fordert, dass ein Grün- und Freiflächenplan, der die naturhaushaltswirksamen Maßnahmen umsetzt, als Bestandteil in den Durchführungsvertrag aufzunehmen ist. Dem Umwelt- und Naturschutzamt ist der Grün- und Freiflächenplan vor Abschluss des Durchführungsvertrages zur Zustimmung vorzulegen.

Unterirdisches Verbindungsgeschoss

- Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Abteilung Tiefbau, Ingenieurbau Erhaltung / Betrieb gibt keine Zustimmung zu den Planungen mit Stand 30.08.2019 (Planzeichnung) sowie 13.09.2019 (Begründung). Die Forderungen seitens SenUVK wären erledigt, sofern ein vollständiger Rückbau erfolgt.
- Das Straßen- und Grünflächenamt fordert ebenfalls den Rückbau gemäß der noch gültigen Sondernutzungserlaubnis sowie die Übernahme der Rückbauverpflichtung in den städtebaulichen Vertrag.

Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Ergebnis der Auswertung des Verfahrensschritts der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 4 Stellungnahmen für das Bebauungsplanverfahren von Relevanz bzw. in der Begründung zu berücksichtigen. Eine Stellungnahme führt zu einer Korrektur bzw. Ergänzung der bisher vorgesehenen Festsetzungen (Themenfeld Begrünung des Grundstückes).

Die von der Änderung der Festsetzungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Die übrigen Stellungnahmen sind in der Abwägung zu berücksichtigen, haben aber keine Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Sie sind teilweise für das Baugenehmigungsverfahren und den Durchführungsvertrag von Bedeutung.

Artenschutz / Baumschutz

- Die Fassaden des Vorderhauses an der Passauer Straße sind hinsichtlich des Vogelschlages unproblematisch, da hier keine risikoreiche Durchsichtigkeit gegeben ist. Da das Vorhaben nicht an einem Ort realisiert werden soll, an dem in hervorgehobener Weise mit Flugtätigkeiten besonders geschützter Arten zu rechnen ist, gehen die städtebaulichen Belange der Gewährleistung einer ungestörten Beleuchtung von Aufenthaltsräumen sowie die im Baukollegium abgestimmte Fassadengestaltung vor. Um den Anforderungen des Artenschutzes bestmöglich zu entsprechen, wird die Fassade des Vorderhauses entlang der Passauer Straße 1-3 als Rasterfassade mit Natursteinverkleidung und bodentiefen Glaselementen konzipiert. Die Glaselemente sind nicht verspiegelt, es entsteht dort keine Durchsicht ins Grüne zum Innenhof. Ebenfalls wird die Fassade des im Inneren des Grundstücks geplanten Hochhauses aus Glas- und Metallpaneelen geplant. Die Glaselemente sind mit relativ breiten Profilen eingefasst, so dass kaum Durchsicht ins Grüne besteht. Hierzu wurden umfassende Studien in 3-D Modellen durchgeführt. Trotz der Nähe zum grünen Garten im Innenhof sind die Durchsichtachsen sehr eingeschränkt und stellen somit keine Gefahr dar. Den geltend gemachten Belangen kann im Übrigen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren Rechnung getragen werden.
- Mit Ausnahmegenehmigung des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 28.11.2018 gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO wurde ein Straßenbaum, der Baum Nr. 30-3 (Baumart Platane), vor dem Grundstück Passauer Straße 1-3 in 10789 Berlin Schöneberg gefällt. Die Fällung erfolgte nach

Bestätigung des Eingangs der Ausgleichszahlung, sowie Erteilung der Zustimmung zur Baumfällung durch das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg mit Schreiben vom 11.12.2018. Eine Änderung des Durchführungsvertrags zur Ersatzpflanzung dieses Straßenbaumes war daher nicht erforderlich.

Bebauungsplanentwurf

- Die Breite der Gehwegüberfahrt wird höchstens 10 m betragen und wird sich auf eine einstreifige Zufahrt und die einstreifige Ausfahrt beschränken. Zwischen dem Gebäude Passauer Str. 4 und der einstreifigen Ausfahrt befindet sich auf Erdgeschoßebene ein bis zu 3 m breiter Weg, um von dem hinteren Grundstücksbereich zur Passauer Straße zu gelangen. Im Bebauungsplan ist daher ein Bereich mit einer Breite von 13 m vorgesehen, in dem eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist. Darüber hinaus ist an anderer Stelle durch zeichnerische Festsetzung eine Ein- und Ausfahrt unzulässig (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt).

