

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung und Bauen

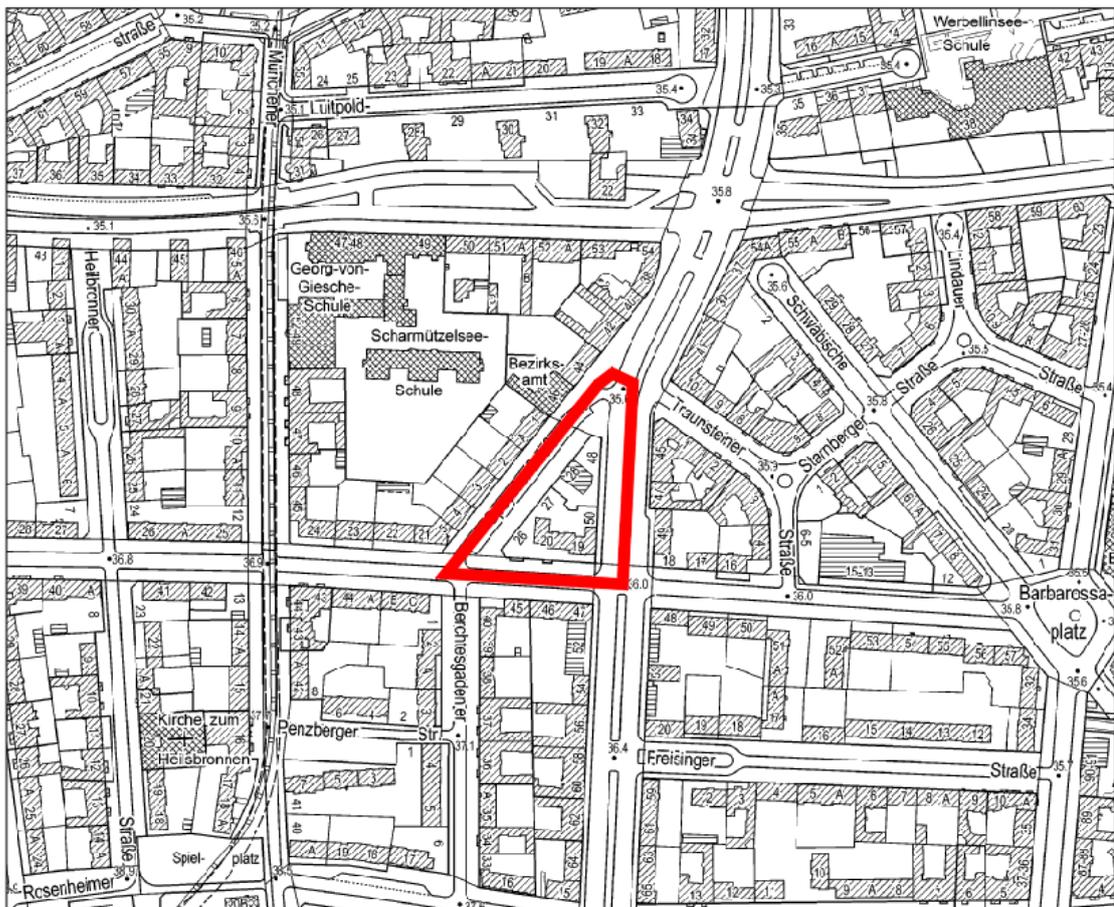
Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung



Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE „Barbarossadreieck“



für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	4
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Stadtträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	5
2.4	Geltendes Planungsrecht.....	6
2.5	Verkehrerschließung	6
2.6	Technische Infrastruktur	6
2.7	Soziale Infrastruktur.....	7
2.8	Altlasten.....	8
2.9	Denkmalschutz	8
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	10
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	10
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
3.6	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	17
3.7	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	18
3.8	Sonstige Planungsvorgaben	19
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
4.1	Planerische Vorgeschichte	19
4.2	Städtebauliches Konzept/Vorhaben	20
II.	PLANINHALT	23
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt.....	23
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	23
3.	Begründung der Festsetzungen.....	23
3.1	Art der baulichen Nutzung	23
3.1.1	Verpflichtung des Vorhabenträgers.....	23
3.1.2	Art der baulichen Nutzung	24
3.2	Maß der baulichen Nutzung	26
3.2.1	Grundfläche, Geschossfläche	26
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten.....	32
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen	34
3.4	Weitere Arten der Nutzung	37
3.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen	37
3.4.2	Tiefgarage/Ausschluss von Stellplätzen und Garagen	37
3.5	Immissionsschutz/Klimaschutz	38
3.5.1	Luftreinhaltung	38
3.5.2	Schallimmissionen	41
3.6	Grünfestsetzungen	49
3.7	Sonstige Festsetzungen	51
3.8	Vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag)	51
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	53
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	59
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	59
1.1	Bestandserfassung und -bewertung	60

2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	67
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	67
3.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.....	67
4.	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	68
5.	Auswirkungen auf soziale Infrastruktur	68
5.1	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	69
5.2	Gender Mainstreaming	69
IV.	VERFAHREN	70
1.	Antrag auf Einleitung	70
2.	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	70
3.	Mitteilung der Planungsabsicht	71
4.	Aufstellungsbeschluss	71
5.	Bürgerinformationsveranstaltung	71
6.	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit.....	71
7.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	79
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit	83
9.	Planreife	96
10.	Rechtsprüfung / Anzeigeverfahren.....	96
11.	Festsetzung	97
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	98
C.	ANLAGEN.....	99
1.	Textliche Festsetzungen	99
2.	Konzeptplan Martin-Luther-Straße 48, Stand 28.05.2020	102
3.	Biotoptypenkartierung	103
4.	Biotopflächenfaktor	104
4.1	Biotopflächenfaktor – Plan	104
4.2	Biotopflächenfaktor - Berechnung.....	105
5.	Auswertung der Verschattungssimulation	108

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE ist die beabsichtigte Neustrukturierung des Geländes zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße. Die Eigentümer beabsichtigen, die bestehende Wohnbebauung aus den 1960er Jahren mit mehreren Neubauten zu ergänzen.

Es werden Büro-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen sowie wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen. Der Einzelhandel wird unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit geplant. Im Zuge der Neustrukturierung des Geländes sollen auch Flächen für ein soziales Projekt zur Verfügung gestellt werden. Die Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität im Plangebiet im Bereich der Barbarossastraße und der Speyerer Straße ist über den Durchführungsvertrag im Anhang durch einen Grün- und Freiflächenplan sichergestellt. Das vorhandene Wohngebäude wird ohne bauliche Veränderungen in die neu geplante Bebauung integriert. Der 1-geschossige Anbau, in dem sich gegenwärtig ein Taekwondo Center befindet, wird abgerissen und im Bereich der Ecke Martin-Luther Straße/Barbarossastraße wieder aufgebaut. Der größere Bereich des jetzigen eingeschossigen Anbaus wird durch den mehrgeschossigen Wohnbau ersetzt.

Nach mehreren Abstimmungen des Vorhabens mit dem Stadtplanungsamt des Bezirks haben die Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist dem Antrag gefolgt und hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE beschlossen.

Die neue Planaufstellung wurde erforderlich, da nach dem geltenden Planungsrecht die angestrebte Neubebauung nicht genehmigungsfähig ist. Gegenwärtig wird das Planungsrecht durch den Bebauungsplan XI-46, festgesetzt am 19. Dezember 1960, vorgegeben. Danach wäre das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht zulässig, da der vorhandene Gebäudebestand auf Grund seiner Baukörperfestsetzung keine Erweiterung ermöglicht und die auf dem nördlichen Grundstück festgesetzte Art der Nutzung (beschränktes Arbeitsgebiet – Tankstelle) der Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses entgegensteht.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird insbesondere von der Umweltprüfung abgesehen, die Umweltbelange sind jedoch zu berücksichtigen. Nähere Informationen bezüglich der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens können dem Kapitel IV.2 „Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens“ entnommen werden. Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE wurde am 17.04.2018 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg gefasst.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg zwischen Martin-Luther-Straße, Speyerer Straße und Barbarossastraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE ist identisch mit dem Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplans XI-46 und umfasst die Grundstücke Martin-Luther-Straße 48/50, Barbarossastraße 19-20 und Speyerer Straße 26-28 sowie die daran angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Martin-Luther-Straße, der Speyerer Straße sowie der Barbarossastraße bis zu deren Mitte.

Die Martin-Luther-Straße übernimmt im Straßengefüge Berlins eine übergeordnete Funktion. Die Speyerer Straße und die Barbarossastraße übernehmen im Straßengefüge Berlins hingegen keine übergeordnete Funktion.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Entfernung verkehren mehrere Buslinien. Der ca. 400 m entfernte Bahnhof Viktoria-Luise-Platz bietet Anschluss an die U-Bahn.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bayerischen Viertels, das zwischen 1900 und 1914 errichtet und im Zweiten Weltkrieg zu weiten Teilen zerstört wurde. Das Umfeld des Geltungsbereichs ist daher sowohl durch die, insbesondere westlich und nördlich des Plangebiets, teilweise noch vorhandene Gründerzeitbebauung als auch durch eine überwiegend fünf- bis sechsgeschossige Zeilenrandbebauung mit bis zu achtgeschossigen Gebäuden im Kreuzungsbereich Martin-Luther-Straße / Hohenstaufenstraße der Nachkriegszeit geprägt. Eine Ausnahme bildet die Hochhausbebauung an der Hohenstaufenstraße, die nördlich des Planungsgebietes liegt. Die Bebauung im Umfeld stammt zum Großteil aus den Jahren 1946-1974.

Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich in der Martin-Luther-Straße 46 das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der ehemaligen Feuerwache „Schöneberg Nord“. Dabei handelt es sich um ein Gebäude mit Seitenflügel. Es sind dort Wohnungen, Seminarräume, die unterschiedlichen Gruppen angeboten werden, und Räume für die Jugendkunstschule vorhanden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Martin-Luther-Straße 48 / Speyerer Straße 28 (Flurstück 131 der Flur 5, Gemarkung Schöneberg) befindet sich im privaten Eigentum. Das Grundstück Martin-Luther-Straße 50 / Barbarossastraße 19-20 / Speyerer Straße 26-27 (Flurstück 132/1 der Flur 5, Gemarkung Schöneberg) befindet sich zu gleichen Teilen im Eigentum von zwei Privatpersonen. Zur Realisierung des Vorhabens haben die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke eine gemeinsame Vorhabenträgergesellschaft gegründet, die als Vorhabenträgerin fungiert, und ihr die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendigen Verfügungsrechte über die jeweiligen Grundstücke durch vertragliche Vereinbarung eingeräumt sowie dinglich gesichert.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 5, Gemarkung Schöneberg, Flurstücke 131 (privat), 132/1 (privat), 134 (privat), 135 (privat), 147/1 (tlw.) (öffentlich) und 148/5 (tlw.) (öffentlich)

Flur 10, Gemarkung Schöneberg, Flurstück 145 (tlw.) (öffentlich)

Flur 11, Gemarkung Schöneberg, Flurstück 195 (tlw.) (öffentlich).

Die in den Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 147/1 und 148/5 (teilweise) der Flur 5 und das Flurstück 145 (teilweise) der Flur 10, Gemarkung Schöneberg, und das Flurstück 195 der Flur 11 (teilweise), Gemarkung Schöneberg, befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Flurstücke 134 und 135 der Flur 5, Gemarkung Schöneberg, befinden sich im Eigentum der Grundstückseigentümer des südlichen Grundstücks. Die Flurstücke 134 und 135 sind im Bebauungsplan XI-46 vom 11.06.1960 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, aber nicht gewidmet.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von 8.234 m².

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauung / Bestand

Der ca. 0,3 ha große dreieckige Baublock entspricht dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt der 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts.

Gegenwärtig befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Martin-Luther-Straße 48 / Speyerer Straße 28 ein eingeschossiges ehemaliges Tankstellengebäude mit Anbau, das aktuell von einer Kfz-Werkstatt (pitstop) genutzt wird. Aufgrund der Nutzung ist das Grundstück gekennzeichnet von umfangreichen Freiflächen, die jedoch weitestgehend versiegelt sind und nur von dem Betreiber der Kfz-Werkstatt genutzt wird.

Das südlich gelegene Grundstück Martin-Luther-Straße 50 / Barbarossastraße 19-20 / Speyerer Straße 26-27 ist geprägt durch ein achtgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Solitärbauweise mit einem eingeschossigen Anbau im Bereich der Martin-Luther-Straße. Die nördlich des Gebäudes Barbarossastraße 19-20 gelegenen Freiflächen sind zu großen Teilen befestigt und werden als Parkplatz genutzt. Südlich des Gebäudes befindet sich ein breiter, grüngestalteter Fußgängerbereich entlang der Barbarossastraße, der sich nach Westen hin zu einem parkartig angelegten Dreiecksplatz aufweitet.

Der Straßenraum der Speyerer Straße weist ebenfalls breite Fußgängerbereiche auf und ist, insbesondere aufgrund des umfangreichen Baumbestands, deutlich grünpflegt.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Bebauungsplan XI-46:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XI-46.

Dieser setzt für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im südlichen Bereich „Allgemeines Wohngebiet, 8 Vollgeschosse“ und für den nördlichen Bereich Beschränktes Arbeitsgebiet, 1 Vollgeschoss mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ und nichtüberbaubare Flächen, Frei- und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „private Freifläche“ sowie „Straßenland“ fest.

Bebauungsplan XI-A:

Der Bebauungsplan XI-A vom 09. Juli 1971 leitet einige Bestimmungen des Bebauungsplans XI-46 auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968) über. Die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wurde auf die BauNVO i.d.F. von 1968 umgestellt. Darüber hinaus wurden die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf die BauNVO von 1968 umgestellt.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende leistungsfähige Straßennetz gut erschlossen. Die Martin-Luther-Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße schließt das Plangebiet an weitere übergeordnete Verkehrsverbindungen an. Nach Süden stellt sie eine Verbindung zum Autobahnanschluss Innsbrucker Platz der A100 und im Norden zur City West her.

Die Anbindung des geplanten Vorhabens an die öffentlichen Verkehrsmittel ist als gut zu bewerten. Es befinden sich in ca. 600 Meter Entfernung der U-Bahnhof Bayerischer Platz (U4/U7) und in ca. 400 Meter Entfernung der U-Bahnhof Viktoria-Luise-Platz (U4). An der Kreuzung Martin-Luther-Straße/Barbarossastraße liegt die Bus-Haltestelle Barbarossastraße (Metrobuslinie). Die Bus-Haltestelle Hohenstaufenstraße liegt an der Kreuzung Martin-Luther-Straße/ Hohenstaufenstraße.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind vollständig an die technische Infrastruktur angebunden. Laut Aussage der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger verlaufen nachfolgend beschriebene übergeordnete Leitungen innerhalb der im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßenräume:

Trink- und Löschwasser

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

Die dem Plangebiet nächstgelegenen Hauptwasserversorgungsleitungen des Trinkwasser-netzes verlaufen westlich des Plangebiets in der Landshuter Straße (Dimension 500) und nördlich in der Winterfeldtstraße (Dimension 1000).

Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Mischwasser/Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation und ist vollständig an das Abwassersystem angeschlossen. Der nächste Mischwasserkanal (Dimension 3200) verläuft in der Martin-Luther-Straße. Das Mischwasser wird in nördliche Richtung abgeführt. Die nächste Abwasserdruckleitung (Dimension 800) verläuft ebenfalls in der Martin-Luther-Straße. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben. Eine dort befindliche totgelegte Leitung DN 1000 kann im Bedarfsfall ausgebaut werden.

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

Elektrizität

Der Geltungsbereich ist an das Elektrizitätsnetz angeschlossen.

In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie 110-kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH.

Gas

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Gashausanschlussleitung. Diese muss aufgrund der vorliegenden Planung getrennt und angepasst werden.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Fernwärmeversorgungsgebiets.

2.7 Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktur / Grünflächen

Im Umfeld des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen vorhanden. Dies schließt insbesondere die Grünfläche Alice-Salomon-Park, in ca. 300 m Entfernung Luftlinie sowie Bayerischer Platz und Viktoria-Luise-Platz in ca. 500 m Entfernung Luftlinie vom Plangebiet ein.

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich in einem Umkreis von bis zu 450 m in der Starnberger Straße, Eisenacher Straße, Alice-Salomon-Park, Berchtesgadener Straße, Rosenheimer Straße, Haberlandstraße sowie der Motzstraße.

Der Geltungsbereich liegt im bezirklichen Spielplatzplan in der Bezirksregion Schöneberg-Süd, Planungsraum Bayerischer Platz, Versorgungsbereich 0201 A. Der Versorgungsbe-reich weist für die öffentlichen Spielplätze ein Defizit von 3169 m² Fläche auf (Stand 2018). Durch die Schaffung von neuen Wohnungen ergibt sich ein Bedarf an öffentlichen und privaten Spielplatzflächen.

Schulen / Kindertagesstätten

Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet befinden sich vier Grundschulen (Scharmützelsee-Grundschule, Grundschule am Barbarossaplatz, Werbellinsee-Grundschule, Löcknitz-

Grundschule), eine integrierte Sekundarschule (Georg-von-Giesche-Schule), eine Heilpraktikerschule (Ilse-Middendorf-Institut für den Erfahrbaren Atem) und zwei kombinierte berufliche Schulen (Lette-Verein Stiftung des öffentlichen Rechts, Pestalozzi-Fröbel-Haus).

In der Schulplanungsregion Schöneberg ist aufgrund der vorliegenden Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen insgesamt mit einem deutlichen Anstieg des Bedarfs an Grundschulplätzen zu rechnen. Das Monitoring mit den Senatsverwaltungen für Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen hat die unter Berücksichtigung der bisher bekannten Wohnungsbauvorhaben zu erwartenden erheblichen regionalen Schulplatzdefizite (bis 2025/26: -5,3 Züge = 757 Plätze) bestätigt. Das Vorhaben löst einen Bedarf von drei Grundschulplätzen aus.

Im Umkreis von 500 m um das Plangebiet befinden sich 13 Kindertagesstätten (EKT – Frechdachs, Kita Rosenheimer Straße, Kita Dachsbau, Kindertagesstätte Viktoria-Luise-Platz, Kita Frankenstraße, Schülerladen Janusz Korczak, Kinder- und Schülerladen Manno, EKT – Abakadabra, Wunderkids Schöneberg, Kita Karl-Schrader-Straße, Hort Fidibus, Trolle Schöneberg, Kindergarten Purzelbaum). Das Vorhaben löst einen Bedarf an zwei Kita-Plätzen aus.

2.8 Altlasten

Im Plangebiet werden die Grundstücke Barbarossastraße 19 bzw. Martin-Luther-Straße 48 unter den Nr. 3025 bzw. 10713 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin geführt.

Die Fläche Nr. 3025, Barbarossastr, 19, wurde nach Überprüfung und Bauaktenrecherche vom Altlastenverdacht befreit. Die vermutete Vornutzung als Chemische Reinigung konnte nicht bestätigt werden.

Das Grundstück Martin-Luther-Straße 48 wird unter der Nr. 10713 geführt. Das Grundstück, mit einer Fläche von 871 m², ist im Bodenbelastungskataster Berlin, Umweltamt Tempelhof-Schöneberg, wegen der Vornutzung als Tankstelle zwischen 1954 und 1980, als altlastverdächtige Flächen eingetragen. Betriebsanlagen der Tankstelle wurden 1995 zurückgebaut. Eine nachvollziehbare Dokumentation über den Rückbau liegt nicht vor.

Kontrolluntersuchungen erfolgten durch CDM 2003 bzw. CDM 2005. Dabei wurden im Bereich eines 2001 stillgelegten Heizöltanks (RKS 9 bzw. B 1) tiefgründige Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (5550 – 29780 mg/kg) bis in 7 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt. Im Bereich einer Werkstattgrube (RKS 14/ 2003) wurden im Bodenbereich 2-3,5 m u.GOK) Bodenbelastungen mit MKW in Höhe von 6350 mg/kg) nachgewiesen. Baugrunduntersuchungen der IGK GmbH (Ingenieurbüro für Geotechnik KLEEN GMBH) im Jahr 2018 zeigen für das Gesamtgrundstück Bauaufschüttungen bis in ca. 4 m unter der Geländeoberkante (GOK). Es wurden Belastungen mit PAK, Sulfat und Schwermetallen in einzelnen Mischproben nachgewiesen.

Die nachgewiesenen Bodenbelastungen sind bauvorbereitend durch Bodenaushub zu sanieren. Hierzu wird im Durchführungsvertrag eine Regelung getroffen.

2.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine ausgewiesenen Denkmäler. Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich in der Martin-Luther-Straße 46 ein Baudenkmal (Feuerwache, Wohnhaus, 1905-06 von Paul Egeling (D)) (Objekt Nr. 09066623).

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm 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**) und der Regionalpläne. Die Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 legen die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur fest.

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

Die Siedlungsentwicklung soll nach dem Grundsatz G 5.1 des **LEP HR** vorrangig unter Nutzungen bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt gemäß der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, zu dessen Binnendifferenzierung die Kommunen große Spielräume haben. Entsprechend des Ziels der Raumordnung Z 5.6 Abs. 1 LEP HR soll die künftige Siedlungsentwicklung in diesen Raum gelenkt werden.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 26.03.2018 und vom 09.05.2019 lässt die Planungsabsicht zum derzeitigen Zeitpunkt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Planungsziele berücksichtigen den Vorgang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 sowie 5.1 LEP HR.

Das Ziel der Raumordnung aus 1.2 **FNP Berlin** zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von übergeordneten Hauptverkehrsstraßen ist bei der weiteren Konkretisierung des Planes zu beachten.

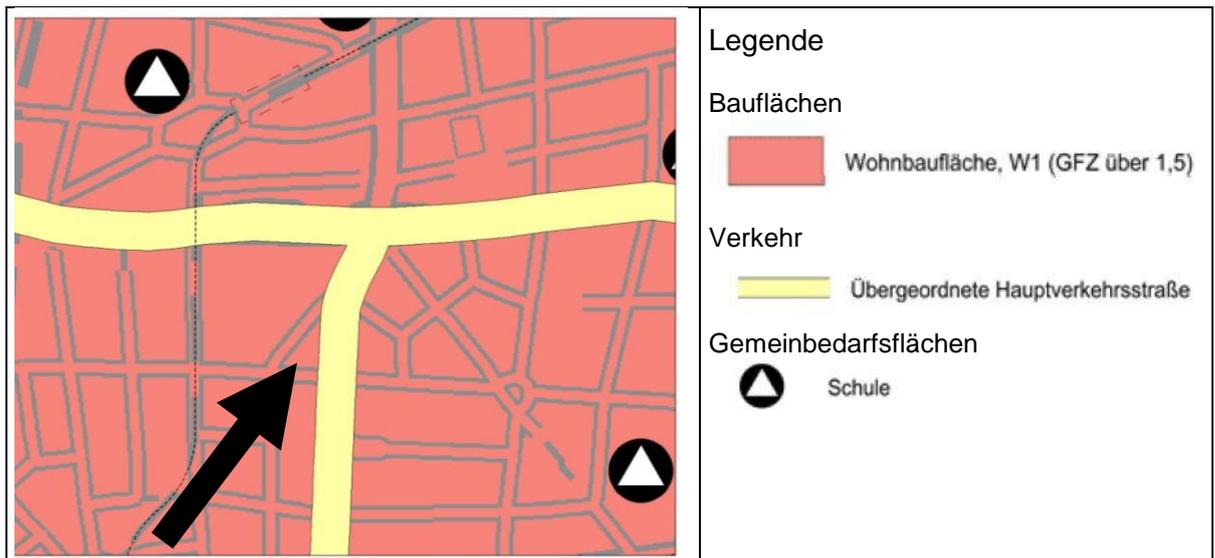
3.2 Flächennutzungsplan

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. S. 147) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Die Martin-Luther-Straße wird als übergeordnete Verkehrsverbindung dargestellt.

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

Die Planung berührt gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 23.03.2018 dringende Gesamtinteressen Berlins im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB, da Teile der Martin-Luther-Straße als übergeordnete Verkehrsverbindung (StEP-Verkehr Stufe II) im Geltungsbereich des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen. Die Entwicklungsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

Das Planverfahren wurde gemäß § 6 Abs. 2 i.V. mit § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt. Die Ausführungsvorschriften zu § 7 Abs. 1 AGBauGB sind anzuwenden (AV Unterrichtung).



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

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten **Landschaftsplans 7-L-3 „Schöneberg-Mitte“**. Ziel des Landschaftsplans ist die Erhöhung des Vegetations- und Freiflächenbestands mit Hilfe der Festsetzung eines grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktors (BFF). Für das Grundstück Martin-Luther-Straße 50 / Barbarossastraße 19-20 / Speyerer Straße 26-27 ist ein BFF von 0,6 (0,3-0,6) und für das Grundstück Martin-Luther-Straße 48 / Speyerer Straße 28 ist ein BFF von 0,3 gemäß 7-L-3 festgesetzt.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 | BerlinStrategie

Zur Steuerung der dynamischen Entwicklung Berlins hat der Senat von Berlin im Jahr 2014 die BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 als Leitbild für die wachsende Stadt verabschiedet und im Jahr 2016 aufgrund der aktuellen Entwicklung in Teilbereichen fortgeschrieben. Dazu wurden sechs Qualitäten Berlins formuliert und acht Strategien entwickelt. Die BerlinStrategie benennt inzwischen zwölf Transformationsräume und beschreibt mit der Vision ein Zukunftsbild, das veranschaulicht, wie die Stadt im Jahr 2030 aussehen soll. Der Blick wird auf ausgewählte Räume gerichtet, die sich in besonderem Maße eignen, auf wesentliche Herausforderungen und Chancen Berlins Antworten zu geben. Die Transformationsräume sind in die polyzentrale Struktur Berlins eingebunden. Sie bündeln das gemeinsame Handeln, setzen räumliche Prioritäten, verorten die Strategien in der Stadt und machen sie dadurch greifbar. Mit Blick auf das Bevölkerungswachstum, die wirtschaftliche

Profilierung, die Hauptstadtfunktion, den sozialen Zusammenhalt, den Klimawandel und die Energiewende werden von Berlin Schwerpunkte gesetzt.

Kennzeichnend für die ausgewählten Räume sind spezifische Eigenschaften, die einzeln oder gemeinsam auftreten können. Flächenpotenziale eignen sich dafür, Berlin zukunftsfähig zu entwickeln, die Stadt wirtschaftlich weiter zu profilieren und ihre internationale Ausstrahlungskraft zu steigern. Defizite und Dringlichkeiten in der sozialen Ausgangslage, bei den sozioökonomischen Voraussetzungen oder bei der baulich-räumlichen Struktur können hier exemplarisch gelöst werden. Die Transformationsräume weisen gesellschaftliche und freiraumbezogene Entwicklungspotenziale aus, die für die ganze Stadt relevant sind. In den Transformationsräumen stehen durch öffentliche und private Investitionen heute oder in naher Zukunft deutliche Veränderungsprozesse an, die besonderen Handlungsbedarf erzeugen und einer Begleitung bedürfen.

Das Plangebiet liegt südlich des Transformationsraumes City West, der inhaltlich hinsichtlich der Entwicklung neuer Dienstleistungsstandorte erweitert wurde.

Der **StEP Wirtschaft 2030** schreibt den StEP Industrie und Gewerbe (2011) mit den planerischen Aussagen zu gewerblichen Bauflächen fort. 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.

Der **StEP Wohnen 2030** wurde vom Berliner Senat am 20. August 2019 beschlossen. Mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen wurde die Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2030 erarbeitet. Er benennt Schwerpunkträume in der Stadt, in denen Wohnungsneubau vorrangig stattfinden soll, weil hier die Voraussetzungen günstig sind und stadtentwicklungspolitische Kriterien besonders zum Tragen kommen. Zudem stuft der StEP Wohnen 2030 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. Der StEP Wohnen ist Grundlage für alle weiteren wohnungsbezogenen Planungen in der Stadt.

Eine Kernaufgabe des StEP Wohnen 2030 ist die Schaffung von bezahlbarem/ sozialverträglichem Wohnraum. Der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau ist eine entscheidende Voraussetzung für sozialverträgliche Mieten. Die Hälfte des erforderlichen Neubaus soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau entstehen. Partnerinnen sind vor allem die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften.

Bis zum Jahr 2030 werden ca. 200.000 neue Wohnungen benötigt, jährlich sollen ca. 20.000 Wohnungen fertiggestellt werden; die Hälfte davon soll gemeinwohlorientiert sein. Für das Plangebiet und dessen Umgebung werden keine Neubaubereiche und Einzelstandorte dargestellt oder gefordert.

Der **StEP Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe)** wurde am 2. März 2021 vom Berliner Senat beschlossen und löst den StEP Verkehr ab.

Der StEP MoVe als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin definiert, beschreibt und konkretisiert die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (z.B. zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr). Diese werden dann auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Zentrale Maßgabe des StEP MoVe ist den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen und damit den Anteil des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, Busse und Bahnen) weiter zu erhöhen. Die zentrale Zielsetzung ist, die Stadt durch ein nachhaltiges Verkehrsangebot lebenswerter, menschenfreundlicher, umweltverträglicher, klimaschonender und sozial gerechter zu entwickeln. Hierzu wurde ein umfangreiches Handlungsprogramm aufgestellt.

Die Themenschwerpunkte sind:

1. Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit
2. Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt
3. Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland
4. Innovation, Tourismus und Kommunikation
5. Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr
6. Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima

Weiterhin werden in den Straßennetzkarten des Senats die Martin-Luther-Straße als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Der Speyerer Straße sowie der Barbarossastraße werden keine entscheidende Rolle zugewiesen. Als nächste örtliche Straßenverbindung (Stufe III) wird die südlich gelegene Grunewaldstraße festgelegt.

Zu der Kategorisierung der das Plangebiet betreffenden Straßen und zum Plangebiet im Besonderen trifft der StEP MoVe keine Aussagen.

Mit dem Vorhaben werden die Zielsetzungen des neuen Stadtentwicklungsplans unterstützt.

Der **StEP Zentren 2030** wurde vom Senat von Berlin hat am 12. März 2019 beschlossen. Er ersetzt den StEP Zentren 3. Als gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept Berlins definiert er damit die Ziele zur Berliner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Damit sollen die gewachsenen Zentren Berlins 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 damit 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.

Es wird mit dem Kaiser-Wilhelm-Platz/ Hauptstraße das nächstgelegene Stadtteilzentrum klassifiziert. Der nächste Zentrumsbereichskern ist die City West (Zoo, Kurfürstendamm, Taubentzenstraße). Die Martin-Luther-Straße wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der **StEP Klima** wurde vom Senat am 31. Mai 2011 beschlossen. Er stellt einen räumlichen Orientierungsrahmen dar, der eine Hilfestellung für 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 KONKRET** ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung, er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011 (im Juni 2016 vom Senat herausgegeben), 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 des 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.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das 'Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung' besteht als Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin seit August 2014.

Mit der zum 1. November 2018 aktualisierten Leitlinie steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung zur Verfügung, die Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigt und angepasste Kennwerte umfasst.

Der Bericht über die Fortschreibung der Leitlinie wurde am 27. November 2018 durch den Senat beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat am 20. Februar 2019 die Fortschreibung zur Kenntnis genommen. Damit wurden berlinweit einheitliche Regelungen geschaffen.

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.

Grundsätzlich übernimmt der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen, die Folge oder Voraussetzung des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls unter Einschluss der städtebaulichen Zielsetzung.

Vorrangig sind solche Maßnahmen in die Kostenvereinbarung einzubeziehen, die den Bedarfsermittlungen zufolge im konkreten Einzelfall für eine angemessene Versorgung und Erschließung erforderlich sind. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen und nach Durchführung grundsätzlich abzurechnen sind.

Zu den Regelungen gehören insbesondere:

- Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten, Fachplanungen,
- Kosten für die Neuordnung des Grundstücks,
- Kostenübernahme für die Erschließung,
- Kostenbeteiligung an konkret zu benennenden Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird,
- unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Flächen wie Grünanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, für technische und soziale Infrastruktur,
- Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen und
- Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000m² Geschossfläche Wohnen (GWF) kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Unterhalb dieser Schwelle liegt die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Planaufstellers (Bezirk).

Der zusätzliche Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist abhängig von der zu erwartenden Anzahl an zusätzlichen Bewohnern.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein konkretes Wohnungsbauvorhaben zugrunde, das durch den Durchführungsvertrag gesichert wird. Die GFW ist anhand dieser im Durchführungsvertrag vereinbarten Projektplanung zu ermitteln.

Die geplante GFW der für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beträgt ca. 5.730 m². Davon sind ca. 3.239 m² bestehende GFW und ca. 2.291 m² neue GFW, so dass das Berliner Modell nicht zur Anwendung kommt. Beteiligung an der sozialen Infrastruktur werden teilweise geregelt. Hierzu wird im Bereich der Schulentwicklung eine Ablösesumme vereinbart (Regelung im Durchführungsvertrag), die in eine nahegelegene Schule fließt. Für Kindertagesstätten und öffentliche Spielplätze ist keine Beteiligung vorgesehen, da für diese Bereiche unmittelbar vor Aufstellung des B-Plans Investitionen getätigt wurden. Jedoch wird im Straßenbereich der Barbarossastraße das öffentliche Begleitgrün qualitativ überarbeitet und Sitzbänke aufgestellt. Gleichzeitig werden Stellplätze für Fahrräder und eine Ladestation für E-Fahrräder entstehen, die öffentlich genutzt werden können.

Planwerk Innere Stadt

Im Planwerk Innere Stadt werden das Plangebiet und dessen Umgebung nicht gesondert gekennzeichnet. Das Planwerk stellt für das Gelände zwischen Martin-Luther-Straße, Barbarossastraße und Speyerer Straße den Bestand dar. Es liegen keine abgestimmten Planungen oder vorgeschlagene Planungen vor.

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.

Am 25. Februar 2020 wurde das Hochhausleitbild vom Senat beschlossen. 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 räumlichen 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.

Das Hochhausleitbild für Berlin erhält den Status einer sonstigen von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welche bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans fanden bereits die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im April 2018 aufgestellten Handlungsempfehlungen Anwendung, weil der städtebauliche (Höhen-)Maßstab der Umgebung um mehr als die Hälfte überschritten wird.

Lärmaktionsplanung

Lärmaktionspläne sind gem. § 47 d Abs. 1 BImSchG zur Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen aufzustellen. Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Verringerung der Gesamtlärmbelastung in dem betrachteten Gebiet.

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 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 wird den Zeitraum 2019 – 2023 umfassen. Dieser Entwurf des Lärmaktionsplans wurde vom 17. Juli bis zum 16. August 2019 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf zeigt neue Handlungsfelder auf, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden sollen. Das sind die Handlungsfelder ‚zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Nachtkonzept, ruhige Gebiete, städtische Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr‘.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung entsprechend der Umgebungslärmrichtlinie der Europäischen Union. Folgende Lärmindizes wurden festgelegt:

- LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), der Lärmindex für die allgemeine Belästigung
- LNight (Nachtlärmindex), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils gesondert für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Eisenbahnlärm (S-Bahn, Fernbahn) und Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, die bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 definiert wurden:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.

2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsfor-schung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vor-sorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Werden lärmsensible Nutzungen in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräusch-immissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen und können.

Lärminderungsplanung

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 Lärmaktionsplanung 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.

Auch die aktuelle Fassung des Lärmaktionsplans trifft keine konkreten Aussagen für das Plangebiet.

Bezüglich der Lärmbetroffenheit von Anwohnern ist die Martin-Luther-Straße jedoch Bestandteil des „Hotspot-Untersuchungsnetzes“.

Sie wird bezüglich der Weiterentwicklung der Tempo 30-Konzeption nachts in Priorität 1 und 2 eingeordnet.

Straßenbahnen sowie Bahnstrecken mit nennenswertem Verkehrsaufkommen sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die nächsten Bahntrassen am Bahnhof Zoo und Innsbrucker Platz 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 Martin-Luther-Straße nicht berücksichtigt.

Für Wohngebäude an sehr lauten Straßen und Schienenwegen der BVG (soweit oberirdisch) fördert das Land Berlin den Einbau von Schallschutzfenstern im Rahmen des Berliner Schallschutzfensterprogramms 2022/2023. Dieses Programm sieht eine finanzielle Förderung unter bestimmten Voraussetzungen vor, wenn Eigentümer von Wohngebäuden dort Schallschutzfenster einbauen oder berlintypische Holzkastendoppelfenster schalltechnisch aufbereiten lassen. Die Wohngebäude gegenüber des Vorhabens (Martin-Luther-Str.45-49) und die Fassadenseite zur Martin-Luther-Straße des Wohngebäudes Barbarossastr.19 im Vorhabengebiet sind in der Karte zu den betroffenen Gebieten des Schallschutzfensterprogramms aufgenommen.

Berliner Lärmleitfaden

Der Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, der von den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen und Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zuletzt im Mai 2017 überarbeitet wurde, enthält Hinweise und Lösungsansätze zu Lärmkonflikten und darüber hinaus auch Beurteilungsempfehlungen für Schutzziele, die nicht explizit in den ansonsten maßgeblichen Regelwerken enthalten sind. Der Lärmleitfaden enthält darüber hinaus Muster-Festsetzungen.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan trifft keine direkten Aussagen für das innerhalb der Umweltzone gelegene Plangebiet. Die Martin-Luther-Straße ist auf Höhe des Plangebiets mäßig bis erhöht belastet durch den Kfz-Verkehr. Auf einem Streckenabschnitt (Lietzenburger Straße bis Motzstraße) der Martin-Luther-Straße nördlich des Plangebiets ist Tempo 30 erforderlich, um den NO₂-Immissionsgrenzwert einzuhalten.

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.

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.
Städtebauliche Planungen sollen nach Möglichkeit die Entstehung von „Straßenschluchten“ vermeiden, da hier die Luftbelastung besonders hoch ist.
- Verkehrssparende Raumentwicklung/Stadt der kurzen Wege.

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 Stadtentwicklungsplans (StEP) Industrie und Gewerbe, jetzt Wirtschaft) oder werden im Rahmen besser geeigneter Strategien fortgesetzt (Grün in der Straße, Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren, Beteiligung bei Verfahren der Bauleitplanung und Planfeststellungen).

Quartiersmanagement

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Quartiersmanagementgebiets. Die nächsten Gebiete sind ca. 1,5 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Hierbei handelt es sich um die Gebiete „Magdeburger Platz“ und „Bülowstraße / Wohnen am Kleistpark“.

Aktive Zentren

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der Gebietskulisse des Programms „Aktive Zentren“.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Bereichsentwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets „Schöneberg Nord“. Gemäß der am 25. Mai 2005 vom Bezirksamt beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung ist das Plangebiet Bestandteil der Nutzung Wohnen – W1 mit dem Symbol „Schule“.

Unter Beteiligung des Fachamtes konnte festgestellt werden, dass im BEP aus darstellungssystematischen Gründen das Symbol „Schule“ auf dem Barbarossadreieck abgebildet wurde. Gemeint ist die nordwestlich liegende Jugendkunstschule Tempelhof-Schöneberg an der Martin-Luther-Straße 46.

Erhaltungsverordnungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. 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.

Die soziale Erhaltungsverordnung Barbarossaplatz/Bayerischer Platz wurde festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 11. September 2014.

Bezirkliches Einzelhandelskonzept

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat durch Beschluss des Bezirksamts vom 21. Februar 2017 und Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 13. Dezember 2017

die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin beschlossen.

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.

Damit erfolgt die Ersetzung des zuvor beschlossenen Konzeptes sowie der Teilfortschreibung für den Bereich um den Innsbrucker Platz.

Das Plangebiet liegt in keinem der untersuchten Standorte.

Festgesetzte Landschaftspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsplans 7-L-3 „Schöneberg-Mitte“. Ziel des Landschaftsplans ist die Erhöhung des Vegetations- und Freiflächenbestands mit Hilfe der Festsetzung eines grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktors - BFF - (s. Kapitel I, Pkt. 3.3).

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Baunutzungsplan:

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (Abl. 1961 S.742) i. V. m. den ff. Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 weist als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet, Baustufe V/3 aus. Der Baunutzungsplan gilt für die Fläche des ehemaligen West-Berlins immer dann, wenn seine Regelungen nicht durch Festsetzung eines Bebauungsplans im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans außer Kraft getreten sind. Das ist hier durch den festgesetzten B-Plan XI-46 der Fall.

Festgesetzte Bebauungspläne:

Bebauungsplan XI-46:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XI-46. Der Bebauungsplan XI-46 setzt für das Gelände zwischen Speyerer Straße, Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße im südlichen Bereich „Allgemeines Wohngebiet, 8 Vollgeschosse“ und für den nördlichen Bereich Beschränktes Arbeitsgebiet, 1 Vollgeschoss mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ und nichtüberbaubare Flächen, Frei- und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „private Freifläche“ sowie „Straßenland“ fest.

Bebauungsplan XI-A:

Der Bebauungsplan XI-A vom 09. Juli 1971 leitet einige Bestimmungen des Bebauungsplans XI-46 auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968) über. Die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wurde auf die BauNVO i.d.F. von 1968 umgestellt. Darüber hinaus wurden die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf die BauNVO von 1968 umgestellt.

Bebauungspläne im Verfahren:

7-37 Ba:

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 7-37 Ba. Der letzte Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2018 gefasst. Der erstmalige Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2009 gefasst. Der B-Plan ist nicht festgesetzt.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs ist die Überleitung des jeweils geltenden Planungsrechts auf die aktuelle Baunutzungsverordnung. Damit soll eine einheitliche Rechtsgrundlage geschaffen werden.

3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet und dessen Umgebung liegen nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 3 km entfernte geschützte Landschaftsschutzgebiet „Schöneberger Südgelände“.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans XI-46, festgesetzt am 19. Dezember 1960. Das geplante Bauvorhaben ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans XI-46 derzeit nicht genehmigungsfähig.

4.1 Planerische Vorgeschichte

Bereits Mitte der 1950er Jahre und in der Vorkriegsbebauung zeigt die Bebauungsstruktur, dass das damalige Gebäude an der Spitze des Plangebiets und somit Ende der Sichtachse von Norden aus der Martin-Luther-Straße eine besondere Bedeutung erhält. Nach kriegsbedingter Zerstörung wurde dieser Teil seit Ende der 1950er Jahre gewerblich genutzt. Der Bebauungsplan XI-46 sieht eine Tankstellennutzung vor.

Im Jahr 2011 sollte das Grundstück bereits umstrukturiert werden und neue Nutzungen erhalten. Geplant war die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-48 VE. Das Konzept hierfür beabsichtigte die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudekomplexes im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, der schon damals sowohl hinsichtlich der überbaubaren Fläche als auch der Anordnung der Gebäudekörper von der damaligen Bebauung abwich. Geplant war die Schaffung eines medizinischen Zentrums in Verbindung mit angegliederter Wohn- und Hotelnutzung. Das im Bestand vorhandene achtgeschossige Wohngebäude sollte weiterhin erhalten bleiben und in das Konzept eingebunden werden.

Auch heute beabsichtigt der Eigentümer die bestehende Wohnbebauung aus den 1960er Jahren mit mehreren Neubauten zu ergänzen. Geplant sind Büro-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen sowie wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen. Das eingeschossige Bestandsgebäude, in dem sich die Kfz-Werkstatt befindet (pitstop) soll nach Beendigung des Mietverhältnisses abgerissen werden. Der Einzelhandel wird unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (weniger als 800m² VK) geplant. Im Zuge der Neustrukturierung des Plangebietes werden auch Flächen für ein soziales Projekt zur Verfügung gestellt. Die Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität im Bereich Barbarossastraße und Speyerer Straße ist ebenfalls vorgesehen.

Das vorhandene Wohngebäude wird dabei unverändert in die neu geplante Bebauung integriert, jedoch ist vorgesehen, dass sich wohnverträgliches Gewerbe nur in der Erdgeschoßebene entwickeln kann. Dazu wird der 1-geschossige Anbau, in dem sich gegenwärtig ein Taekwondo Center befindet, abgerissen und im Bereich der Ecke Martin-Luther Straße/Barbarossastraße wieder aufgebaut. Der größere Bereich des jetzigen eingeschossigen Anbaus wird durch den mehrgeschossigen Wohnbau ersetzt.

Bereits im September 2016 wurden hierfür erste städtebauliche Konzepte in verschiedenen Varianten erarbeitet, jedoch zunächst für ein reines Wohnungsbauprojekt. Diese wurden im Oktober dem Stadtplanungsamt zur Abstimmung vorgestellt. Nach Einarbeitung des Abstimmungsergebnisses wurde das Projekt Ende des Jahres 2016 nochmals dem Stadtplanungsamt vorgestellt. Bereits zu diesem Zeitpunkt zeigte sich, dass aufgrund der Lage (sehr hohe Lärmbelastung) und des Grundstückszuschnitts, der Anteil gewerblicher Nutzungen zu Lasten des Wohnungsbaus erhöht werden würden. Entsprechende Empfehlungen wurden seitens des Bezirks ausgesprochen.

Zum Frühjahr 2017 legte der Vorhabenträger darauf aufbauend überarbeitete architektonische Entwürfe vor. Im Konzept, das mit zwei Varianten vorgestellt wurde (Bürogebäude mit acht oder zwölf Geschossen) waren jeweils Büros, Läden und Wohnungen vorgesehen. In regelmäßiger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurden diese Entwürfe angepasst.

Im Juni 2017 wurde eine Vorentscheidung zugunsten der zwölfgeschossigen Variante getroffen. Die gleiche Entscheidung erfolgte bei der darauffolgenden Projektvorstellung im Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksverordnetenversammlung, der sich in einem klaren Votum für die Variante mit 12 Geschossen aussprach.

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 14. November 2017 beim Bezirk Tempelhof-Schöneberg einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE gemäß § 12 BauGB. Die zuständigen Landesplanungsbehörden (Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) teilten mit Schreiben vom 26. und 23. März 2018 mit, dass auf Grundlage der dargelegten Planungsziele gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

Am 17.04.2018 wurde vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

4.2 Städtebauliches Konzept/Vorhaben

Nach geltendem Bau- und Planungsrecht ist das Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Nutzungen geschaffen. Das städtebauliche Konzept sieht an der Martin-Luther-Straße eine Schließung des Blockrandes sowie eine Nachverdichtung zur Brandwand des Bestandsgebäudes in der Speyerer Straße durch Wohn- und Bürohäuser vor, die einen qualitativ gestalteten Innenhof zur Speyerer Straße hin bilden. Der Einmündungsbereich der Speyerer Straße in die Martin-Luther-Straße wird durch ein sich in der Höhe vom Umgebungsbereich abhebendes Gebäude städtebaulich mit einem Geschäfts- und Bürohaus mit maximal 12 Vollgeschossen betont. Das Gebäude wird zu den Rändern unterschiedlich gestaffelt (Abstufungen nach Norden von 2 über 4 und 7 auf 12 Geschosse, zur Speyerer Straße 9 Geschosse und zur Martin-Luther-Straße 10 Geschosse). Ziel dieser Festsetzung ist, die besondere Lage dieses Grundstücks hervorzuheben, es bildet den Endpunkt einer von Norden kommenden Sichtachse an einer übergeordneten Hauptverkehrsachse. Die Martin-Luther-Straße ist eine fast geradlinig von Norden nach Süden verlaufende Straße mit nur einem leichten Verschwenk zwischen Hohenstaufenstraße und der Einmündung der Speyerer Straße. Im Verlauf dieser Straße ergibt sich daraus genau in diesem Bereich eine Besonderheit, die – abweichend von der durchschnittlichen Bebauung – eine städtebauliche Reaktion verträgt. Einzigartig im Verlauf dieser Straße ist zudem die besondere Blockform mit einer spitz zulaufenden Ecke. Diese Besonderheit fand bereits zur Entstehungszeit durch ein prächtiges gründerzeitliches Gebäude eine besondere Berücksichtigung.

Das derzeitige Erscheinungsbild des Ortsbildes – eine Folge des seinerzeitigen städtebaulichen Leitbildes der autogerechten, gegliederten und aufgelockerten Stadt (nach dem 2. Weltkrieg) – wird heute als städtebaulich unbefriedigend angesehen (Prägung durch einen Kfz-Servicebetrieb mit einsehbarer Gebäuderückseite eines hohen Wohnhauses, der durch Baumpflanzungen in gewisser Weise kaschiert werden konnte).

Zur Beseitigung dieser Situation, gepaart mit dem Entwicklungsinteresse des Vorhabenträgers, wurden im Vorfeld der Planung verschiedene städtebauliche Überlegungen angestellt und Varianten geprüft (vgl. Kap. 4.1). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle Varianten, die niedriger als die geplante Bebauung waren, zu städtebaulichen unbefriedigenden Lösungen führen und der herausgehobenen Situation nicht gerecht werden.

Die unmittelbar umgebende Bebauung im Nahbereich der Straßenaufweitung im Kreuzungsbereich Martin-Luther-Straße/Speyerer Straße, ist mit Gebäudehöhen von 8 Neubaugegeschossen (bzw. entsprechenden Gebäudehöhen im Altbau mit geringerer Geschoszahl) so geprägt, dass eine bauliche Betonung des Sichtachsenendpunktes oberhalb dieser Höhe liegen muss. Dabei wurde berücksichtigt, dass ein Hochpunkt, der nicht als Scheibe wirken soll, sondern als „hoher Punkt“, ein Höhen-Längen-Verhältnis aufweisen muss, in dem die Höhe ein Mehrfaches der Länge aufweist. Entwürfe mit weniger als 12 Geschossen wurden visualisiert, diskutiert und auf Grund eines zu gedrunenen städtebaulichen Eindruckes verworfen.

Auch eine „historische“ Betrachtungsweise wurde verworfen. Das in der Gründerzeit noch vorhandene einheitliche Erscheinungsbild der Fassaden ist inzwischen durch ein vielfältiges und sehr heterogenes Fassadenbild in der unmittelbaren Umgebung, mit teilweise deutlich ablesbaren unterschiedlichen Epochen, abgelöst worden. In dieser Vielfalt kann dem Zugschnitt und der Lage des Grundstücks nicht allein durch eine Fassadengestaltung Rechnung getragen werden, sondern die Kubatur gibt dem Ort eine neue städtebauliche Akzentuierung.

Zur besseren Einbindung und um die vorhandene räumliche Aufweitung im Kreuzungsbereich zu betonen, wird auf eine steil aufragende Gebäudefassade verzichtet, so dass Abstufungen nach Norden (von 2 über 4 und 7 auf 12 Geschosse), zur Speyerer Straße (9 Geschosse) und zur Martin-Luther-Straße (10 Geschosse) entstehen. Damit können beide planerischen Ansätze (räumliche Aufweitung und städtebauliche Betonung) erfüllt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets und unter anderem im Hochhaus ist die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen vorgesehen, die sich größtenteils vom Wohnen abgrenzen und zum nördlichen Teil des Plangebiets eine eigenständige Nutzung bilden. Im Bereich der Speyerer Straße wird das Bestandsgebäude durch ein Wohngebäude ergänzt, allerdings wird hier der Blockrand nicht geschlossen, um ausreichend Belüftung und Belichtung zu gewährleisten. Die gegenüberliegenden Gebäudeabschlüsse des Büro- und Geschäftshauses in der Speyerer Straße erfahren eine Abschrägung ihrer Außenecken und schaffen somit eine trichterförmige Öffnung zum Innenhof.

Die Wohngebäude zur Martin-Luther-Straße und zur Speyerer Straße bilden in ihrer einfachen Kubatur einen geraden Abschluss zum Bestandsgebäude in annähernd gleicher Höhe.

Zum Erreichen der Planungsziele ist der Abriss des eingeschossigen im Norden liegenden Gebäudes (pitstop – ehemalige Tankstelle) notwendig. In der gesamten Erdgeschosszone sind, wie auch im Bestand vorhanden, Läden und ggf. gastronomische Einrichtungen vorgesehen. In den oberen Geschossen werden in den Wohngebäuden ausschließlich Wohnungen und in den Bürogebäuden ausschließlich Gewerbeeinheiten vorgesehen.

Aus lärmschutztechnischen Gründen sind die Wohnungen nur in Bereichen vorhanden, in denen durchgesteckte Grundrisse entstehen können, um lärmabgewandte Aufenthaltsräume zu ermöglichen.

Gemäß Vorhabenplanung werden in den neu errichteten Gebäuden 22 Wohneinheiten auf einer Geschossfläche von 2.358 m² sowie neue Gewerbeeinheiten auf einer Geschossfläche von 7.897 m² untergebracht. Von den neuen 22 Wohneinheiten werden 11 barrierefrei ausgebildet und sind über einen Aufzug erschlossen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen, deren Erschließung über einen PKW-Aufzug an der Martin-Luther-Straße erfolgt. Dieses Untergeschoss unterbaut den Innenhof fast komplett und verbindet alle Bauteile miteinander. Weiterhin sind diese direkt über die Tiefgarage zu erreichen. Die Tiefgarage umfasst mindestens 26 Stellplätze, von denen 2 Stellplätze barrierefrei ausgeführt werden. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage wird über Lichtschächte erfolgen.

Für den gesamten Außenbereich wird eine neue gärtnerische Gestaltung vorgenommen, die in einem Grün- und Freiflächenplan dargestellt und Bestandteil des Durchführungsvertrages ist. Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 147/1) entlang der Barbarossastraße ist begrüntes Straßenland und wird vom Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Bezirk in die Grün- und Freiflächengestaltung integriert.

Der Innenhof über der Tiefgarage wird intensiv begrünt und freiraumplanerisch angelegt. Fahrradstellplätze werden an verschiedenen Stellen im Außenbereich (im Innenhof und vor dem Gebäude Barbarossastraße 19-20) untergebracht und gemäß § 8 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) wird ein privater Spielplatz im Südwesten des Grundstücks angelegt. Der Vorhabenträger wird, ergänzend zu den normalen Fahrradstellplätzen, eine öffentlich zugängliche Abstell- und Ladevorrichtung für E-Fahrräder unmittelbar neben dem in der Barbarossastraße liegenden Teilgrundstück des Landes Berlin (Straßenbegleitgrünfläche) errichten. Des Weiteren sind Stellplätze für Lastenfahrräder auf der Fläche des Straßenbegleitgrüns im öffentlichen Straßenland in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt vorgesehen. Die Unterbringung des zusätzlichen Angebotes an Stellplätzen für Lastenräder und E-Fahrräder wurde auf Wunsch des Vorhabenträgers initiiert und wird im Freiflächen- und Grünordnungsplan dargestellt. Die einzelnen Maßnahmen auf den Flächen des Landes Berlin werden durch gesonderte Vereinbarung geregelt.

Das Grundstück ist bereits erschlossen.

II. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung mit einer Mischung aus Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung. Weiterhin wird die Aufenthalts- und Freiraumqualität der Grundstücksfreiflächen sowie des angrenzenden begrünten Straßenraums qualitativ aufgewertet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Umsetzung des von den Vorhabenträgern geplanten Vorhabens planungsrechtlich ermöglicht. Dem Bebauungsplan liegt ein präzise umrissenes Projekt zugrunde. Die Projektplanung wird durch Anlage zum Durchführungsvertrag gesichert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung zweier unterschiedlicher Baugebietsbereiche vor. Für das nördliche Gebiet ist ein ‚Büro- und Geschäftshaus‘, für das südliche Gebiet in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung ‚Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe‘ vorgesehen. Durch textliche Festsetzung werden die zulässigen Nutzungen (Nutzungsspektrum) in den Gebieten geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen - Baukörperfestsetzung) und Gebäudehöhen (als Höchstmaß) festgelegt. Die Fläche einer Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, deren Plätze übergreifend für beide Grundstücke in einer Anlage angeboten werden, werden festgesetzt und umfangreiche Regelungen zur Grundstücksbegrünung sowie Lärmschutzmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen getroffen.

Die angrenzenden Abschnitte der Martin-Luther-Straße, Barbarossastraße und Speyerer Straße werden bis zur Mitte der Straßen in den Geltungsbereich einbezogen. Die Flächen werden bestandsorientiert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 147/1) entlang der Barbarossastraße ist begrüntes Straßenland und wird vom Vorhabenträger in die Grün- und Freiflächengestaltung in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt integriert.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-93 VE ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin entwickelbar. Die Fläche ist als Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5 dargestellt. Daraus lassen sich vorgesehenen Festsetzungen entwickeln.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Rahmen der bezirklichen Mitteilung über die Planungsabsicht mit Schreiben vom 23. März 2018 mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE auf dem Gelände zwischen Martin-Luther-Straße, Barbarossastraße und Speyerer Straße keine Bedenken bestehen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung lassen nach § 12 Abs. 3a BauGB gegenüber dem Nutzungskonzept eine geringfügig größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte notwendige Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt einräumen zu können. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deshalb unter entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhabenplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (**Textliche Festsetzung Nr. 1**). Spätere Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages können danach

erfolgen, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Voraussetzung ist, dass die geplanten Änderungen sich weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und die Gemeinde (hier der Bezirk Tempelhof-Schöneberg) zustimmt.

Der Vorhabenträger wird auf den Grundstücken Martin-Luther-Straße 48/50, Barbarossastraße 19-20 sowie Speyerer Straße 26-28 in Berlin-Tempelhof-Schöneberg die bestehende Wohnbebauung um Neubauten mit Büro-, Einzelhandels- und Wohnnutzungen sowie wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen und einer Tiefgarage ergänzen. Die Projektplanung wurde mit dem Bezirk abgestimmt und ist Gegenstand des Durchführungsvertrages. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind nur im Einvernehmen mit dem Bezirksamt zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

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

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

3.1.2 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE ist im südlichen Bereich (Flurstück 132/1), im zeichnerischen Teil mit der Zweckbestimmung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ bezeichnet, vorwiegend Wohnnutzung entsprechend dem Vorhabenplan zulässig. Daher ist festgesetzt, dass für die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ neben der Wohnnutzung auch Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind und diese ergänzen, ausschließlich im 1. Vollgeschoss zulässig sind. Dies sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe (**textliche Festsetzung Nr. 2**).

Die Festsetzung des Wohngebietes dient zum einen der Sicherung des vorhandenen sowie des neuen Wohnraumes und trägt damit zur Wohnraumversorgung in innerstädtischer, gut erschlossener Lage bei. Die übrigen zulässigen Nutzungen werden eine feinkörnige Nutzungsmischung ermöglichen und können zur Belebung der Martin-Luther-Straße und des Gebietes in der Erdgeschosszone beitragen. Die gewerblichen Nutzungen im Bestandsgebäude sind entgegen der bisher festgesetzten Nutzung nur noch in der Erdgeschosszone (1. Vollgeschoss) zulässig.