Biotopflächenfaktor

- Der BFF-Nachweis und die im Umweltbericht bzw. in den textlichen Festsetzungen genannten Flächenangaben wurden überprüft und angepasst. Es werden 2.000 m² Dachbegrünungsflächen als Mindestgröße festgesetzt. Da das Vorhabengrundstück vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut wird sind die ebenerdigen rückwärtigen Grundstücksflächen über der Tiefgarage als Dachflächen zu betrachten.

Entwässerung / Überflutungsnachweis

- Die Wasserbehörde des Landes Berlin hat in Ihrer Stellungnahme vom 09.10.2019 zum Bebauungsplan 7-89 VE, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, Passauer Straße 1-3 irrtümlicherweise angegeben, dass sich der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das betreffende Plangebiet auf ein 30-jährliches Niederschlagsereignis beziehen würde. Tatsächlich wurde im Überflutungsnachweis bereits das 100-jährliche Niederschlagsereignis als Bemessungsgrundlage berücksichtigt.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Berliner Wassergesetz vorrangig vor Ort versickert werden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen (Nr. 12 – 14), um eine Begrünung des Plangebiets sicherzustellen. Im Wesentlichen sind dies Hof-, Dach- und Fassadenbegrünungen. Durch die Begrünung kommt es zu einer Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Pflanzflächen erhöhen die Rückhaltung von Niederschlägen, erzeugen Luftzirkulation sowie Verdunstungskälte und kommen der Flora und Fauna zugute.

Sofern die Rückhaltemaßnahmen bezüglich des Niederschlagswassers nicht ausreichend sind, wird das Regenwasser der Dächer in Rückhaltevolumina zurückgehalten und über gedrosselte Dacheinläufe in der vorgegebenen Menge der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

- Die Jüdische Gemeinde wurde als sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt und hatte eine Stellungnahme abgegeben. Das Abwägungsergebnis hatte unter anderem zum Inhalt, dass bei der Umsetzung der Baumaßnahme auf die Gebetszeiten des Schabats, dem Ruhetag im Judentum, sowie die Gebetszeiten während der hohen jüdischen Feiertage Rücksicht genommen wird. Die „Ruhezeiten“ bzw. die mit den Nachbarn vereinbarten Schwellenwerte hinsichtlich Lärm und Erschütterung wurden zwischen Einwender und Bauherrn vertraglich geregelt.

Grün- und Freiflächenplan

- Der Grün- und Freiflächenplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrags. Dieser wird dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Mitzeichnung vorgelegt.

Unterirdisches Verbindungsgeschoss

- Das unterirdische Verbindungsgeschoss wurde mit Beginn des Rückbaus des Parkhauses von der zukünftigen Tiefgarage baulich dauerhaft getrennt und steht gegenwärtig und künftig ausschließlich dem KaDeWe zur Nutzung zur Verfügung. Daher ist das Verbindungsgeschoss nicht Bestandteil des Vorhabens. Das unterirdische Verbindungsgeschoss wird nicht in der Plangrundlage dargestellt. Die Plangrundlage ist damit vermessungstechnisch und liegenschaftsrechtlich richtig.

Weitere Planänderungen wurden im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung erforderlich. Der westliche Bereich des Geltungsbereiches wird als „TGa5“ mit einer Oberkante von 34,93 m ü. NHN festgesetzt, die südwestlichen Ecke als „TGa5“ mit einer Oberkante von 35,03 m ü. NHN.