Die ergänzende Wohnnutzung ist auf dem südlichen Grundstück vorgesehen, da sich das südliche Flurstück des Vorhabengrundstückes ebenfalls im Eigentum desselben Eigentümers des Bestandswohngebäudes befindet und dieser das Bestandswohngebäude erweitern möchte.

Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich des Grundstückes an der Martin-Luther-Straße die Verkehrslärmbelastung weitaus höher, so dass dort die gesunden Wohnverhältnisse nur mit einem erheblich hohen technischen Aufwand gewährleistet werden können. Die weiteren zulässigen Nutzungen dienen der unmittelbaren Versorgung des Gebietes und tragen zur Nutzungsvielfalt bei. Damit kann unterstützt werden, dass das Stadtgefüge durch kurze Wege geprägt wird und weniger Belastung durch den Verkehr entsteht sowie eine attraktiv gestaltete Quartiersachse entsteht.

Mit der Einschränkung, die über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen nur im ersten Vollgeschoss zuzulassen, ist gewährleistet, dass in diesem Gebietsteil oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen entstehen, die dazu beitragen, die Wohnraumversorgung innerstädtisch guter Lagen zu verbessern. Sämtliche zulässigen Nutzungen sind geeignet, das

Wohnen nicht zu stören. Die Regelung dient der Konfliktvermeidung innerhalb des Gebäudes und trägt zum ruhigen Wohnen bei. Darüber hinaus werden auch Räume für freie Berufe zugelassen, d. h. nur Teile von Gebäuden, die nicht umfangreicher als eine Wohnung sind, sind hier zulässig. Die eigentliche Gebietsausweisung muss jedoch erhalten bleiben. Ein freier Beruf kennzeichnet sich dadurch aus, dass in unabhängiger Stellung Dienstleistungen angeboten werden, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen (z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Journalisten o. ä. Berufe). Für die Erdgeschosszonen ist es geboten, auch die Nutzung für nicht störende gewerbliche oder kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, einschließlich Läden, Schank- und Speisewirtschaften zuzulassen, da die Ortstypik durch die Nutzung der Erdgeschosszone durch derartige Vielfältigkeit geprägt ist. Damit wird der Stadtteilbereich im Sinne der lebendigen Stadt fortgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ dient überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- ***Wohnungen,***
- ***der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nur im 1. Vollgeschoss,***
- ***Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur im 1. Vollgeschoss,***
- ***sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nur im 1. Vollgeschoss,***
- ***Räume für freie Berufe.***

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 131), im zeichnerischen Teil mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftshaus“ bezeichnet, werden ausschließlich gewerbliche Nutzungen aber keine Wohnnutzungen zulässig sein. Daher ist Wohnen nicht unter den zulässigen Nutzungsarten aufgeführt. Es ist festgesetzt, dass für die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „Büro- und Geschäftshaus“ ausschließlich Büronutzung, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Die Festsetzung des „Büro- und Geschäftshauses“ dient der Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen in einer innerstädtisch, gut erschlossenen Lage. Die zulässigen Nutzungen werden eine feinkörnige Nutzungsmischung ermöglichen. Die Projektplanung, die Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, sieht für die Erdgeschosszonen primär Nutzungen vor, die der Versorgung des Gebiets dienen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften). Kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Nutzungen sind ebenfalls in der Erdgeschosszone aber auch in dem übrigen Gebäude zulässig. In dieser Lage geben diese Nutzungen der Martin-Luther-Straße einen städtischen Charakter. Jedoch sind die Nutzungen mit Rücksicht auf die benachbarte neue als auch bestehende Wohnnutzung beschränkt. Eine Größenbeschränkung des Einzelhandels ist nicht erforderlich, da die Flächen der Gebäude einen großflächigen Einzelhandel nicht aufnehmen könnten. Allein die Begrifflichkeit „der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ trägt dazu bei die benachbarte Wohnnutzung nicht übermäßig zu stören. Darüber hinaus ist in diesem nördlichen Bereich des Grundstückes an der Martin-Luther-Straße eine Wohnnutzung nicht vorgesehen, da die Verkehrslärmbelastung so hoch ist, dass keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind. Die Nutzung von Räumen durch freiberuflich Tätige in diesem Gebiet, ist der übrigen Nutzung nicht abträglich und soll deshalb zugelassen werden, hierunter fallen z. B. Ärzte, Architekten, Steuerberater u. ä. Berufe.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ dient überwiegend der Unterbringung von Büros. Zulässig sind:

- ***Büros,***

- **der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Räume für freie Berufe.**

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus der mit dem Bezirk abgestimmten Projektplanung des Vorhabenträgers abgeleitet. Sie ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass das Gebiet im FNP als Wohnbaufläche festgesetzt ist und in den Erdgeschosszonen der umgebenden Gebäude diese Nutzungsprägungen vorzufinden sind, wie sie hier zugelassen werden sollen. Ebenso ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Hierdurch können die bestehenden innerstädtischen Funktionen weiter gestärkt und für einen größeren Nutzerkreis verfügbar gemacht werden. Zugleich können im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen im Umland und in der städtischen Peripherie von einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung entlastet werden. Die Aufteilung des Vorhabengebietes in verschiedene Nutzungsbereiche ist geboten, weil der Verkehrslärm im nördlichen Bereich des Gebietes an der Martin-Luther-Straße keine gesunden Wohnverhältnisse ermöglicht.

Im Bebauungsplangebiet werden mindestens 26 Stellplätze in einer Tiefgarage konzentriert, um den Innenhof von oberirdischen Stellplätzen freizuhalten und somit eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität innerhalb des Quartiers zu schaffen sowie den ruhenden Verkehr aus dem bereits überlasteten Gebiet herauszuhalten. Sie versorgt beide Gebiete mit unterirdischen Stellplätzen. Oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind deshalb unzulässig. Die Tiefgarage ist gemäß den geplanten Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen dienen dem Nutzungszweck des Vorhabengebietes und dürfen dessen Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fahrradstellplätze). Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind sie grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden sie durch die textliche Festsetzung zugelassen. Im Einzelnen ergeben sich diese Nebenanlagen aus dem Konzeptplan (s. Kapitel C Nr.2) (**textliche Festsetzung 4**).

Textliche Festsetzung Nr. 4

In den Vorhabengebieten sind außerdem zulässig:

- ***Stellplätze in Tiefgaragen für den durch Nutzung verursachten Bedarf, oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig,***
- ***untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebietes dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen.***

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundfläche, Geschossfläche

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus den Planungen des Vorhabenträgers ab. Vorgesehen ist die Errichtung mehrerer Gebäude mit verschiedenen Höhenabstufungen, welche den Bestand integrieren. Im Bereich der Martin-Luther-Straße und der Speyerer Straße wird ein straßenbegleitender Baukörper errichtet, der in seiner Höhe, angrenzend zum Bestand, die bestehende Blockrandbebauung aufgreift. Im nördlichen Teil des Grundstücks ist die Errichtung eines Hochhauses vorgesehen. Die Neubauten schließen direkt an das Bestandsgebäude an.

Grundfläche

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

Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Die überbaubaren Flächen entsprechen der Vorhabenplanung, wobei im Sinne der Planlesbarkeit eine geringfügige Generalisierung vorgenommen wurde.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels einer Baukörperausweisung (**textliche Festsetzung Nr. 5**) und durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 5

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

Für das Baugebiet sind die Bestimmungen gemäß § 17 BauNVO (Obergrenzen) aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 12 Abs. 3 BauGB zunächst nicht relevant. Da es sich bei dem Vorhabengebiet um ein städtebaulich exponiertes Grundstück handelt, erfolgt jedoch eine Auseinandersetzung mit den jeweils anzusetzenden Nutzungsmaß-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Entsprechend wird für die GRZ eine Obergrenze von 0,8 und für die GFZ eine Obergrenze von 3,0 betrachtet, entsprechend einem Urbanen Gebiet bezogen auf das gesamte Plangebiet, jedoch werden auch die Maßzahlen für die einzelnen Baugebiete errechnet. Die Heranziehung der Maße eines Urbanen Gebietes entspricht am ehesten der Nutzungsmischung des Vorhabengebietes, da diese nicht die gleichgewichtige Nutzungsverteilung eines Mischgebietes aufweist und eine höhere Ausnutzung des Grundstücks vorgesehen wird. Die beabsichtigte Nutzungsmischung entspricht der Begründung eines urbanen Gebietes in vollem Umfang, denn die "Stadt der kurzen Wege", der Arbeitsplätze vor Ort und der sozialen Mischung werden mit diesem Projekt unterstützt.

Die gesamten Grundstücksflächen haben eine Größe von 2.702 m², davon 1831 m² für das Gebiet ‚Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe‘ und 871 m² für das Gebiet ‚Büro- und Geschäftshaus‘. Die zulässige Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt insgesamt 1.535 m², bezogen auf die Baugebiete 794 m² (Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe) und 741 m² (Büro- und Geschäftshaus). Die rechnerisch sich ergebende Grundflächenzahl (GRZ) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt bezogen auf die Größe des gesamten Plangebietes gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ohne Tiefgarage 0,57 (GRZ I). Aufgegliedert bedeutet das für das Gebiet Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe 0,43 (GRZ I) und für das Gebiet Büro- und Geschäftshaus 0,85 (GRZ I).

Die zulässige Grundfläche durch die Hauptbaukörper darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei der analogen Anwendung eines ‚Urbanen Gebietes‘ für die Abwägung liegt jedoch die Höchstgrenze bereits bei 0,8, so dass hier im Regelfall keine weitere Überschreitung der GRZ erfolgen kann und somit die Kappungsgrenze mit der Höchstgrenze übereinstimmt.

Unter Einbeziehung der durch die Tiefgarage unterbauten Fläche und der Nebenanlagen steigt, bezogen auf das gesamte Baugebiet, die Grundfläche auf eine rechnerische GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO auf 0,72 (GRZ II) an, das entspricht einer Grundfläche von 1.955 m², davon 1.113 m² (GRZ II: 0,61) für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe und 842 m² (GRZ II: 0,97) für das Büro- und Geschäftshaus. Somit ist für das nördliche Grundstück eine errechnete Überschreitung festzustellen.

Geschossfläche

Die Geschossfläche (GF) beschreibt die bebaubare Fläche mal der Anzahl der Geschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf.

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der zeichnerisch bestimmten Grundfläche in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkanten). Das Grundstück hat eine Größe von 2.702 m². Die zulässige Geschossfläche beträgt insgesamt 13.758 m² innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die sich insgesamt rechnerisch ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 5,09.

Die Geschossfläche für Wohnen beträgt insgesamt 5.387 m², die sich in 3.030 m² Bestandswohnfläche und 2.357 m² neu hinzukommender Wohnfläche aufteilt. Die Geschossfläche für Büro- und gewerbliche Nutzungen beträgt insgesamt 8.371 m², davon sind 474 m² für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss (Bestandswohngebäude) vorgesehen. Neu errichtet werden insgesamt 7.897 m² gewerblich nutzbare Geschossfläche. Das entspricht einer errechneten GFZ von 8,83 für das nördliche und 3,32 für das südliche Grundstück. Damit liegen ebenfalls Überschreitungen vor.

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

Überschreitung der Obergrenzen

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) gebunden. Vorhabenbezogene Bebauungspläne unterliegen jedoch gleichfalls den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die Baunutzungsverordnung keine unmittelbare Anwendung findet, besitzt diese dennoch eine Orientierungsfunktion. Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind daher zu berücksichtigen und werden analog angewendet.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung geboten. Das Plangebiet ist dabei durch seine innerstädtische Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV für eine hohe Ausnutzung der bestehenden Bebauungspotenziale prädestiniert. Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieses ursprünglich bereits dicht bebauten und zwischenzeitlich durch eine Tankstelle und spätere Autowerkstatt geprägten Grundstücks werden eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur und ein Bürostandort und damit innerstädtische Arbeitsplätze gestärkt und der Außenbereich vor Zersiedelung geschont.

Dabei liegt es aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung, die sich aus den übergeordneten Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ zusammensetzt, sowie aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebiets in einem verdichteten und funktionsdifferenzierten baulichen Zusammenhang am nächsten, die Anhaltspunkte für die Dichte eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO als Ausgangsmaßstab heranzuziehen. Diese liegen bei 0,8 (GRZ) und 3,0 (GFZ). Die Dichtewerte für die überbaute Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE mit einer GRZ von insgesamt 0,57/0,72 bei weitem eingehalten. Betrachtet man die einzelnen Grundstücke beträgt die GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO für das südliche Grundstück 0,43 und das nördliche

0,85, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO für das südliche Grundstück 0,61 und für das nördliche Grundstück 0,97. Somit ist für das nördliche Grundstück eine errechnete GRZ-Überschreitung festzustellen. Auch die Obergrenzen für die GFZ werden überschritten, diese beträgt errechnet 8,83 für das nördliche und 3,32 für das südliche Grundstück. Zieht man im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des einheitlichen Vorhabens das Plangebiet als Berechnungsgrundlage wie ein fiktives Grundstück heran, ergibt sich ein GFZ-Wert von 5,09.

Die Zulässigkeit einer solchen Überschreitung ist nur gegeben, wenn in entsprechender Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen und sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO von 3,0 auf errechnet 3,32 für das südliche und 8,83 für das nördliche Grundstück sowie 5,09 bei einer Betrachtung als fiktives Gesamtgrundstück ist nicht unerheblich, sie erfolgt jedoch aus städtebaulichen Gründen:

1. Innerstädtische Lage des Plangebiets, nachhaltige Stadtentwicklung

Das Land Berlin und der Bundesgesetzgeber verfolgen die Zielstellung einer verstärkten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich (Innenentwicklung). Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE angestrebte Entwicklung eines teilweise gewerblich geprägten und erschlossenen Berliner Innenstadtbereichs mit hoher Lagegunst zu einem Wohnstandort sowie einer Gewerbenutzung entspricht dieser politischen Zielsetzung. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baupotentiale geboten. Hierdurch können die bestehenden innerstädtischen Funktionen weiter gestärkt und für einen größeren Nutzerkreis verfügbar gemacht werden. Zugleich können im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Flächen im Umland und in der städtischen Peripherie von einer Inanspruchnahme durch die Siedlungsentwicklung entlastet werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung (Übereinstimmung mit dem FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ von über 1,5 dar. Eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist damit ein auf gesamtstädtischer Ebene im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erklärtes Ziel, um die für die Berliner Innenstadt typische dichte Bebauung durch Block- oder Blockrandbebauung mit fünf und mehr Geschossen zu ermöglichen. Die geplante Überschreitung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

3. Einpassung in die Bauungs- und Nutzungsstruktur der näheren Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich auf mittlerer Höhe der Martin-Luther-Straße zwischen der Urania und dem Rathaus Schöneberg. Die umgebene Blockrandbebauung der Gründerzeit ist durch Zerstörung des Krieges teilweise aufgebrochen und wurde in der Nachkriegszeit oft in anderer Form oder, wie im Falle des Baugrundstücks, nicht wiederaufgebaut.

Die Höhe der Umgebungsbebauung reicht von 5 bis 7 Geschossen. Das betrifft Höhen von Gründerzeitbebauung als auch der Nachkriegsmoderne. Ausnahmen bilden Gebäude, wie der Bestand im Geltungsbereich, welcher 8 Geschosse enthält. Ebenso findet man in der Umgebung an vereinzelt Standorten und bereits schon im Kreuzungsbereich der Martin-Luther-Straße, Kleiststraße und An der Urania oder an dem nahegelegenen Nollendorfplatz Hochpunkte mit über 10 Geschossen.

In der direkten Umgebung des Geltungsbereichs herrscht hauptsächlich Wohnen vor. In den Erdgeschossbereichen entlang der größeren Straßen ist eine recht ausgeprägte gewerbliche Nutzung integriert.

4. Einpassung des städtebaulichen Konzepts

Das Grundstück, eingegrenzt durch die Martin-Luther-Straße, Speyerer Straße und Barbarossastraße, beschreibt in seiner Grundform ein Dreieck, dessen spitzeste Ecke nach Norden zeigt. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Bebauung, welche eine Blockschließung im weitesten Sinn vorsieht, erfolgt grenzständig an die bestehende Hauswand des Bestandsgebäudes in der Barbarossastraße sowie seiner Brandwand. Durch den Anbau an die Brandwand kann diese verdeckt werden und somit eine deutliche Aufwertung der Bestandsituation erreicht und ein hochwertiges Wohnumfeld geschaffen werden. Mit der Blockrandschließung wird mit der Bebauung die alte Stadtstruktur wiederaufgenommen und entspricht entlang der Martin-Luther-Straße dem vorzufindenden einheitlichen Stadtbild.

Durch die nachfolgend benannten Umstände und Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass trotz der Überschreitung der GFZ-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aufgrund der geplanten Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Durch die geplante Tiefgarage können der Parksuchverkehr auf den Grundstücksfreiflächen und in den umliegenden Straßen reduziert und Verkehrslärmemissionen gemindert werden, was sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirkt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Landschaftsplans. Der Landschaftsplan legt fest, dass bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ein bestimmter Anteil naturhaushaltswirksamer Fläche pro Grundstück nachgewiesen werden muss. Hierzu wird für die Grundstücke ein Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,3 und 0,6 (30 und 60%) festgesetzt. Durch diesen BFF ist eine Mindestbegrünung des Plangebiets gesichert. Der grundstücksspezifische Faktor leitet sich aus der Nutzung und dem aktuellen Überbauungsgrad ab. Der im Landschaftsplan für das südliche Grundstück festgesetzte Ziel-BFF von 0,6 kann auf Grund der gegebenen Grundstückssituation nicht vollständig erreicht werden. Um den BFF von 0,6 zu erfüllen müsste ebenfalls das Dach des Bestandswohngebäudes begrünt werden. Dazu wäre es notwendig, das Dach des Wohngebäudes zunächst zu ertüchtigen. Die Traglast des Daches ist aufgrund seiner Konstruktionsweise bereits vollkommen ausgeschöpft. Der Aufbau einer extensiven Dachbegrünung auf dem Dach ist nur mit einem erheblichen Aufwand möglich. In seinem jetzigen Zustand bestehen keine Lastreserven für das Aufbringen zusätzlicher Lasten.

Da der Vorhabenträger nicht beabsichtigt, in den Bestand einzugreifen und den Bewohnern des Gebäudes eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Bautätigkeiten erspart werden soll, wird auf dem südlichen Grundstück quantitativ nur ein BFF von 0,5 erreicht.

Die quantitative Differenz von 0,1 soll gemäß Vereinbarung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt Schöneberg mit einer qualitativ hochwertigen Bepflanzung kompensiert werden. Hierzu zählen beispielsweise Pflanzen heimischer Arten die als Vogelnährgehölze bzw. Bienenweiden eingestuft werden. Ein mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abgestimmtes Bepflanzungskonzept wird als Teil der Freiflächenplanung als Anlage Gegenstand des Durchführungsvertrages.

§ 11 Abs. 3 BNatSchG sieht lediglich die Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans im Rahmen der Abwägung nach dem Baugesetzbuch vor. Somit ist eine Reduzierung des BFF-Werts im Bebauungsplan grundsätzlich zulässig.

Für das nördliche Grundstück wird ein BFF von 0,42 erreicht, somit wird der festgesetzte BFF von 0,3 für diesen Grundstücksteil eingehalten.

- Die Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich ausreichender Belichtung und Besonnung ist gewährleistet, da die geplanten Gebäude auf Grund ihrer Ausrichtung von Osten, Süden bzw. Westen besonnt werden können und der Lichteinfall nicht durch Nachbargebäude verhindert wird (s. hierzu auch Punkt 3.3. dieses Kapitels).