7. **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-89 VE vom 07. Januar 2021 wurde in der Zeit vom **25. Januar 2021** bis einschließlich **24. Februar 2021** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten, dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 07.01.2021 sowie dem Entwurf des Durchführungsvertrags nebst Anlagen öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 15.01.2021 formell ortsüblich im Amtsblatt für Berlin (ABl. Nr. 2) auf Seite 99f bekannt gemacht. Zusätzlich wurde auf die öffentliche Auslegung am 22.01.2021 in der Tagespresse (Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) hingewiesen. Weiterhin wurden Hauswurfsendungen zur Bekanntmachung der Auslegung in unmittelbarer Umgebung verteilt. Die Beteiligung fand während der Dienststunden Montag, Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 16.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 9.00 bis 18.00 Uhr im Raum 3047 des Rathauses Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin, statt. Die Unterlagen konnten außerdem während des Beteiligungszeitraums im Internet unter <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan> und <https://mein.berlin.de/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sind mit Schreiben vom 21.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Es wurden 3 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und 3 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht. Die Auswertung sowie das Ergebnis der im Rahmen dieses Verfahrensschritts eingereichten Stellungnahmen werden nachfolgend dokumentiert.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Artenschutz

- Es wurde in einer Stellungnahme angeregt, dass, als weitere Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag, die Durchsicht der Glaselemente des Hochhauses durch das Aufbringen von Mustern auf die Glasscheiben noch weiter reduziert werden sollte.
- Es wurde ebenfalls angeregt, Regelungen zu einer Vogel- und Insektenfreundlichen Beleuchtungstechnik in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Unterirdisches Verbindungsgeschoss/Verbindungstunnel

- Das Straßen- und Grünflächenamt forderte erneut den Rückbau des unterirdischen Verbindungsgeschosses gemäß der noch gültigen Sondernutzungserlaubnis sowie die Übernahme der Rückbauverpflichtung in den städtebaulichen Vertrag unter § 5 (2) als Punkt d).

Dem Text in der Begründung „das unterirdische Verbindungsgeschoss wurde mit Beginn des Rückbaus von der zukünftigen Tiefgarage baulich getrennt und steht gegenwärtig und künftig ausschließlich dem KaDeWe zur Nutzung zur Verfügung“ könne so nicht gefolgt werden. Das Bauwerk diene dem Zugang zu dem Parkhaus auf dem Vorhabengrundstück. Mit der Trennung der Verbindung hätte es seinen Nutzungszweck verloren und sei entsprechend zurückzubauen.

Hochhausplanung

- Die Errichtung des Hochhauses wird abgelehnt, da umliegend denkmalgeschützte Gebäude und gründerzeitliche Bebauung vorhanden sind. Von dem Hochhaus würde eine stadtbildstörende Wirkung ausgehen. Das Hochhausleitbild muss berücksichtigt werden.

Sonstiges

- Die geplante unterirdische 5-geschossige Tiefgarage würde abgelehnt, da diese einen nicht mehr zeitgemäßen Verkehr induziere und dem Mobilitätsgesetz nicht gerecht werde.
- Die geplante Nutzung würde abgelehnt. Großflächiger Einzelhandel an dem Standort wäre problematisch. Verdrängung bzw. Zerstörung der vorhandenen kleinteiligen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie Mietpreissteigerungen wären die Folge.
- Die geplante Nutzung solle auch das Thema Kultur aufgreifen und dem Kleintheater- und Kinosterben entgegenwirken.
- Sicherung der Mitnutzung der Hoffläche zum Zwecke der Abwicklung des Anlieferungsverkehrs eines Nachbargrundstückes.

Ergebnis der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Artenschutz

- Der Anregung eine weitere Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag umzusetzen wird nicht gefolgt, da das Vorhaben an einem Ort realisiert werden soll, an dem nicht in hervorgehobener Weise mit Flugtätigkeiten besonders geschützter Arten zu rechnen ist. Um den Vorgaben aus § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG zu entsprechen, wird die Fassade des Vorderhauses entlang der Passauer Straße 1-3 als Rasterfassade mit Natursteinverkleidung und bodentiefen Glaselementen konzipiert. Die Glaselemente sind nicht verspiegelt, es entsteht dort keine Durchsicht ins Grüne zum Innenhof. Ebenfalls wird die Fassade des im Inneren des Grundstücks geplanten Hochhauses aus Glas- und Metallpaneelen geplant. Die Glaselemente sind mit relativ breiten Profilen eingefasst, so dass kaum Durchsicht ins Grüne besteht.
- Die Fassadenbeleuchtung, die Poller-Beleuchtung auf dem Dachgarten des 2. OG sowie im rückwertigen Bereich des Erdgeschosses wird nach dem Stand der Technik vogel- und insektenfreundlich ausgeführt. Die Anlockwirkung und das schädigende Potential von künstlicher Beleuchtung auf Vögel und Insekten am Abend / in der Nacht wird durch folgende Qualitäten und Maßnahmen minimiert:
 - Punktuelle Beleuchtungslösungen mit geringen Leuchtdichten
 - Einsatz niedriger Beleuchtungsniveaus, dadurch Verringerung der Kontraste zur Umgebung
 - Verwendung von Lichtquellen geringer Farbtemperaturen (warmweiß, ca. 3.000°K), dadurch werden kurzwellige Anteile in der Spektralen Strahlungsverteilung reduziert
 - Geringe Lichtpunkthöhen und Ausrichtung der Leuchten nach unten → ULR (upward light ratio) möglichst gering.
 - Ausschalten der Beleuchtung nach Betriebsschluss

Eine Aufnahme vertraglicher Verpflichtungen in den Durchführungsvertrag wird insoweit nicht als erforderlich angesehen.

Unterirdisches Verbindungsgeschoss/Verbindungstunnel

- Der ehemalige Verbindungstunnel steht nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, sondern der Berlin, Tauentzienstraße 21-24 Immobilien GmbH & Co. KG (Eigentümerin des KaDeWe). Diese wünscht, den Baukörper künftig als Kellerfläche weiter nutzen zu können. Die Entscheidung, ob und inwieweit diese Möglichkeit im Rahmen einer Sondernutzung besteht, obliegt dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg.

Der Text in der Begründung beschreibt die gegenwärtige bauliche Situation. Das unterirdische Verbindungsgeschoss wurde mit Beginn des Parkhaus-Rückbaus vom Vorhabengrundstück baulich getrennt. Eine Verbindung zum Vorhaben besteht nicht und ist auch künftig nicht vorgesehen. Das Verbindungsbauwerk ist deshalb auch kein Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans oder des Durchführungsvertrags.

Das unterirdische Verbindungsgeschoss steht ausschließlich dem KaDeWe zur Nutzung zur Verfügung.

Die Aufnahme einer Verpflichtung des Vorhabenträgers, das in fremdem Eigentum stehende Bauwerk zurückzubauen, wäre ein auch im öffentlichen Recht unzulässiger Vertrag zu Lasten Dritter. Für eine Inpflichtnahme des Vorhabenträgers besteht keine Rechtsgrundlage.

- Das geplante Gebäude nimmt Rücksicht auf die unmittelbar angrenzenden Denkmale. Um das südlich angrenzende denkmalgeschützte Gebäude Passauer Straße 4 gestalterisch zu berücksichtigen und den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz zu gewährleisten, erfolgt, in direkter Nähe zum Denkmal, durch Festsetzung der Traufhöhe ein verträglicher Übergang zwischen dem Neubau und dem Gebäude Passauer Straße 4. Dies wurde im Vorfeld ausführlich mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Ebenso fallen die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen nicht auf denkmalgeschützte Gebäude oder deren Grundstücke (Nürnberger Straße 50 – 56, Haus Nürnberg).

Eine stadtbildstörende Wirkung des Hochhauses ist nicht erkennbar. In der näheren Umgebung, in diesem Bereich der City-West sind mehrere Hochhäuser vorhanden. Insofern fügt sich das Hochhaus in das Stadtbild ein. Die im Stadtbild wahrnehmbare Höhe des Hochhauses beträgt maximal 55,55 m über der Geländeoberfläche. Die (Festsetzung im Bebauungsplan (90,5 m ü. NHN) gibt die zulässige Höhe über NHN (Normalhöhennull), die Höhe über dem Meeresspiegel an.