Teilweise werden die Abstandsflächen unterschritten, diese führen 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). 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 unter Punkt 3.3. dieses Kapitels erläutert, dass diesen Rechtsgütern entsprochen wird.

- Sowohl die Abschirmung der Gebäude der Speyerer Straße von der Verkehrslärmbelastung durch die Martin-Luther-Straße, als auch die Schaffung eines ruhigen Innenhofes für die Bewohner der geplanten Neubauten durch die Gebäudeanordnung tragen ebenfalls zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für das Vorhaben und der Umgebung bei.
- Durch den Verzicht auf eine vollständige Schließung des Blockrandes werden der Innenhof, das Büro- und Geschäftshaus sowie die Wohngebäude ausreichend belüftet. Insofern sind auch in dieser Hinsicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.
- Der Vorhabenträger wird ergänzend zu den normalen Fahrradstellplätzen auf seinem Grundstück eine öffentlich zugängliche Abstell- und Ladevorrichtung für E-Fahrräder installieren. Des Weiteren sind Stellplätze für Lastenfahrräder auf öffentlichen Flächen vorgesehen, die ebenfalls vom Vorhabenträger in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt angelegt werden. Die Unterbringung des zusätzlichen Angebotes an Stellplätzen für Lastenräder und E-Fahrräder fördert eine klimafreundliche Mobilitätsform und hilft nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.
- Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Barbarossastraße ist bereits begrüntes Straßenland und wird vom Vorhabenträger in die Grün- und Freiflächengestaltung integriert. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und in der Umgebung aus und hilft nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.
- Mit der Innenverdichtung durch das Vorhaben wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung verfolgt. Die Verwirklichung des Vorhabens mit der Überschreitung der Obergrenzen unterstützt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ebenfalls wird mit der Nutzungsdichte dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entsprochen.
- Die Umsetzung des Vorhabens an diesem mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Standort trägt zu einer Verkehrsentlastung bei und berücksichtigt dadurch ebenfalls den Klimaschutz.
- Würde das Vorhaben an einem anderen, schlechter mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Standort, etwa in einer Stadtrandlage, umgesetzt, würde unter Umständen zusätzlicher bisher un bebauter Grund und Boden verbraucht und deutlich mehr Verkehr erzeugt.
- Das Vorhabengebiet ist bereits vollständig an die leitungsgebundene Versorgungsinfrastruktur angeschlossen. Im Vergleich zu einem Standort auf der ‚grünen Wiese‘ ist keine neue Erschließung notwendig.

Flächenbilanz

Vorhabengebiet „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“	1.831 m ²
Vorhabengebiet „Büro- & Geschäftshaus“	871 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	5.532 m ²

Geltungsbereich

8.234 m²

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Oberkanten analog § 18 BauNVO begrenzt. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt (Normalhöhennull ist die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe der Höhen über dem Meeresspiegel). Durch die festgesetzten Oberkanten wird gewährleistet, dass die Höhenentwicklung entsprechend dem Vorhabenkonzept festgelegt wird und auch zu einem späteren Zeitpunkt, bei eventueller Änderung des Vorhabens durch Umstände, die heute noch nicht bekannt sind, keine andere Höhenentwicklung entstehen kann. Gleichzeitig wird durch Schließung der Brandwand an der Bestandsbebauung die städtebauliche Situation verbessert. Die Präzisierung der zulässigen Gebäudehöhe durch Festsetzungen von Gebäudeoberkanten als Höchstmaß dient auch der Gewährleistung der Schutzzwecke anderenfalls anwendbarer Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln hinsichtlich der benachbarten Grundstücke.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Gemäß der Planung wird das Büro- und Geschäftshaus mit maximal 12 Geschossen errichtet. Das Sockelgeschoss weist ein Vollgeschoss auf, die Bebauung besitzt Richtung Norden eine Höhenentwicklung und flacht dann wieder steil ab auf zwei Geschosse (Abstufungen nach Norden (von 2 über 4 und 7 auf 12 Geschosse, zur Speyerer Straße 9 Geschosse und zur Martin-Luther-Straße 10 Geschosse). Im mittleren Teil weist das Büro- und Geschäftshaus 12 Geschosse auf. Es wird eine städtebauliche Dominante entstehen, die sich in der Höhe verjüngt, um weniger monumental zu wirken und trotzdem einen aussagekräftigen Akzent zu setzen. Die Staffelung des Büro- und Geschäftshauses wird entsprechend der architektonischen Planung über die Oberkanten festgesetzt. Das Gebiet des Wohnens und des Wohnverträglichen Gewerbes passt sich in der Höhenentwicklung dem bestehenden Wohngebäude an.

Mit der Höhe des Büro- und Geschäftshauses kommt auch das am 25. Februar 2020 verabschiedete Hochhausleitbild des Berliner Senats zur Anwendung.

Bis zur Verabschiedung des Hochhausleitbilds fanden die im April 2018 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aufgestellten Handlungsempfehlungen Anwendung, weil der städtebauliche (Höhen-)Maßstab der Umgebung um mehr als die Hälfte überschritten wird. Geht man von der sogenannten „Berliner Traufe“, die gerade den Innenstadtbereich prägt, aus, dann ist das bei Hochhäusern ab einer Höhe von ca. 35m der Fall. Das maßgebliche Gebäude erreicht eine Höhe von 46m.

Das vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanungsverfahren wurde bereits vor der Aufstellung der Handlungsempfehlungen eingeleitet und die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollte vor Fertigstellung des Hochhausleitbildes durchgeführt werden, so dass bereits die vorgenannten Handlungsempfehlungen zur Anwendung kamen. Die räumlichen Standortkriterien wurden regulär der Abwägung unterzogen. Eine förmliche Prüfung gemäß den Handlungsempfehlungen bzw. dem Hochhausleitbild würde zu keinem anderen Ergebnis führen.

Neben der Prüfung der Standortverträglichkeit wird das Vorhaben auch den folgenden Planungsgrundsätzen des Hochhausleitbildes 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.

- Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren (möglichst vorhabenbezogen) durchzuführen, ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) ist abzuschließen.

Diese Kriterien wurden u.a. durch die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerinformation, der intensiven und detaillierten Abstimmung des architektonischen Entwurfes, u. a. mit Einbeziehung der bezirklichen Denkmalschutzbehörde und dem vereinbarten Nutzungskonzept mit öffentlich zugänglichen Nutzungen erreicht. Das Konzept des Vorhabens wurde mit den politischen Beschlussgremien diskutiert, die notwendigen Beschlüsse liegen vor. Für das Vorhaben wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet, der grundsätzlich mit einem Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) festgesetzt wird.

Das Vorhaben schafft im Sinne des Hochhausleitbildes Mehrwerte für das Umfeld und die allgemeine Stadtentwicklung. Es wird das Straßenbegleitgrün aufgewertet und die Erdgeschosszonen des Büro- und Geschäftshauses werden durch die Geschäftstätigkeiten öffentlich zugänglich sein. Es wird die örtliche Versorgung gestärkt, ein städtebaulicher Missstand (Bebauung mit eingeschossigem KFZ-Betrieb) wird überwunden, die örtliche Wirtschaftsstruktur wird gestärkt.

Das vorliegende Vorhaben mit der Hochhausentwicklung entspricht den Vorgaben dieser Handlungsempfehlungen und dem Hochhausleitbild.

Durch technische Dachaufbauten, die nicht die gesamte Dachfläche benötigen, können weitere Höhenüberschreitungen entstehen. Für die unterschiedlichen Gebietstypen sind verschiedene textliche Festsetzungen vorgesehen, da unterschiedliche Anforderungen bestehen, die bei einer einheitlichen Festsetzung für beide Gebiete nicht dem Vorhaben entsprechen würden.

Für das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ sind technische Dachaufbauten lediglich für Aufzugsanlagen, Treppenanlagen u.ä. erforderlich. Deshalb wird für dieses Gebiet eine textliche Festsetzung vorgesehen, die die Oberkante des Gebäudes mit 62,5 m über NHN um 1m überschreiten darf und eine Größe von jeweils 20,0 m² einzuhalten hat. (**textliche Festsetzung Nr. 9**), je nach Bedarf des Aufbaus.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Treppenanlagen u. ä. bis zu einer Grundfläche von jeweils 20,0 m² und einer Höhe von 1,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 62,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

Die festgesetzten Oberkanten im Vorhabengebiet Büro- und Geschäftshaus können durch technische Aufbauten wie Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsanlagen und Notstromaggregate bis zu einer Höhe von 1,6 m überschritten werden und dürfen einen jeweiligen Anteil von bis zu 35, 5 m² nicht überschreiten (**textliche Festsetzung Nr. 10**). Die Begrünung der Dachflächen ist davon nicht tangiert. Die Festsetzung ist erforderlich, da die genannten Anlagen zum Funktionieren von Gebäuden erforderlich sind.

Da von ihnen ebenfalls visuelle Effekte ausgehen, ist Zweck dieser Regelung negative Beeinflussungen des Ortsbildes zu unterbinden und ausreichend Fläche für Dachbegrünung zu erhalten. Bezüglich des Abstandsflächenrechtes sind ebenfalls keine Auswirkungen zu befürchten; von den genannten Anlagen gehen keine gebäudegleichen Wirkungen aus.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsanlagen, Treppenanlagen und Notstromaggregate bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 35,5 m² und einer Höhe von 1,6 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 81 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden analog § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entsprechen einer Baukörperausweisung. Diese ist dadurch charakterisiert, dass sie fast keinen Spielraum zur angestrebten städtebaulichen Figur einräumt, sondern durch die Baugrenzen das geplante Gebäude eng umzeichnet ist. Wenn das Maß der baulichen Nutzung voll ausgenutzt wird, entsprechen die zeichnerischen Festsetzungen dem „Baukörper“. Auf eine verbindliche Regelung der Bauweise kann somit verzichtet werden.

Die Baugrenzen beziehen sich auf die geplanten Hauptbaukörper. In Anwendung des § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Durch die geplante Architektur werden die Baugrenzen im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ durch Balkone an den durch unterbrochene blaue Linie gekennzeichneten Bereichen überschritten. Die Ausdehnung der Vorbauten überschreitet in der Gesamtsumme das bereits nach § 6 Abs. 6 BauO Bln zulässige Maß (Bagatellklausel), so dass das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze bis zu der gestrichelten Baugrenze in einer Tiefe von 1,5 m zugelassen wird (**textliche Festsetzung Nr. 6 und Planzeichnung**). Für die Gebäude mit der Flächenbezeichnungen A1 und A3 sind die jeweiligen Balkone etagenweise versetzt oder in der Speyerer Straße teilweise über die gesamte Fassadenbreite vorgesehen. Für die Gebäude mit der Flächenbezeichnung A2 sind die Balkone an den unterschiedlichen Fassaden jeweils bis zur Hälfte der Fassadenbreite vorgesehen. Die vorhandenen Balkone am Gebäudebestand genießen Bestandsschutz, sind aber bei Abgang innerhalb der Überschreitungsbaugrenze möglich zu erstellen.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ ist ein Vortreten von Balkonen bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig, und zwar:

- ***bei den Gebäuden mit der Bezeichnung A1 und A3 über die gesamten Fassadenbreiten,***
- ***bei dem Gebäude mit der Bezeichnung A2 bis zur Hälfte der Fassadenbreite.***

Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Das „Büro- und Geschäftshaus“ entlang der Martin-Luther-Straße und der Speyerer Straße besitzt ein Fassadenkonzept ab dem 1. Vollgeschoss. Dieses sieht eine symmetrische Fassadengliederung in Form von vor- und rückspringenden gestalterischen Fassadenelementen vor. Sie setzt sich bewusst von den Nachbarhäusern ab, um einen besonderen Punkt, am Ende der Sichtachse aus der Martin-Luther-Straße, zu schaffen. Die gestalterischen Fassadenelemente überschreiten die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 0,50 m im gesamten Fassadenbereich. Die Fassade an sich und die Fenster der Fassade sind geradegestellt und liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Das finale Fassadenkonzept ist der abgestimmten Projektplanung zu entnehmen, die Anlage zum Durchführungsvertrag wird. Zur Einhaltung des Biotopflächenfaktors wird es im Süden des Gebäudes sogenannte Wartungsbalkone geben, die pro Etage versetzt angeordnet werden und zur Vertikalbegrünung

dienen sollen. Hier wird von einer Überschreitung bis zu 1,6 m vor die Baugrenze ausgegangen (**textliche Festsetzung Nr. 7 und Planzeichnung**).

Durch die straßenseitige Bebauung entsteht eine geschlossene Blockkante. Hierdurch wird zudem der Verkehrslärm abgeschirmt, so dass ein ruhiger Innenhof entsteht.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für architektonische Gliederungen und gestalterische Fassadenelemente sowie für Balkone bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig.

Abstandsflächen

Gemäß der Berliner Bauordnung (§ 6 Abs. 3) dürfen sich Abstandsflächen grundsätzlich nicht überdecken. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln).

Die zum Innenhof gerichteten Abstandsflächen der parallel zur Martin-Luther-Straße und Speyerer Straße zu errichtenden Wohnbebauung überlagern sich rechtwinklig mit den von der südlichen Außenwand des geplanten Büro- und Geschäftshauses sich in den Innenhof erstreckenden Abstandsflächen. Diese Abstandsflächen dürfen sich überlagern, da die Außenwände der jeweiligen Gebäude in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen im geplanten Innenhof jedoch auch zu abwägungsrelevanten internen Unterschreitungen bzw. Überlagerung der nach der Bauordnung Berlin festgelegten Mindest-Abstandsfläche von 0,4 H zwischen dem zur Barbarossastraße ausgerichteten Bestandswohngebäude und dem geplanten Büro- und Geschäftshaus. Die Abstandsflächen überlagern sich in einem Bereich um bis zu 4,1 m.

Die Höhe der sich gegenüberliegenden Flügel der geplanten Wohngebäudeergänzung und teilweise bestehenden Wohnbebauung führt ebenfalls im geplanten Innenhof zu einer abwägungsrelevanten internen Unterschreitung bzw. Überlagerung der Abstandsflächen von 0,4 H. Die Abstandsflächen überlagern sich teilweise um bis zu 2,3 m.

Darüber hinaus überlagern sich die Abstandsflächen des an der Speyerer Straße geplanten Wohngebäudes und des geplanten Büro- und Geschäftshauses im Bereich der Zufahrt zum Innenhof.

Die äußeren Abstandsflächen der Wohnbebauung und des Büro- und Geschäftshauses erstrecken sich in unterschiedlichem Ausmaß ohne Überlagerungen innerhalb des Geltungsbereichs auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu deren Mitte.

Der Gesetzgeber hat 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. Soweit sich in einem Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bestehen (§ 6 Abs. 8 BauO Bln).

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 bauordnungs-

rechtlichen Abständen in Relation zur Gebäudehöhe ausschließlich aus den genannten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE ergeben. Soweit es sich hier gegenüber den üblicherweise einzuhaltenden, bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen geringere Abstände ergeben, hat es damit sein Bewenden.

Die oben beschriebenen Abstandsflächenunterschreitungen der geplanten Bebauung lassen sich im Wesentlichen auf die Grundstücksgröße und die Dreiecksform des Grundstücks sowie darauf zurückführen, dass mit dem Vorhaben im Sinne der Stadtreparatur eine Blockrandbebauung wiederhergestellt werden soll. Das an der nördlichen Spitze zukünftig gelegene Gebäude ist eine Neuinterpretation der historischen Bebauungssituation im Sinne einer zeitgenössischen Stadtreparatur, die hier gewollt ist und die besondere Straßenführung betonen soll. Die Festsetzungen zur Kubatur des Vorhabens erfolgen daher in Abwägung der widerstreitenden Belange und Ziele, mit dem Vorhaben zu einer Verbesserung des Ortsbildes beizutragen, ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung zu gewährleisten sowie die Sozialabstände einzuhalten.

Würde man auf die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln hinwirken, wäre es erforderlich, die geplanten Gebäude so zu verkleinern, dass die Abstandsflächen sich innerhalb des Grundstückes nicht überlagern. Das Ergebnis wäre eine Bebauung, die noch hinter der historischen zurückbleiben würde. Diese historische Ausgangssituation mit dem alten Stadtgrundriss gibt das Bild der Umgebung besonders an der südlichen und östlich gelegenen Martin-Luther-Straße wieder und wird durch die moderne Interpretation des Eckgebäudes zu einer städtebaulichen Besonderheit. Eine Ausführung der Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen auf diesem Grundstück würde zu dem städtebaulich nicht wünschenswerten Ergebnis führen, bei dem die geplante Bebauung niedriger sein würde als die umgebenden Gebäude und die Blockrandbebauung nicht wie beabsichtigt wiederhergestellt werden könnte.

Hinsichtlich der Nachbarbebauung ist nicht von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen, da die äußeren Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Besonnungsverhältnisse wurde eine Besonnungs-/ Verschattungssimulation auf Grundlage der Stichtage der DIN 5034-1 (mindestens 4 Stunden zur Tages-/ Nachtgleiche, mindestens eine Stunde am 17.01.) durchgeführt. Darin wurde nachgewiesen, dass durch die geplante Bebauung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Besonnungssituation nicht beeinträchtigt werden.

Zu berücksichtigen ist, dass es bei der Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen von städtebaulichen Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte gibt. Zur Orientierung wird häufig die DIN 5034-1 herangezogen, nach der eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt ist, wenn die Besonnungsdauer in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am 17. Januar mindestens 1 Stunde bzw. am 21. März/21. September (Tag-Nacht-Gleiche) 4 Stunden beträgt.

Die Simulation wurde für den Bestand und Neubau durchgeführt und die Ergebnisse gegenübergestellt. Im Ergebnis sind durch das Vorhaben an der Martin-Luther-Straße und der Speyerer Straße nur einige wenige Gebäude von einer zusätzlichen Verschattung betroffen. Die Gebäude in der Speyerer Straße sind am 17. Januar in den Vormittagsstunden bis 13 Uhr und die Gebäude in der Martin-Luther-Straße ab 14 Uhr verschattet. Am 17. Januar sind die Speyerer Straße 1, die Martin-Luther-Straße 44 sowie die Martin-Luther-Straße 46 mindestens 2 Stunden besonnt. Insofern ist das Beurteilungskriterium erfüllt, dass ein Wohnraum am 17. Januar mindestens 1 Stunde besonnt sein sollte. Es wurde hinsichtlich der Nachbarbebauung keine Besonnungsdauer festgestellt, die unterhalb der Anforderungen der DIN 5034-1 für Wohnnutzungen liegt. Die Orientierungswerte sind zudem nach geltender

Rechtsprechung erst bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlich geltenden Abstandsflächen relevant, die hier wie oben erläutert, zu allen Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Die zu den Straßen hin ausgerichteten Räumlichkeiten der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung sowie die südlich zum Innenhof gelegenen Räumlichkeiten des Büro- und Geschäftshauses sind ebenfalls ausreichend besont.

Durch die Höhe der geplanten Wohnbebauung kommt es im geplanten Innenhof zu geringfügigen Unterschreitungen der Abstandsflächen und zu einer gegenseitigen Verschattung der Wohngebäude. Die nach Norden, zum Innenhof gerichteten Räume des Bestandswohngebäudes sind auf Grund ihrer Ausrichtung grundsätzlich nicht direkt besont. Die allgemeine Belichtung verändert sich durch das Vorhaben für die nach Norden, zum Innenhof gerichteten Räume des Bestandswohngebäudes nicht. Zudem sind in jeder Etage pro Aufgang drei Wohnungen im Bestand vorhanden. Davon sind jeweils zwei so ausgerichtet, dass sie durchgesteckt sind. D. h. sie haben von beiden Seiten Belichtung. Eine Wohnung pro Aufgang ist überhaupt nicht zum Hof ausgerichtet und deshalb vom Vorhaben nicht betroffen.