Das vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanungsverfahren wurde bereits vor dem Beschluss des Hochhausleitbildes eingeleitet. Trotzdem ist das Vorhaben, wie im Hochhausleitbild empfohlen, 2018 zwei Mal im Baukollegium vorgestellt worden. Anhand der Empfehlungen des Baukollegiums wurden, in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Änderungen an der städtebaulichen Kontur sowie der Architektur des Vorhabens vorgenommen. Eine erneute Wiedervorlage der angepassten Projektplanung im Baukollegium wurde nicht gewünscht. Die übergeordneten räumlichen Standortkriterien, die im inzwischen beschlossenen Hochhausleitbild formuliert sind, wurden regulär in der Begründung und Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft. Die Anforderungen an eine öffentliche Zugänglichkeit des Erdgeschosses wird eingehalten. Hinsichtlich des Dachgeschosses sieht das Hochhausleitbild für Hochhäuser unter 60m Höhe vor, dass zumindest den Beschäftigten und sonstigen Nutzern gemeinschaftlich zur Verfügung stehende Nutzungsangebote (z.B. Gemeinschaftsraum, begehbares Dachlandschaft) zur Verfügung gestellt werden sollen. Auch diese Anforderung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingehalten.

Sonstiges

- Die geplante Tiefgarage wird insgesamt weniger Stellplätze umfassen als das bereits abgerissene Parkhaus. Insofern kann nicht davon ausgegangen werden, dass über das Stellplatzangebot mehr Verkehr generiert wird. Darüber hinaus werden in der Tiefgarage Ladevorrichtungen für Elektroautos und -fahräder bereitgestellt. Dieses

Angebot unterstützt zusätzlich den Ansatz des Mobilitätsgesetzes. Insofern steht der Bau einer Tiefgarage dem Mobilitätsgesetz nicht entgegen.

- Bereits im Bestand, vor dem Rückbau des Parkhauses, war an dem Standort Einzelhandel angesiedelt. Der Bereich der Passauer Straße, an dem das neue Gebäude errichtet werden soll, ist städtebaulich noch dem Kerngebiet der City West zuzuordnen. Durch das Vorhaben wird ein zusätzliches Raumangebot für den Einzelhandel geschaffen und die Wahrnehmbarkeit der Einzelhandelsnutzungen in der Passauer Straße gestärkt. Dass es zu Verdrängung bzw. Zerstörung bestehender Einzelhandelsflächen oder zu Mietpreissteigerungen kommt, ist nicht erkennbar.
- Gemäß der textlichen Festsetzung 2 werden Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet zulässig sein. Dies schließt Kleintheater und Kinos mit ein. Insofern ist eine Ansiedlung kultureller Angebote an diesem Standort möglich.
- Die Festsetzung der Zulässigkeit einer Einfriedung dient der Sicherung von Menschen, da zwischen dem Vorhabengrundstück und den westlichen und südlichen Nachbargrundstücken ein Höhenunterschied besteht. Es ist keine die Zufahrt und die Abwicklung des Anlieferverkehrs einschränkende Einfriedung geplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt bestehende Verträge der Nachbarn untereinander nicht außer Kraft.

Im Ergebnis der Auswertung des Verfahrensschritts der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen die eingegangenen Stellungnahmen für das Bebauungsplanverfahren nicht zu einer Änderung der Planung, sondern sind als redaktionelle Änderungen in der Begründung zu berücksichtigen.

8. Erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der in ihrem Aufgabenbereich betroffenen Behörden erforderlich. Die Änderungen betreffen die Festsetzung der Oberkante des Hochhauses. Im Rahmen der Prüfung der Bauantragsunterlagen wurde es erforderlich, die bisherige textliche Festsetzung Nr. 6 gegen eine ergänzte Formulierung auszutauschen, da die bisherige Formulierung der Festsetzung die Höhenentwicklung einiger Elemente des Dachaufbaues nicht präzise genug abbildete.

Die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 22.11.2021 statt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 (71. Jahrgang) vom 29.10.2021, Seite 4425f. sowie in zwei Tageszeitungen fristgerecht bekannt gemacht. Auch die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie bezirkliche Dienststellen wurden mit Schreiben vom 03.11.2021 erneut beteiligt sowie über die erneute Offenlage informiert und hatten Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Die Unterlagen konnten während des Beteiligungszeitraums im Internet unter <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan> und <https://mein.berlin.de/> eingesehen und heruntergeladen werden.

Stellungnahmen konnten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden.

Die bisherige Festsetzung der Oberkante des Hochhauses (OK 84,55 m ü. NHN) wurde in der Planzeichnung gestrichen und durch den Buchstaben A (im Kreis) ersetzt. Die ergänzte textliche Festsetzung Nr. 6 verweist dann auf die mit dem Buchstaben A (im Kreis) bezeichnete Fläche. Darüber hinaus erfolgten eine redaktionelle Änderung der Legende sowie eine redaktionelle Ergänzung eines Verfahrensvermerks.

Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 6 lautete wie folgt:

„Innerhalb der Fläche mit einer festgesetzten Oberkante von 84,55 m ü. NHN darf die festgesetzte Höhe durch Schank- und Speisewirtschaften, Dachaufbauten zur Aufnahme von technischen Einrichtungen, Aufzugsüberfahrten, Brüstungen und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 90,5 m ü. NHN sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von 93 m ü. NHN überschritten werden, wenn diese gegenüber der Baugrenze soweit zurückgesetzt sind, dass der entsprechende Neigungswinkel einer Dachschräge von bis zu 68,1° entspricht.“

Die ergänzte und präzierte textliche Festsetzung Nr. 6 lautet wie folgt:

„Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A (im Kreis) wird wie folgt festgesetzt: die zulässige Höhe an der Baugrenze darf 84,55 m ü. NHN nicht überschreiten. Diese Höhe darf durch Dachbegrünungen und Dachterrassen einschließlich des dafür notwendigen Unterbaus bis zu einer Höhe von 84,9 m ü. NHN, durch Attiken, Brüstungen und Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, technischen Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Höhe von 90,5 m ü. NHN sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von 93 m ü. NHN überschritten werden, wenn diese so weit hinter die Baugrenze zurückgesetzt sind, dass ausgehend von der Baugrenze ein Winkel von 68,1° zur Horizontalen (fiktive Dachneigung) nicht überschritten wird.“

Die Projektplanung, so wie sie bereits vom 25.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 öffentlich auslag, ist unverändert.

Zur Änderung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand vom 07.01.2021 wurde das Deckblatt vom 22.09.2021 aufgestellt.

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes ging eine Stellungnahme von Behörden ein. Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin teilte mit, dass es keine Anmerkungen zur Änderung der Festsetzung hätte.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

9. Beschlussfassung über das Abwägungsergebnis und den Bebauungsplan

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 29.03.2022 die Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 07.01.2021 mit Deckblatt vom 22.09.2021 beschlossen und die Abwägung der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben.

10. Festsetzung

Das Planvorhaben wurde am 02.02.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung behandelt. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 29.03.2022 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung die Vorlage zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE vorzulegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-89 VE nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE wurden gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 18.05.2022 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (Drucks. Nr.: 0174/XXI). Am 14.06.2022 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-89 VE vom 07.01.2021 mit Deckblatt vom 22.09.2021 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22.06.2022, 78. Jahrgang, Nr. 32 auf Seite 371 veröffentlicht.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Von der Überleitungsvorschrift des § 25e BauNVO wird Gebrauch gemacht.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1808).

Aufgestellt: Berlin, den 18.07.2022

Berücksichtigt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Fachbereich Stadtplanung

gez. Baldow

Baldow
Fachbereichsleitung (v)

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Das Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Büro, Einzelhandel, Tiefgarage“ dient vorwiegend der Unterbringung von Büros, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage.

Zulässig sind

- Geschäfte und Büros,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 6.000 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- öffentlich nutzbare Stellplätze sowie
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

5. Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen um 3 m überschritten werden.

6. Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche A (im Kreis) wird wie folgt festgesetzt: die zulässige Höhe an der Baugrenze darf 84,55 m ü. NHN nicht überschreiten. Diese Höhe darf durch Dachbegrünungen und Dachterrassen einschließlich des dafür notwendigen Unterbaus bis zu einer Höhe von 84,9 m ü. NHN, durch Attiken, Brüstungen und Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, technischen Einrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Höhe von 90,5 m ü. NHN sowie durch Schornsteine bis zu einer Höhe von 93 m ü. NHN überschritten werden, wenn diese so weit hinter die Baugrenze zurückgesetzt sind, dass ausgehend von der Baugrenze ein Winkel von 68,1° zur Horizontalen (fiktive Dachneigung) nicht überschritten wird.

7. Innerhalb der Flächen mit einer festgesetzten Oberkante von 34,93 m ü. NHN und 35,03 m ü. NHN darf die festgesetzte Oberkante durch Einfriedungen und Brüstungen um 0,5 m überschritten werden.

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9.

Im Vorhabengebiet 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.

10.

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

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. September 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 für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990, zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

11.

Zum Schutz vor Lärm sind die Wände ab 2,0 m Höhe (gemessen ab Oberkante Boden) und die Decken von Tiefgaragenzufahrten hoch schallabsorbierend auszuführen.

12.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

13.

Im Vorhabengebiet sind mindestens 620 m² der Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

14.

Im Vorhabengebiet sind mindestens 2.000 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,09 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

15.

Im Vorhabengebiet ist eine Bebauung oberhalb der festgesetzten Traufhöhe von 56,1 m ü. NHN nur als geneigtes Dach mit einem straßenseitigen Neigungswinkel zwischen 50° und 65° zulässig.

16.

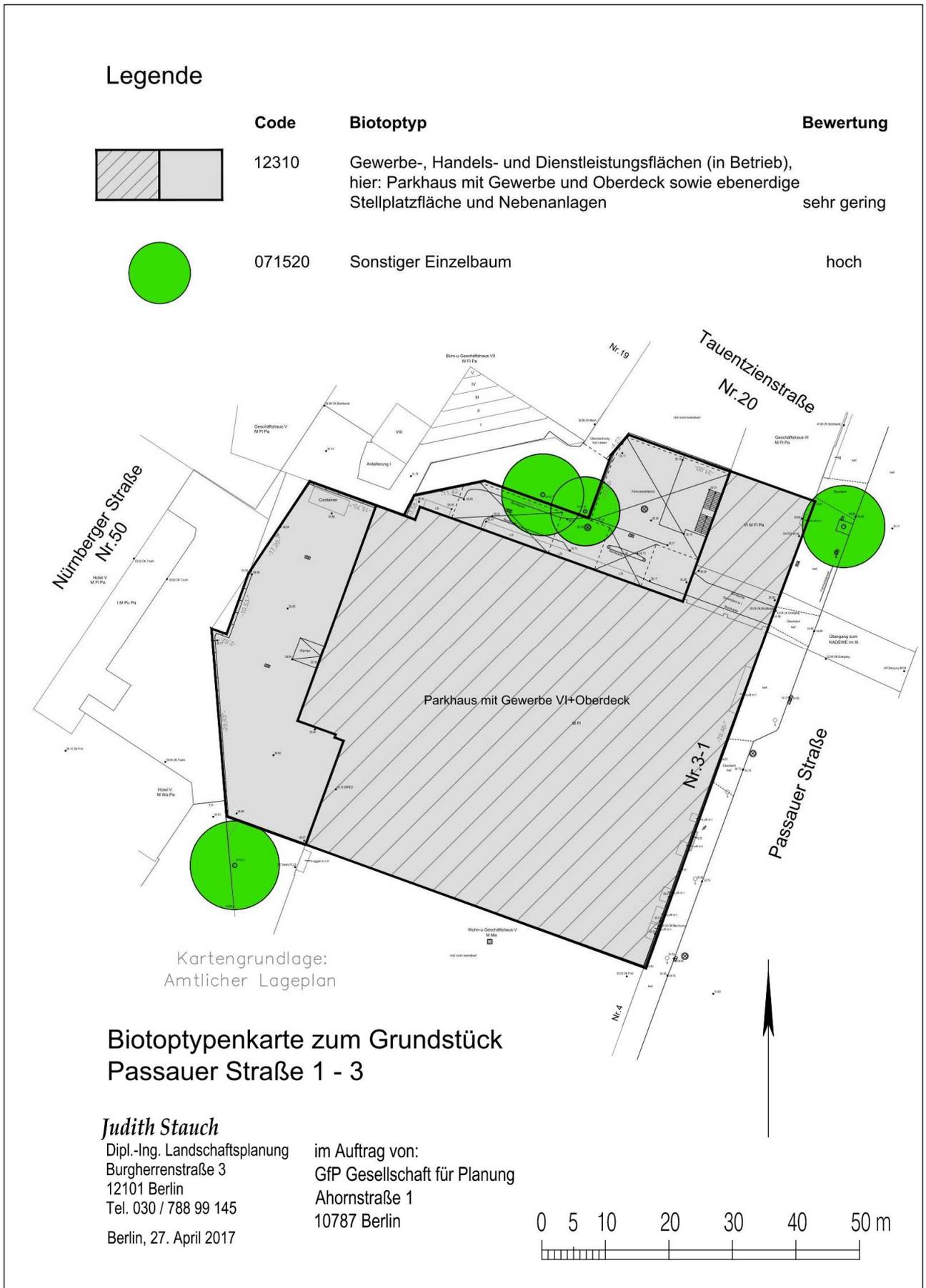
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2. Visualisierung, Stand 11.10.2018