Selbst wenn die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung eine die Abstandsflächen einhaltende Höhe aufweisen würde, würde sich aufgrund der Grundstückssituation die Besonnungssituation der unteren Geschosse der zum Innenhof gerichteten Gebäudeteile der Wohnbebauung nicht verbessern.

Auf Grundlage der Simulation kann von einer ausreichenden Besonnung des Plangebiets ausgegangen werden. Hinsichtlich der übrigen Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts (insbes. Belüftung, Sozialabstand) sind keine unzumutbare Beeinträchtigungen zu befürchten.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Durch die geplante Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird den verkehrlichen Belangen Rechnung getragen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Martin-Luther-Straße, Barbarossastraße sowie Speyerer Straße, die bis zur Straßenmitte gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert werden. Die geplante Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche entspricht ihrer Widmung und ihrem vorhandenen Ausbauzustand. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Flurstücke 134 und 135 (zu gleichen Teilen im Eigentum zweier Privatpersonen stehend) sind im Bebauungsplan XI-46 vom 11.06.1960 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, aber nicht gewidmet. Ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 147/1) entlang der Barbarossastraße ist begrüntes Straßenland und wird vom Vorhabenträger in Abstimmung mit dem zuständigen Fachplanungsamt in die Grün- und Freiflächengestaltung integriert.

Die aus der Kartengrundlage ersichtliche Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachplanungsamt, so dass auf die Regelung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens verzichtet wird (**textliche Festsetzung Nr. 8**).

Textliche Festsetzung Nr. 8

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.4.2 Tiefgarage/Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher Parkraumbedarf entstehen. Bereits heute herrscht im Plangebiet und in den angrenzenden Nachbargebieten ein hoher Parkraumdruck. Das städtebauliche Konzept sieht deshalb vor, das Plangebiet oberhalb der Geländeoberfläche zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität weitgehend von motorisiertem Individualverkehr freizuhalten (ausgenommen sind Rettungsfahrzeuge) und die Stellplätze für die

Bewohner und Beschäftigten der Gebiete in einer Tiefgarage mit mindestens 26 Stellplätzen zu konzentrieren, d. h., die Tiefgarage nimmt die Fahrzeuge beider Gebiete auf. Hierzu muss das Baugrundstück auch außerhalb der ausgewiesenen Baufelder unterbaut werden. Aus diesem Grund wird die Fläche für die Tiefgarage mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich durch einen Aufzug über die Martin-Luther-Straße. Damit ist ausgeschlossen, dass in der Speyerer Straße Ein- und Ausfahrtsbereiche zusätzliche Lärmemissionen verursachen. Über die Projektplanung als Anhang zum Durchführungsvertrag ist gesichert, dass diese Planung ausgeführt wird.

Die Lage und mögliche Größe der Tiefgarage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die Planzeichnung bestimmt. Unterhalb der Baukörper ist eine Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage soll zudem die angrenzenden öffentlichen Straßen von zusätzlichen abgestellten Fahrzeugen entlasten und dem Parkplatzsuchverkehr entgegenwirken. Stellplatznachweise sind in Berlin nicht mehr gefordert. Es besteht lediglich eine Stellplatzpflicht für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzer_innen nach § 49 Abs. 1 Bauordnung Berlin (BauO Bln). Auch das Berliner Mobilitätsgesetz sieht weniger Individualverkehr vor. Bei der Anzahl der Stellplätze ist bei Anwendung gängiger Durchschnittswerte bundesweiter Stellplatzverordnungen für ein Büro (30 m² Nutzfläche) damit zu rechnen, dass ca. 200 Personen im Bürohaus arbeiten werden. Bei einer Annahme von 20% Kfz-Nutzung würde der Bedarf bei 40 Stellplätze liegen. Des Weiteren ist mit 22 neuen Wohnungen zu rechnen, die einen Stellplatzbedarf von aufgerundet 5 Stellplätzen auslösen (Stellplatzschlüssel 0,2). Dieser liegt etwas über dem Stellplatzvermietungsstand aus dem Bestand (6 St von 10 vorhandenen). Für die Wohnungen ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von insgesamt 11 Stellplätze. Insgesamt sind das 51 Stellplätze, geplant sind 26 Stellplätze in der Tiefgarage. Ein vergrößertes Tiefgaragenangebot wäre auf Grund der Größe des Grundstücks nur durch zwei Tiefgaragenebenen möglich, die dann jedoch weiter ins Grundwasser reichen würden. Eine Absenkung ist aus Umweltschutzgründen nicht geboten.

Im Sinne des o.g. Mobilitätsgesetzes, das neben der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs eine Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten vorsieht, sind die angebotenen Stellplatzkapazitäten richtungsweisend.

Oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig (**textliche Festsetzung Nr. 4**, s. Punkt 3.1.2, Art der baulichen Nutzung). Gegenwärtig ist das Plangebiet bereits stark versiegelt. Die Festsetzung führt insofern nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden.

In der Projektplanung, welche Anlage zum Durchführungsvertrag ist, wird die Anzahl der Tiefgaragenplätze gesichert.

Auf Grund von zunehmenden Fahrradnutzungen auch von Lastenfahrrädern und elektrisch betriebenen Rädern wird der Vorhabenträger auf seinem Grundstück an der Barbarossastraße öffentlich zugängliche Ladestationen und in Abstimmung mit dem bezirklichen Fachplanungsamt Stellplatzmöglichkeiten für Lastenfahrräder auf der im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Fläche an der Barbarossastraße innerhalb der bereits begrünten Straßengleitgrünfläche errichten. Dieses Angebot geht über die notwendigen, nach Bauordnung Berlin nachzuweisenden Fahrradstellplätze hinaus. Die Unterbringung des zusätzlichen Angebotes an Stellplätzen für Lastenräder und E-Fahrräder wird über eine gesonderte Vereinbarung geregelt.

3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz

3.5.1 Luftreinhaltung

Klima / Luft

Klimatisch ist das Plangebiet als Siedlungsraum zu bewerten. Der Wärmeinseleffekt des dicht bebauten Plangebiets und dessen Umfeld werden als schwach eingeschätzt. Das Plangebiet weist ein Potenzial zu Böigkeit und zu Windrichtungsveränderungen auf. Luftaustauschbahnen (z. B. Kaltluftleitbahnen) sind im Umfeld nicht vorhanden.

Auf Grundlage der 39. BImSchV wurden die lufthygienischen Auswirkungen des Vorhabens (Planfall) und des Bestands (Prognosenullfall) in einem lufthygienischem Fachgutachten durch simuPlan untersucht und gegenübergestellt. Untersuchungsgegenstand war die Ausbreitung der durch den Straßenverkehr emittierten Schadstoffe.

Neben den Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht werden, wurde auch der Immissionsbeitrag durch Schadstoffquellen außerhalb des Untersuchungsgebietes - die so genannte Vorbelastung – berücksichtigt.

Die Ausbreitungsrechnungen weisen für den Prognosenullfall in weiten Bereichen des Untersuchungsraums günstige lufthygienische Verhältnisse aus. Erhöhte Immissionen treten im Straßenraum der stark verkehrsbelasteten Martin-Luther-Straße auf.

Die relevanten Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden an der Straßenrandbebauung jedoch überall unterschritten.

Für den Planfall führt die Verdichtung der Bebauung in größeren Bereichen des Untersuchungsgebietes zu einer Beeinträchtigung des Luftaustausches. Hierdurch ergibt sich bei nahezu gleichbleibender Verkehrsbelastung eine räumliche Umverteilung der Luftschadstoffimmissionen, die zu punktuell höheren Luftschadstoffimmissionen führt. Immissionsminderungen sind in dem Bereich der Martin-Luther-Straße zu erwarten, der beim Prognosenullfall besonders hoch belastet ist. Hier bewirkt die geplante Bebauung bei südöstlichen bis südwestlichen Windrichtungen eine Kanalisierung der bodennahen Luftströmung, mit der Luftschadstoffe schneller nach Norden verfrachtet werden. Dies führt im nördlich des Plangebietes gelegenen Abschnitt der Martin-Luther-Straße zu einer Zunahme der Luftschadstoffkonzentrationen. Die Rechenergebnisse weisen jedoch eindeutig nach, dass beim Planfall auch in den Bereichen mit Immissionserhöhungen die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV deutlich eingehalten werden.

Aus lufthygienischer Sicht ist eine Umsetzung der Planung unbedenklich. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der konservativen Annahme einer zukünftig gleichbleibenden Hintergrundbelastung.

Das Plangebiet – wie auch die gesamte Berliner Innenstadt – liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Das Vorranggebiet umfasst im Wesentlichen die Berliner Innenstadtbezirke mit hohen Schadstoffemissionen, wo sich insbesondere die Emissionen von Kraftfahrzeugverkehr, Hausbrand und Industrie überlagern. Aus diesem Grund wird entsprechend § 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“. Durch die geplante Festsetzung werden auch Schadstoffemissionen sowie -immissionen mit Blick auf die in der Umgebung vorhandene bauliche Dichte der gründerzeitlichen Wohnbebauung begrenzt. Sie dient daher dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (**textliche Festsetzung Nr. 11**).

Textliche Festsetzung Nr. 11

In den Vorhabengebieten 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.

Verkehrsstärken des MIV im umgebenden Straßennetz

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner und Nutzer des Gebietes induzierten Verkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz (Zählung 2017/Prognosejahr 2030 – SenUVK)

sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (StadtPlan Ingenieur GmbH, 18.9.2019) untersucht und bewertet.

Die Zielsetzungen der Verkehrspolitik im Land Berlin (Mobilitätsgesetz und Entwurf des Luftreinhaltplans) lassen erwarten, dass die Verkehrsstärken im MIV tendenziell eher abnehmen als zunehmen werden. Diese Annahme wurde im Gutachten berücksichtigt.

Von der Verkehrslenkung Berlin wurden Knotenstromzählungen von 2017 für die Knotenpunkte Martin-Luther-Straße / Hohenstaufenstraße und Martin-Luther-Straße / Grunewaldstraße zur Verfügung gestellt. Die Tage, an denen die Erhebungen durchgeführt wurden, lagen außerhalb der Schulferien und innerhalb des empfohlenen Zählintervalls von März bis Oktober. Die Zählungen erfolgten an einem mittleren Werktag. Die Ergebnisse werden deshalb als repräsentativ eingeschätzt.

Beide genannten Knotenpunkte liegen nördlich und südlich des geplanten Vorhabens im Verlauf der Martin-Luther-Straße. Am Knotenpunkt mit der Hohenstaufenstraße wurde im südlichen Knotenpunktarm der Martin-Luther-Straße im Jahr 2017 für das Zeitintervall von 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr eine Verkehrsstärke von 31.935 Kfz/12h gezählt. Die entsprechende Verkehrsstärke betrug 30.587 Kfz/12h im nördlichen Knotenpunktarm der Martin-Luther-Straße am Knotenpunkt mit der Grunewaldstraße. Im Verlauf der Martin-Luther-Straße wurde der Anteil des Lkw-Verkehrs ($\geq 3,5$ t) mit 2,8 % (einschließlich einem Anteil von 1,0 % Busverkehr) und mit 1,6 % am Knotenpunkt mit der Grunewaldstraße für den Lkw-Verkehr einschließlich des Busverkehrs ermittelt. Es kann somit für die Martin-Luther-Straße mit einem mittleren Lkw-Anteil von rund 2,0 % gerechnet werden.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Verkehrsstärke mussten mehrere Umrechnungsfaktoren der SenUVK herangezogen werden.

Es ergeben sich nun im Verlauf der Martin-Luther-Straße folgende Werte für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke:

- DTV = 37.700 Kfz/24h südlich der Hohenstaufenstraße und
- DTV = 36.150 Kfz/24h nördlich der Grunewaldstraße.

Die SenUVK hat auf Anfrage des Gutachters mitgeteilt, dass die Verkehrsprognose 2030 für die Martin-Luther-Straße im Abschnitt zwischen der Hohenstaufenstraße und der Grunewaldstraße keine höheren Verkehrsstärken ausweist als die im Jahr 2017 erhobenen Werte. Die angegebenen Verkehrsstärken liegen somit auch für den Prognosehorizont 2030 auf der sicheren Seite.

Die Barbarossastraße und die Speyerer Straße sind Nebennetzstraßen. Da für beide Straßen keine Ergebnisse aus aktuellen Verkehrserhebungen vorliegen, wurde eine Abschätzung vorgenommen.

Fremdverkehr wird auf Grund der Lage der Speyerer Straße weitgehend ausgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die Speyerer Straße nur durch den von der Randbebauung erzeugten Quell- und Zielverkehr belastet wird.

Im Abschnitt der Speyerer Straße zwischen Martin-Luther-Straße und Barbarossastraße bestehen rund 80 Parkstände im öffentlichen Straßenraum. Geht man davon aus, dass auf privaten Grundstücken weitere 20 Stellplätze über die Speyerer Straße erschlossen werden und nimmt man ein Verkehrsaufkommen von fünf Kfz-Fahrten pro Tag und pro Parkstand oder Stellplatz an, ergibt sich ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von 500 Kfz/24h. Geht man weiterhin davon aus, dass die Speyerer Straße aus Richtung Norden kommend im MIV als Schleichweg zur Umfahrung des Knotenpunktes Martin-Luther-Straße / Barbarossastraße genutzt wird, erscheint die Abschätzung einer Verkehrsstärke von 1.000 Kfz/24h als DTVw für die Speyerer Straße als Annahme auf der sicheren Seite.

Die Barbarossastraße hat im Vergleich zur Speyerer Straße aufgrund ihrer Lage im Straßennetz eine höhere Verkehrsbedeutung mit höherer Verkehrsstärke. Jedoch ist hier eine Tempo-30-Zone festgelegt.

Aus den dargelegten Gründen wird die Annahme einer Verkehrsstärke von 5.000 Kfz/24h als DTVw-Wert für die Barbarossastraße als Abschätzung auf der sicheren Seite angesehen.

Zur Prüfung der zuvor beschriebenen Abschätzung wurde am 15. August 2019 (Donnerstag) eine Verkehrszählung an der Kreuzung Barbarossastraße / Speyerer Straße / Berchtesgadener Straße durchgeführt.

Die Knotenstromzählung ergab folgende tägliche Verkehrsstärken als Querschnittbelastungen:

- DTVw = 900 Kfz/24h in der Speyerer Straße und
- DTVw = 1.800 bis 2.000 Kfz/24h in der Barbarossastraße.

Damit wird die zunächst getroffene Abschätzung der Verkehrsstärken in den beiden Straßen bestätigt oder deutlich unterschritten.

Der LKW-Anteil für beide Straßen lag bei 0,5 % für das gesamte 24 Stunden-Intervall. Im östlichen Bereich der Speyerer Straße bei 0,7 %.

Verkehrsstärken durch das Vorhaben

Im Untergeschoss des Neubaus ist eine Tiefgarage mit mindestens 26 Pkw-Stellplätzen und 15 Fahrrad-Stellplätzen geplant. Die Erschließung der Pkw-Stellplätze im Untergeschoss soll über einen Pkw-Aufzug mit Übergabekabine erfolgen. Der Pkw-Aufzug soll in der Ostfassade des Neubaus an der Martin-Luther-Straße angeordnet werden. Somit erfolgt die Verkehrsererschließung der Pkw-Stellplätze der Tiefgarage über die Martin-Luther-Straße. Es ist nur das Rechtsabbiegen von der Martin-Luther-Straße und das Rechtseinbiegen auf die Martin-Luther-Straße möglich.

In der gutachtlichen Stellungnahme vom 08. August 2018 war das zu erwartende Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, das durch die geplante Tiefgarage erzeugt werden wird, mit rund 100 Kfz-Fahrten/Tag abgeschätzt worden.

Die derzeit an der nördlichen Spitze des Grundstücks bestehende Kfz-Werkstatt der Firma pitstop wird als Folge des Neubaus entfallen. Es ist davon auszugehen, dass diese Kfz-Werkstatt ein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen erzeugt, das mindestens so groß ist, wie das zu erwartende Verkehrsaufkommen der geplanten Tiefgarage.

Im Zuge der Martin-Luther-Straße werden am westlichen Fahrbahnrand einige öffentliche Parkstände entfallen, um eine Wartefläche herzustellen, auf der sich vor der Einfahrt in den Pkw- Aufzug wartende Pkw aufstellen können. Diese entfallenden Parkstände können durch neue Parkstände im Bereich der Grundstückszufahrten der aufgelassenen Kfz-Werkstatt der Firma pitstop ersetzt werden. Da sich die verfügbare Anzahl der öffentlich zugänglichen Parkstände nicht ändern wird, ist davon auszugehen, dass sich auch diese Maßnahmen nicht auf das Verkehrsaufkommen im umgebenden Straßennetz auswirken werden.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass das Kfz-Verkehrsaufkommen im umgebenden Straßennetz durch das Bauvorhaben „Martin-Luther-Straße 48“ kaum verändert wird.

3.5.2 Schallimmissionen

Auf der Grundlage der Verkehrszählungen wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen (AiR Ingenieurbüro GmbH, 17.01.2020), die die lärmtechnischen Belange und Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie die Verkehrslärmbelastung nach Umsetzung der Planung durch die Martin-Luther-Straße, Barbarossastraße und Speyerer Straße auf das

Plangebiet untersucht. Gleichzeitig wurden Reflexionsauswirkungen der Gebäude im Plangebiet auf die Umgebung und auf das Plangebiet selbst untersucht. Aufgrund der geplanten Nutzung im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Wohn- und Büronutzungen sowie Gewerbeflächen, wurde dieses als Urbanes Gebiet (MU) eingeordnet. Die im April 2017 beschlossene Änderung der BauNVO mit Einführung des „Urbanen Gebiets (MU)“ ist in der DIN 18005 nicht berücksichtigt. Deshalb betrachtet das Gutachten das Gebiet schalltechnisch als ein Mischgebiet. Dabei sind die Orientierungswerte tagsüber von 60 dB (A) und nachts 50 dB(A) zugrunde gelegt worden.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Zum Zweck der Beurteilung der Auswirkungen wurden Aussagen zur Belastung des Plangebietes nach Umsetzung der Planung durch äußere Verkehrslärmquellen getroffen. Der Prognosenullfall wurde nicht unmittelbar betrachtet, sondern gleich der Prognoseplanfall, da die Emissionswerte zwischen Bestand und Planung keiner Abweichung unterliegen. Das erklärt sich daraus, dass die zusätzlichen Stellplätze (mindestens 26 in der Tiefgarage) keine erheblichen zusätzlichen Lärmauswirkungen erzeugen und damit vom Vorhaben direkt keine zu berücksichtigenden Emissionen zu erwarten sind, sondern die Auswirkungen des Verkehrs auf das Vorhaben von Bedeutung sind. Daher wird nun der Prognoseplanfall betrachtet.

Die ermittelten Lärmpegel wurden mit den schalltechnischen Orientierungswerten (OW) für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts analog zum Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1, die bei städtebaulichen Planungen anzuwenden ist, verglichen. Die Heranziehung der Mischgebietsorientierungswerte entspricht am ehesten den Charakteristika eines Urbanen Gebietes. Würde man die Werte für ein Urbanes Gebiet betrachten, wären für den Tag 63 dB(A) zugrunde zu legen, die Nachtwerte würden denen eines Mischgebiets entsprechen. Diese Herangehensweise entspricht dem aktuellen Stand der fachlichen Praxis. Zusätzlich wurde untersucht, ob die prognostizierte Lärmbelastung im Plangebiet gesundheitsgefährdend ist. Gemäß Lärminderungsplanung Berlin ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht, wenn 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Ergebnisse

Die schalltechnisch dominierende Quelle ist der Straßenverkehrslärm in der Martin-Luther-Straße. Im Bereich der östlichen Grenze des Plangebietes können tagsüber bis zu 73 dB(A) auftreten. Der nächtliche Pegel liegt bei maximal 68 dB(A). Somit wird der Orientierungswert von 60 dB(A) tagsüber um 10-13 dB(A) überschritten. Nachts ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 13-18 dB(A) möglich.