(Die Darstellung dient nur der Veranschaulichung der geplanten Baulichkeiten zu dem o. g. Planungsstand. Sie hat keinen Rechts- oder Normcharakter.)



3. Biotypenkartierung



4. Biotopflächenfaktor

4.1 Nachweis Biotopflächenfaktor

PAS - Geschäftshaus mit Parkgarage



Stand: 17.12.2020

Nachweis Biotopflächenfaktor (BFF)

PAS_201217_PAR_NA_Nachweis BFF

Anlage PAS-4-AR-LA-XX-XX-202

Flächentyp/ Anrechenfaktor je m²	Beschreibung	Anteile des jeweiligen Flächentyps an der Gesamtfläche in m²		
		Fläche	Gesamt	Naturhaushalts-wirksamer Flächenanteil
1	Versiegelte Flächen 0,0 EG (Innenhof) - Decke ü. Kellergeschoss: Pflasterbelag Aussentreppe 2.OG (Dachgarten): Technikobjekte, Oberlichter DG Hochhaus - Bewegungsfläche Befahranlage Fassade	94 106 62 246	508	0
2	Teilversiegelte Flächen ohne Bodenanschluss 0,0 1.OG (Terrasse): Platten und Kiesstreifen 2.OG (Garten): Mosaiksteine und Kiesstreifen Staffelgeschoss Vorderhaus: Platten und Kiesstreifen Dach Vorderhaus: Kiesstreifen DG Hochhaus (Dachterrasse): Platten und Kiesstreifen Dach Hochhaus - TR.2: Kiesstreifen	61 844 177 198 122 43	1445	0
3	Teilversiegelte Flächen ohne Bodenanschluss (Decke ü. Kellergeschoss) 0,0 EG (Hinterhof-Rückwärtiger Bereich): Pflaster (Fluchtweg) EG (Hinterhof-Rückwärtiger Bereich): Kies	342 32	374	0
4	Halboffene Flächen (Decke ü. Kellergeschoss) 0,3 EG (Hinterhof-Rückwärtiger Bereich): Rasengittersteine	223	223	67
5	Dachbegrünung-Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss (Decke ü. Kellergeschoss) 0,5 EG (Hinterhof-Rückwärtiger Bereich): Extensivbegrünung	154	154	77
6	Dachbegrünung-Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss 0,7 2.OG Garten > 80 cm Bodenauftrag (Substrat) Kleine Bäume, Sträucher, Intensivbegrünung	120	120	84
7	Vertikalbegrünung bis max. 10 m Höhe 0,5 Typ 1_H= 10m Kletterpflanzen Wand Typ 2_H= 2m Kletterpflanzen Wand Typ 3_H= 3m Kletterpflanzen Wand Typ 4_H= 4m Kletterpflanzen Wand Typ 5_H= 1,5m Kletterpflanzen Zaun	223 57 114 152 116	663	331
8	Dachbegrünung Garten extensiv 0,7 1.OG TR.1 Dach: Extensivbegrünung 1.OG Balkon: Extensivbegrünung 2.OG Garten: Extensivbegrünung	10 53 720	784	548
9	Dachbegrünung Garten intensiv 0,7 2.OG Garten, Intensivbegrünung	226	226	158
10	Dachbegrünung Dächer Hochhaus im Sinne BauOBl 0,5 Hochhaus: Dachbegrünung extensiv Vorderhaus Staffelgeschoss: Dachbegrünung extensiv Vorderhaus: Dachbegrünung extensiv	229 211 302	742	371
Naturhaushaltwirksame Fläche in m²		Summe:	4271	1637
Grundstücksfläche in m²				5207
BFF = Naturhaushaltwirksame Fläche / Grundstücksfläche				0,30