An den westlichen Fassaden der Wohngebäude entlang der Speyerer Straße werden tagsüber die Orientierungswerte OW = 60 dB(A) für ein Mischgebiet an allen Fassaden eingehalten. Die nächtlichen Orientierungswerte werden um maximal 3 dB(A) überschritten.

Im Bereich der Westfassade des Bürogebäudes werden die o.g. Orientierungswerte in den oberen Geschossen tagsüber um bis zu 2 dB(A), d.h. bis zu 62 dB(A), und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten, d.h. 67 dB(A) werden erreicht.

An der Südfassade des Bestandsgebäudes werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet tagsüber um bis zu 10 dB(A), d.h. bis zu 70 dB(A) und nachts um bis zu 15 dB(A) überschritten, d.h. 65 dB(A) werden erreicht.

Im Eckbereich Barbarossastraße/Speyerer Straße flachen die Pegel leicht ab auf tagsüber bis 60 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Lediglich im geplanten Innenhof würden die Lärmpegel auf Werte unterhalb der Orientierungswerte absinken und zwar auf tagsüber bis 50 dB(A) und nachts bis 35 dB(A). Ausgenommen wäre hierbei die Lärmentstehung oberhalb der geplanten Wohnbauten, an der Fassade des Büro- und Geschäftshauses. Hier würden tagsüber bis 70 dB(A) entstehen und nachts bis 65 dB(A).

In den Bereichen der Ostfassaden des Büro- und Geschäftshauses, des geplanten Wohngebäudes an der Martin-Luther-Straße und des Bestandsgebäudes an der Barbarossastraße werden die Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm in einem Mischgebiet gemäß DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten. Diese Pegel überschreiten die in der Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend angesehenen Schwellenwerte von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A).

Im Bereich des komplett fremdbelüfteten Bürogebäudes werden gesunde Arbeitsverhältnisse erreicht, da durch ein Lüftungskonzept ein Öffnen der Fenster unterbleiben kann und damit die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung nicht erreicht werden. Die Sicherung dieser Regelung zur Lüftung erfolgt im Durchführungsvertrag. Eine nächtliche Nutzung ist nicht vorgesehen. In dieser Zeit wird es deshalb zu keiner Beeinträchtigung kommen.

Im Bereich des Wohngebäudes an der Martin-Luther-Straße und im Bereich des Bestandsgebäudes jedoch kann diese Überschreitung eine mögliche Gesundheitsgefährdung und damit einen Konflikt darstellen, der im Bebauungsplanverfahren abgewogen und gelöst werden muss. Dabei sollten die Gründe für eine Bebauung einer besonderen Rechtfertigung standhalten und die städtebaulichen Gründe eine starke Gewichtung haben.

Um das Ziel der Bebauung zu erreichen, also eine Konfliktbewältigung, muss daher eine Prüfung unter bestimmten Kriterien stattfinden.

Das ist als erster Schritt der **Trennungsgrundsatz**, der jedoch hier nicht greift, 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 verlangen. Aufgrund der Lage und dem Zuschnitt 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 würden.

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

Zu den zu prüfenden eventuell infrage kommenden aktiven Maßnahme würden im Straßenbereich

- Lärmschutzwände entlang der Straßen,
- Geschwindigkeitsreduzierung, zumindest zur Nachtzeit,
- 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.

Geschwindigkeitsreduzierungen zur Nachtzeit auf 30 Stundenkilometer sind unmittelbar nördlich des Plangebietes vorgesehen und werden sich auch auf das Gebiet auswirken - (Entwurf des Luftreinhalteplans für Berlin, 2. Fortschreibung, Stand: 15.04.2019, S. 189).

Eine weitere Maßnahme wäre der Einsatz **lärmarmer Fahrbahnbeläge**. Da diese Belagart 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.

Planungsalternativen wurden mit den unterschiedlichen Höhenmodellen geprüft. Die grundsätzliche Entscheidung hier die ehemalige Stadtstruktur wiederherzustellen, gibt der Planungsalternative auf Grund des besonderen Grundstückszuschnitts wenig Spielraum für Alternativen. Lediglich die Ausformung des städtebaulichen Entwurfs und der Nutzungsmix können hier einer Prüfung unterzogen werden. Diese Prüfung hat stattgefunden, da das Vorhaben seit der öffentlichen Vorstellung breit diskutiert wurde und die politischen Gremien sich ebenfalls kritisch mit ihm auseinandergesetzt haben.

Die durch den 2. Weltkrieg zerstörte Grundstücksbebauung wird nach längerer Nutzung, u.a. durch eine Tankstelle und eine Autoreparaturwerkstatt, wieder der stadtstrukturellen ursprünglichen Nutzung zugeführt, die durch eine städtische straßenseitige Bebauung des gesamten Grundstücks geprägt war. Nunmehr ist die Schließung des Blockes vorgesehen, mit der Einschränkung eine an der ruhigen Straßenseite zugewandte Öffnung zu gewährleisten. Diese dient besonders der Belichtung, teilweise Besonnung und der Durchlüftung der geplanten und vorhandenen Wohnungen. Das geplante Büro- und Geschäftshaus ergänzt an der durch Emission besonders belasteten Stelle des Grundstücks die städtische Struktur durch die beabsichtigte Nutzungsart (Büro- und Geschäftshaus). Dem Grundstückszuschnitt und vor allem der Größe des Grundstücks geschuldet ist die Höhenentwicklung, da an dieser Stelle ein niedrigerer Baukörper eine Wirtschaftlichkeit nicht herstellen kann. Gleichzeitig wird durch die architektonische Gestaltung des Gebäudes die Eckbetonung und der Ort besonders hervorgehoben. Die Lärmsituation an dieser Stelle war bekannt. Durch die heutigen technischen Standards und Maßnahmen können sowohl für das Vorhabengebiet „Büro- und Geschäftshaus“ (Lüftungskonzept (s.o.)) gesunde Arbeitsverhältnisse als auch für das Vorhabengebiet „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ durch unterschiedlichste Festsetzungen (TF 16-18) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Für das Büro- und Geschäftshaus entfällt eine nächtliche Regelung, auf Grund der Büronutzung. Insgesamt entspricht das gesamte Vorhaben dem urbanen Charakter der Umgebung und wird durch die o.g. Gründe trotz der Lärmbelastung zu einer Ortsbildprägung beitragen, die dem Gebiet entspricht und dieses damit städtebaulich in seiner alten Struktur ergänzt und wiederherstellt. Damit wird ein nach langer Zeit durch Kriegseignisse entstandener Schaden beseitigt und gibt der Straßenführung wieder einen städtischen Rahmen.

Dem Ziel, einen **lärmrobusten Städtebau** an verkehrsreichen Straßen zu projektieren, wird hier entsprochen. Die Bebauung schließt eine durch Kriegseignisse gestörte Grundstückssituation, in dem sie an der Martin-Luther-Straße eine geschlossene Straßenbebauung vorsieht. Diese ist dazu geeignet, den zur Speyerer Straße offenen Innenhof soweit von der Lärmsituation abzuschirmen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Gleichzeitig wird auch die gegenüberliegende vorhandene Wohnbebauung in der Speyerer Straße, die bisher durch das offene Grundstück zur Martin-Luther-Straße ebenfalls den Emissionen ausgesetzt war, davon profitieren. Es sind hier Pegelminderung von bis zu 5 dB(A) gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Im letzten Schritt sind dann 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. Damit ist ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich. Die Lärmbelastung sollte nicht höher als nachts 45 dB(A) betragen.

Auch wenn die Geräuschbelastung höher sein sollte, ist eine Grundrissbindung immer noch empfehlenswert, sobald die Pegeldifferenz zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Seite 5 dB(A) oder mehr beträgt. Bei geringeren Pegeldifferenzen ist es fraglich, ob die Einschränkungen in der Grundrissgestaltung in einem sinnvollen Verhältnis zum Lärmschutz stehen. Hier liegen die Pegeldifferenzen bei mehr als 5 dB(A), so dass der Gutachter die Empfehlung einer textlichen Festsetzung zur Grundrissgestaltung gibt.

Besondere Fensterkonstruktionen

Dass ein Fassadenbereich als „ruhig“ eingestuft werden kann, erfordert, dass die Geräuschbelastung zur Nachtzeit so niedrig ist, dass dort bei einem teilgeöffneten Fenster noch ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Dies kann regelmäßig unterstellt werden, solange der Beurteilungspegel nachts ≤ 45 dB(A) beträgt, denn die Rechtsprechung geht davon aus, dass zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster gehört. Der typische Dämmwert eines herkömmlich gekippten Fensters wird bei 15 dB eingeschätzt, so dass ein Innenraumpegel von 30 dB nachts erreicht werden kann.

Ist davon auszugehen, dass Fenster, insbesondere zur Nachtzeit, aufgrund der Geräuschbelastung nicht mehr zu Lüftungszwecken teilgeöffnet sein werden, besteht ein Regelungsbedarf für besondere Fensterkonstruktionen, die doch noch eine Teilöffenbarkeit ermöglichen bzw. eine ausreichende nutzerunabhängige Belüftung (schalldämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleisten.

Von einem Lüften mittels nur teilgeöffnetem Fenster ohne weitere baulich konstruktive Maßnahmen kann im gesamten Bereich des Wohnens an der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung nicht ausgegangen werden, so dass von einer Kombination aus teilgeöffneten Fenster und baulich konstruktiven Maßnahmen in diesen Bereichen aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung ausgegangen werden muss.

Alle baulich-technischen Ausführungen werden unter dem Begriff „besondere Fensterkonstruktionen“ zusammengefasst. Sie betreffen ausschließlich das Element Fenster. Bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, sind solche Maßnahmen, die dazu geeignet sind, neben dem gekippten Fenster, die angegebenen Werte einzuhalten und damit eine ausreichende Schalldämmung zu ermöglichen. Dazu gehören z.B. baulich geschlossene Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien vor einer bestimmten Anzahl von Aufenthaltsräumen mit offenbaren Elementen oder Lüftungsvorrichtungen), geschlossene Laubengänge, Vorhangfassaden, Prallscheiben, vorgesetzte Fensterläden.

Die genannten „Maßnahmen der gleichen Wirkung“ sind für den Neubaubereich jedoch auf Grund des abgestimmten Vorhabens nicht geeignet, umgesetzt zu werden, so dass diese Möglichkeit nur für die Anwendung einer Änderung des Bestandswohnens in Anwendung kommen kann. Der Bestandswohnungsbau fällt unter den Bestandsschutz. Für den Neubaubereich wird die Grundrissgestaltung in Verbindung mit den besonderen Fensterkonstruktionen zum Tragen kommen.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ muss zum Schutz vor Verkehrslärm in Gebäuden entlang der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

In Wohnungen, im Eckbereich Martin-Luther-Straße/Barbarossastraße, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit

mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Seit dem 1. August 2020 ist die DIN 4109-1 und DIN 4109-2 wieder als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vor diesem Termin statt, so dass die folgende Regelung die sich mit der Festsetzung zum Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen und damit die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 17 vorsieht, weiterhin Gültigkeit erfährt. Die textliche Festsetzung verbleibt als Maßgabe im Bebauungsplan. Eine Änderung ist nicht beabsichtigt.

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) wurde 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.

Ein Erfordernis für eine entsprechende textliche Festsetzung besteht, wenn die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch andere rechtliche Vorschriften (z. B. aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE wird daher auf Basis der schalltechnischen Untersuchung eine entsprechende Festsetzung zu bewerteten Luftschalldämm-Maßen für die Fassadenbereiche des Vorhabengebietes getroffen, die eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 aufweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Voraussetzung ist, dass der Beurteilungspegel für

- die Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä. der Beurteilungspegel tags ≥ 58 dB(A) und/oder nachts ≥ 53 dB(A) sowie
- Büroräume u. ä. der Beurteilungspegel tags ≥ 63 dB(A)

beträgt. Betroffen sind die Martin-Luther-Straße und die Barbarossastraße und die Speyerer Straße. Lediglich die Fassaden des Innenhofes sind davon ausgenommen.

Ziel ist es, unabhängig von den verschiedenen Verkehrsarten durch die zu ermittelnde Schalldämmung einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel einhalten zu können. Die textliche Festsetzung Nr. 17 bezieht sich ausdrücklich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Damit sind die Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz bei Neubaumaßnahmen bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 17

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

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und ähnlichen Räumen,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 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.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien o.ä., gelten nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dann als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen. Die Grenze für Orientierungswerte, die sich an eine Verordnung über die Entschädigung zum Fluglärm orientiert, liegt bei einem Dauerschallpegel von maximal 65 dB(A), der nicht überschritten werden soll, ohne unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten.

Die zur Martin-Luther-Straße ausgerichteten Außenwohnbereiche überschreiten die Orientierungswerte, wie oben bereits ausgeführt. Wäre nur ein Balkon pro Wohneinheit vorhanden, müsste dieser baulich geschlossen ausgeführt werden (z.B. verglast), um die Nutzung zu gewährleisten und gesunde Wohnverhältnisse zu garantieren. Sind jedoch mehrere Außenwohnbereiche vorhanden, ist mindestens ein baulich geschlossener auszuführen oder an der lärmabgewandten Seite der jeweiligen Wohneinheiten herzustellen. Die an der Martin-Luther-Straße geplanten Wohnungen werden jeweils einen Balkon zum Innenhof erhalten, so dass damit keine Maßnahme verbunden ist. Die entsprechenden Projektpläne werden als Anlage zum Durchführungsvertrag diese bauliche Ausführung sichern.

Bei einer späteren Änderung der Bestandsgebäude in der Barbarossastraße, die derzeit noch Bestandsschutz genießen, ist die textliche Festsetzung Nr.18 ebenfalls erforderlich, sofern eine neue Bauausführung Balkone oder Loggien vorsieht.

Die Festsetzung ist erforderlich, um zu garantieren, dass Außenwohnbereiche an den am höchsten belasteten Bereichen, wie der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße, zukünftig bei Änderung der Planung noch mit gesunden Wohnverhältnissen zu rechnen ist.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Martin-Luther-Straße oder der Barbarossastraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Spielplatz - Außenbereich

Nach Bauordnung Berlin hat der Vorhabenträger auf Grund der Herstellung von neuen Wohnungen auch private Kinderspielflächen anzulegen. Diese werden im Zusammenhang mit

der gesamten Grünflächengestaltung im südwestlichen Bereich auf dem eigenen Grundstück angelegt. Für diesen Bereich hat das Gutachten in der Prognoseberechnung – Anhang B tagsüber (6 – 22 Uhr) auf der Spielplatzebene einen Beurteilungspegel von 55 - 60 dB(A) angegeben. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist die ungestörte Kommunikation auf kurzen Distanzen (Gesprächsebene). Der Schwellenwert liegt hierbei bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A). Somit ist die Spielplatznutzung ohne Einschränkung möglich.

Reflexionswirkungen durch das Vorhaben

Dem Schallgutachten zufolge werden die Verkehrsgeräusche an der geplanten Bebauung reflektiert. Diese Reflexionen können zu Pegelerhöhungen im Bereich der Bestandsbebauung an der Martin-Luther-Straße führen. Wie die Berechnungsergebnisse im Schallgutachten zeigen, kann es im Bereich der Bestandsgebäude entlang der Martin-Luther-Straße zu Pegelerhöhungen zwischen 0,1 und 0,6 dB(A) kommen. Die Bestandswerte liegen bereits im Gesundheitsgefährdungsbereich nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, d.h. über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts. Die Pegelerhöhung dieser vorhandenen Werte ist zwar geringfügig, jedoch erhöhen sie den gesundheitsgefährdenden Pegel und sind deshalb genauer zu betrachten.

Die geplanten Ostfassaden des Neubaus reflektieren den Schall durch die unterschiedlich ausgerichteten Flächen diffus und tragen somit zur Senkung der Pegelerhöhung durch Reflexion bei. Die Ausführung dieser Fassaden als hochabsorbierende Fassaden stellt vor dem Hintergrund des hohen Fensteranteils (Fenster reflektieren den Schall) von über 50 % an den Fassaden keine Maßnahme dar, die als sinnvoll erachtet wird. Ferner weisen die Bestandsbauten an der Martin-Luther-Straße durch Balkone und Erker eine stark strukturierte Oberfläche auf, die ebenfalls eine reduzierte Wirkung auf Reflexionen haben. Die o.g. Einflüsse sind in den Berechnungen des Gutachtens nicht berücksichtigt, so dass die Pegelerhöhung durch Reflexionen an den geplanten Neubauten im Bereich der Bestandsbauten eher geringer ausfallen werden als berechnet.

Geht man davon aus, dass durch Vor- und Rücksprünge an den Fassaden noch niedrigere prognostizierte Werte erreicht werden können, fördert das Land Berlin darüber hinaus für Wohngebäude an sehr lauten Straßen, an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung ergriffen werden können, den Einbau von Schallschutzfenstern im Rahmen des Berliner Schallschutzfensterprogramms 2022/2023. Dieses Programm sieht eine finanzielle Förderung unter bestimmten Voraussetzungen vor, wenn Eigentümer von Wohngebäuden dort Schallschutzfenster einbauen oder berlintypische Holzkastendoppelfenster schalltechnisch aufbereiten lassen. Es ist ein Baustein des Lärmaktionsplans, dessen Strategie es ist, durch Vorbeugung und Lärminderung an der Quelle Verkehrslärm in Berlin zu reduzieren. Überall dort, wo auch künftig die Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans überschritten werden (tagsüber 67 Dezibel oder nachts 57 Dezibel) und andere Maßnahmen nicht greifen (s. o.), kommen sogenannte passive Maßnahmen wie die Verbesserung der Schalldämmung der Fenster in Betracht.

Der Bereich an der Martin-Luther-Straße gegenüber dem Vorhaben ist im Rahmen dieses Programms gekennzeichnet, Fördermaßnahmen zu erhalten. Die Beantragung und Umsetzung obliegen dem Eigentümer der Grundstücke.

Durch die abschirmende Wirkung der geplanten geschlossenen Bebauung werden die durch den Straßenverkehr im Bereich der Bebauung entlang der Speyerer Straße erzeugten Immissionspegel je nach Lage und Geschoss um bis zu 5 dB(A) vermindert.

In Abwägung aller Belange ist die Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle die richtige städtebauliche Entscheidung, die Stadtstruktur und das Stadtbild hier wieder zu ergänzen. Unter den Bedingungen des in Berlin besonders angespannten Wohnungsmarktes ist jede erbaute neue Wohnung ein Beitrag zur Verringerung der Anzahl der fehlenden Wohnungen.

Auch die Situation des Bürostandortes Berlin zeigt weiterhin einen hohen Bedarf an zusätzlichen Flächen, so dass mit dem Vorhaben die richtige Entscheidung für einen neuen innenstadtnahen Büro- und Geschäftsstandort getroffen wurde.

Auswirkungen der Tiefgaragenplätze

Im Untergeschoss des Gebäudes soll eine Tiefgarage mit mindestens 26 Stellplätzen (18 x Büro, 8 x Wohnen) errichtet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Aufzug, dessen Zufahrtsöffnung sich im südlichen Bereich der Ostfassade des Bürogebäudes (Haus 2) an der Martin-Luther-Straße befindet. Der durch die vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze erzeugte Verkehr hat keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrsstärke auf der Martin-Luther-Straße und nimmt gleichzeitig den Parksuchverkehr mit den daraus entstehenden Lärmbelastungen dem angrenzenden Wohngebiet raus.

Eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr auf der Martin-Luther-Straße erfolgt bereits an der Grundstücksgrenze. Die Kriterien der TA Lärm, Abschnitt 7.4, für die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche werden nicht erfüllt.

Die Zu- und Abfahrt zum Aufzug der Tiefgarage ist entsprechend TA Lärm als Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu beurteilen. Bei der Anzahl von mindestens 26 Stellplätzen, von denen 18 nur tagsüber und lediglich die 8 Bewohnerstellplätze auch nachts genutzt werden, ist eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm durch die Nutzung der Tiefgarage sowohl im Bereich des Plangebietes als auch außerhalb des Plangebietes sicher auszuschließen.

3.6 Grünfestsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 7-L-3 (Schöneberg Mitte). Für das Plangebiet sind Biotopflächenfaktoren (BFF) festgesetzt. Als Ziel-BFF ist für das Grundstück Martin-Luther-Straße 50 / Barbarossastraße 19-20 / Speyerer Straße 26-27 ein BFF von 0,6 (0,3-0,6) und für das Grundstück Martin-Luther-Straße 48 / Speyerer Straße 28 ein BFF von 0,3 festgesetzt.

Im Wesentlichen werden die BFF durch Dachbegrünungen sowie durch eine grüne Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erbracht (**textliche Festsetzungen 12 bis 15**).

Der im Landschaftsplan festgesetzte Ziel-BFF für den nördlichen Teil von 0,3 wird mit 0,42 erreicht.

Der im Landschaftsplan für das südliche Grundstück festgesetzte Ziel-BFF von 0,6 kann auf Grund der gegebenen Grundstückssituation nicht vollständig auf dem Grundstück erreicht werden. Um den BFF von 0,6 zu erfüllen müsste das Dach des Bestandswohngebäudes begrünt werden. Dazu wäre es notwendig, das Dach des Wohngebäudes zunächst zu ertüchtigen. Die Traglast des Daches ist aufgrund seiner Konstruktionsweise bereits vollkommen ausgeschöpft. Der Aufbau einer extensiven Dachbegrünung auf dem Dach wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich und würde darüber hinaus weitere Eingriffe in das Bestandsgebäude erforderlich machen. In seinem jetzigen Zustand bestehen keine Lastreserven für das Aufbringen zusätzlicher Lasten.

Da Ziel des Bebauungsplans die Erhaltung des bestehenden Wohngebäudes ist und den Bewohnern des Gebäudes eine Beeinträchtigung durch zusätzliche Bautätigkeiten erspart werden soll, wird von einer statischen Ertüchtigung des Gebäudes abgesehen und auf dem südlichen Grundstück deshalb quantitativ ein BFF von 0,5 erreicht.

Die quantitative Differenz von 0,1 soll gemäß Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg zum einen mit einer qualitativ hochwertigen Bepflanzung kompensiert werden. Hierzu zählen beispielsweise Pflanzen heimischer Arten die als Vogelnährgehölze bzw. Bienenweiden eingestuft werden. Ein mit dem Umwelt- und

Naturschutzamt abgestimmtes Bepflanzungskonzept wird als Teil der Freiflächenplanung als Anlage Gegenstand des Durchführungsvertrages.

§ 11 Abs. 3 BNatSchG sieht lediglich die Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans im Rahmen der Abwägung nach dem Baugesetzbuch vor. Somit ist eine Reduzierung des BFF-Werts im Bebauungsplan grundsätzlich zulässig, die jedoch für das gesamte Grundstück nicht zutrifft.

Gleichzeitig dienen die Textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 15 dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen.

Textliche Festsetzungen Nr.12 bis 15

12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr.4.

13. Im Vorhabengebiet sind die Flächen für Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind hiervon ausgenommen.

14. Mindestens 500 m² der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

15. Im Vorhabengebiet sind mindestens 130 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche über der Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m herzustellen, zu begrünen und zu erhalten.

Die Festsetzungen erfordern die Anlage von bepflanzten Flächen, die zur Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen notwendig sind und dienen dem Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Ausgenommen sind lediglich notwendige Wege, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 4 (**Textliche Festsetzung Nr.12**).

Die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen soll sicherstellen, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlages vor Ort versickern kann und dem Grundwasser zugeführt wird. Dadurch wird der Anteil des abzuleitenden Regenwassers reduziert und im Idealfall das ganze anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert. Damit wird ein Teil der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelung ausgeglichen. Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen werden daher nicht zugelassen (**Textliche Festsetzung 13**). Gleichzeitig sind die Ansprüche aus den künftigen Nutzungen, bauordnungsrechtliche Belange sowie die Belange der Feuerwehr (Rettungswege) zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird der Anteil der naturwirksamen Flächen ebenfalls erhöht, mit den oben beschriebenen positiven Effekten für Mikroklima, Flora und Fauna. Ebenfalls dienen die Dachbegrünungen der Rückhaltung von Niederschlägen: Die Größe der Dachbegrünungsfläche bemisst sich aus den Dachflächen, die nicht durch technische Dachaufbauten in Anspruch genommen werden (**Textliche Festsetzung 14**).

Die Anlage von bepflanzten Flächen oberhalb der Tiefgarage, die nicht durch Wege und Nebenanlagen belegt sind bemisst sich auf 130 m² und erfordert eine Mindestdeckung von 0,8 m (**Textliche Festsetzung 15**).

Durch die Maßnahmen kommt es zu einer Erhaltung 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 Maßnahme im Rahmen der Objektplanung umzusetzen.

Die Flächen können gemäß den Erläuterungen zur Berechnung des Biotopflächenfaktors wie folgt ausgeführt werden: "Teilversiegelte Flächen, das heißt, 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". Flächen dieser Art genügen gem. Handbuch der Berliner Landschaftspläne den Anforderungen der textlichen Festsetzung.

Die textlichen Festsetzungen 12 bis 15 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 naturwirksamer Flächen und insbesondere die umfangreiche Dachbegrünung trägt zur Erhöhung 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 und der Minderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf das lokale Klima.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des 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. 19**). Hiervon betroffen sind die Festsetzungen der Bebauungspläne XI-46 und XI-A.

Textliche Festsetzung Nr. 19

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

3.8 Vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Regelungsinhalt ist bezogen auf das Vorhaben im Wesentlichen das Folgende:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend der künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen des Durchführungsvertrages. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit Berlin abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Maßnahmen werden vom Vorhabenträger im eigenen Namen und für eigene Rechnung durchgeführt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann Berlin diese Frist – auch mehrfach – um insgesamt achtzehn Monate verlängern. Genehmigungs- und Zustimmungsanträge für die Erschließung werden so rechtzeitig gestellt, dass die übernommenen Baupflichten fristgemäß realisiert werden können. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.

Es ist festgestellt worden, dass Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorhanden sind, deren Beseitigung erforderlich ist. Die auf dem Grundstück Martin-Luther-Straße 48 im Bereich eines Heizöltanks und einer Werkstattgrube nachgewiesenen Bodenbelastungen sind durch Bodenaushub zu sanieren. Ein entsprechendes Sanierungskonzept ist durch einen geeigneten Fachgutachter zu erstellen und umzusetzen. Der Sanierungsplan ist dem Umwelt- und Naturschutzamt vorab zur Genehmigung vorzulegen. Der Vorhabenträger gewährleistet die sachgerechte Behandlung, Deklaration und Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs in Abstimmung mit Berlin (Umweltamt des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg), um die vertrags- und plangemäße Nutzung des Vorhabens sicherzustellen.

Zu Beginn der Bauarbeiten sind Vegetationsflächen und Bäume, die zu erhalten sind, gemäß DIN 18920 zu schützen. Vor Beginn von Baumfällarbeiten und Gehölzrodungen ist eine nachweisbare Sichtkontrolle auf Nester und Fledermausquartiere vorzunehmen; die gesetzlichen Schutzbestimmungen sind vom Vorhabenträger einzuhalten. Der Vorhabenträger hat die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Baubeginn der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen. Für Baumfällarbeiten und Rodungen an Straßen ist die vorherige Zustimmung des Straßen- und Grünflächenamtes erforderlich. Für die Fällung baubedingt nicht zu erhaltender geschützter Bäume ist eine Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beim Umwelt- und Naturschutzamt zu beantragen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einhaltung des Biotopflächenfaktors nach besonderer Regelung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Für die in Ergänzung der Barbarossastraße liegenden zu begrünenden öffentlichen Flächen des Straßenlandes verpflichtet sich der Vorhabenträger diese Flächen wiederzustellen und in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt anzupassen sowie die angrenzenden privaten Flächen entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan herzustellen. Die Herstellung wird innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen.

Folgende weitere Verpflichtungen neben den oben genannten geht der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag ein:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zum Ausgleich des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarfs im Grundschulbereich im Umfang von drei Grundschulplätzen eine Kostenbeteiligung an das Land Berlin zu leisten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Lüftungstechnische Maßnahmen im Vorhabengebiet „Büro- und Geschäftshaus“ (Lüftungskonzept - Punkt 3.5.2 des Kapitels) vorzunehmen, die gewährleisten, dass gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Wohnhäuser A1 und A3 erst dann entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen, wenn das Bürogebäude sowie das Wohnhaus A3 in ihrer Gesamtheit fertiggestellt sind (Rohbau mit eingebauten Fenstern in zumindest einer durchgehenden Längsfassade in einer Mindesthöhe von 62,5 m ü. NHN).

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur dauerhaften Sicherung des Schallschutzes.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Das Vorhabengrundstück wird bisher durch eine Wohnnutzung im Süden des Plangebietes und durch eine gewerbliche Nutzung mit einer Autoreparaturwerkstatt (planrechtlich zulässige ehemalige Tankstelle) im Norden geprägt. Nunmehr soll die Nutzung im Norden zugunsten eines Büro- und Geschäftshauses sowie zugunsten ergänzender Wohnbebauung auf dem südlichen Grundstück verändert werden. Damit entspricht die Planung dem gesamtstädtischen Interesse dringend benötigten Wohnraum gerade in zentraler gut erschlossener Lage zu schaffen. Darüber hinaus werden Angebote für gewerbliche wohnverträgliche Nutzungen und Büro- und Geschäftsnutzungen geschaffen, die vor allem im innerstädtischen Bereich einem hohen Verdrängungsdruck unterworfen sind. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleistet die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Die öffentlichen und privaten Belange sind hierbei gegen- und untereinander abzuwägen. Hierbei werden insbesondere die nachfolgend genannten Belange Berücksichtigung finden.

Öffentliche Belange

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

Im Plangebiet sind zukünftig Wohnungen und gewerbliche Nutzungen zulässig; die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen tragen zu einer Realisierung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Lärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Verkehrslärmbelastung an der Martin-Luther-Straße, Barbarossastraße und Speyerer Straße im Bereich des Geltungsbereichs untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnisch dominierende Quelle der Straßenverkehrslärm in der Martin-Luther-Straße ist. Die Orientierungswerte übersteigen dort die Grenzen der DIN 18005. Auch weitere Straßen im Plangebiet sind von Überschreitungen betroffen, teilweise werden die Grenzen der Gesundheitsgefährdung überschritten.

Lediglich im geplanten Innenhof werden die Lärmpegel auf Werte unterhalb des Bereichs der Gesundheitsgefährdung und der Orientierungswerte der DIN 18005 absinken. Ausgenommen wäre hierbei die Lärmentstehung oberhalb der geplanten Wohnbauten, an der Fassade des Büro- und Geschäftshauses (s. Kapitel II, Punkt 3.5.2).

Die geplante städtebauliche Struktur schirmt die Gebäude in der Speyerer Straße sowohl im Vorhaben- als auch im Bestandsbereich gegenüber der Verkehrslärmbelastung durch die Martin-Luther-Straße ab. Im Bereich der Ostfassaden der Gebäude der Speyerer Straße an denen sich z.T. Balkone befinden, werden Pegelminderungen bis zu 4 dB(A) gegenüber der Bestandssituation erzielt. Diese Pegelminderungen sind relevant und werden von den Bewohnern wahrgenommen werden.

Für die Bewohner der geplanten Neubauten wird durch die Gebäudeanordnung ein ruhiger Innenhof geschaffen, der vom Verkehr der Martin-Luther-Straße komplett abgeschirmt ist. Diese Maßnahme der Stadtreparatur wirkt sich als aktiver Schallschutz (lärmrobuster Städtebau) aus.

Zu Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden im Plangebiet Festsetzungen getroffen, die durchgesteckte Grundrisse gewährleisten. Daher werden aus lärmschutztechnischen Gründen Wohnungen nur in Bereichen vorhanden sein, in denen durchgesteckte Grundrisse entstehen können, um lärmabgewandte Aufenthaltsräume zu ermöglichen. Weiterhin wird für das gesamte Vorhabengebiet festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende

bewertete Schalldämmmaße aufweisen müssen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel nicht überschritten wird, der das Wohnen und die Büronutzung noch zulässt (s. TF 16/17).

Zu Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird festgesetzt, dass die zur Martin-Luther-Straße ausgerichteten Außenwohnbereiche verglast werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sofern die Wohnungen über keinen zweiten zum Innenhof ausgerichteten Außenwohnbereich verfügen. Verfügt eine Wohnung über mehr als einen zur Martin-Luther-Straße ausgerichteten Außenwohnbereich ist mindestens ein Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten (TF Nr.18). Die Planung sieht einen zweiten Balkon zur lärmabgewandten Seite vor.

Nach dem Schallgutachten können durch das Vorhaben Schallreflexionen entstehen, die im eigenen Vorhabengebiet durch die unterschiedlichen textlichen Festsetzungen verringert werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Weiterhin kann eine Reflexion an den Häusern der Martin-Luther-Straße gegenüber dem Vorhaben entstehen. In der Martin-Luther-Straße liegen die Pegelwerte der Schallausbreitung bereits über der Gesundheitsgefährdungsgrenze und werden geringfügig erhöht. Jedoch sind in die prognostizierten Berechnungen nicht die Vor- und Rücksprünge der jeweiligen Fassaden, sowohl im Alt- als auch im Neubaubereich berücksichtigt. Der Gutachter geht davon aus, dass diese gestalterische Ausprägung der Fassaden noch zu geringeren Pegelwerten führt. Darüber hinaus ist auf Grund der Vielzahl der lauten Straßenzüge im Land Berlin ein Lärmschutzfensterprogramm aufgelegt worden. Danach können an lauten Straßen, sofern diese in die Kartierung des Programms aufgenommen wurden, das ist hier der Fall, Förderungen für neue Fenster oder Überarbeitungen für alte Kastendoppelfenster beim Land Berlin beantragt werden. Die jeweiligen Eigentümer müssen die Förderung selbständig beantragen.

Insofern sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Lufthygiene

Auf Grundlage der 39. BImSchV wurden die lufthygienischen Auswirkungen des Vorhabens (Planfall) und des Bestands (Prognosenullfall) in einem lufthygienischem Fachgutachten untersucht und gegenübergestellt. Das Ergebnis der Untersuchungen hat ergeben, dass aus lufthygienischer Sicht eine Umsetzung der Planung unbedenklich ist. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der konservativen Annahme einer zukünftig gleichbleibenden Hintergrundbelastung (s. Kapitel II, Punkt 3.5.1).

Besonnung und Verschattung

Zur Ermittlung und Beurteilung der Besonnungsverhältnisse wurde eine Besonnungs-/ Verschattungssimulation auf Grundlage der Stichtage der DIN 5034-1 (mindestens 4 Stunden zur Tages-/ Nachtgleiche (21. März / 21. September), mindestens eine Stunde am 17. Januar) durchgeführt. Darin wurde nachgewiesen, dass durch die geplante Bebauung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Besonnungssituation nicht beeinträchtigt werden.

Zu berücksichtigen ist, dass es bei der Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen von städtebaulichen Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte gibt. Zur Orientierung wurde deshalb die DIN-Norm 5034-1 herangezogen, nach der eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt ist, wenn die Besonnungsdauer in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am 17. Januar mindestens eine Stunde bzw. am 21. März/21. September vier Stunden beträgt.

Diese Orientierungswerte sind zudem nach geltender Rechtsprechung erst bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen relevant, die hier wie oben erläutert, zu allen Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Im Ergebnis sind durch das Vorhaben an der Martin-Luther-Straße und der Speyerer Straße nur einige wenige Gebäude von einer zusätzlichen Verschattung betroffen. Die Gebäude in

der Speyerer Straße sind am 17. Januar in den Vormittagsstunden bis 13 Uhr und die Gebäude in der Martin-Luther-Straße ab 15 Uhr verschattet. Am 17. Januar sind die Speyerer Straße 1, die Martin-Luther-Straße 44 sowie die Martin-Luther-Straße 46 mindestens 3 Stunden besonnt. Es wurde hinsichtlich der Nachbarbebauung keine Besonnungsdauer festgestellt, die unterhalb der Anforderungen der DIN 5034-1 für Wohnnutzungen liegt.

Die zu den Straßen hin ausgerichteten Räumlichkeiten der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung sowie die südlich zum Innenhof gelegenen Räumlichkeiten des Büro- und Geschäftshauses sind ebenfalls ausreichend besonnt.

Durch die Höhe der geplanten Wohnbebauung kommt es im geplanten Innenhof zu geringfügigen Unterschreitungen der Abstandsflächen und zu einer gegenseitigen Verschattung der Wohngebäude.

Selbst wenn die durch den Bebauungsplan ermöglichte Wohnbebauung eine die Abstandsflächen einhaltende Höhe aufweisen würde, würde sich aufgrund der Grundstückssituation die Besonnungssituation der unteren Geschosse der zum Innenhof gerichteten Gebäudeteile der Wohnbebauung nicht verbessern.

Zudem sind die nach Norden, zum Innenhof liegenden Räume des Bestandswohngebäudes auf Grund ihrer Ausrichtung grundsätzlich nicht direkt besonnt. Die allgemeine Belichtung verändert sich durch das Vorhaben für die nach Norden, zum Innenhof gerichteten Räume des Bestandswohngebäudes nicht. In jeder Etage pro Aufgang sind darüber hinaus drei Wohnungen im Bestand vorhanden. Davon sind jeweils zwei so ausgerichtet, dass sie durchgesteckt sind, d. h. sie haben von beiden Seiten Belichtung. Eine Wohnung pro Aufgang ist überhaupt nicht zum Hof ausgerichtet und deshalb vom Vorhaben nicht betroffen.

Von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung ist für das Vorhaben nicht auszugehen.

Hinsichtlich der Nachbarbebauung ist ebenfalls nicht von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen, da die äußeren Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan wurde im weiteren Aufstellungsverfahren um Grünfestsetzungen ergänzt, die dem durch Landschaftsplan festgesetzten Biotopflächenfaktor (BFF) durch Maßnahmen, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sind, entsprechen (s. Kapitel II, Pkt. 3.2.1, Nr.4 städtebauliches Konzept). Die Realisierung der Grünfestsetzungen leistet einen Beitrag zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet.

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

Im Plangebiet sind im Bestand Wohnungen vorhanden; das Grundstück diente seit 1961 als Wohngebiet und Tankstellenfläche. Mit der Änderung der Planung werden auch künftig die Bestandswohnungen erhalten und zusätzliche Wohnungen erstellt. Die Bestandserhaltung der bereits dort wohnenden Mieter trägt zur Wahrung einer sozial stabilen Bevölkerungsstruktur bei. Die zusätzlichen Wohnungen (22), tragen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei und reduzieren gleichzeitig das Wohnungsdefizit, welches derzeit in Berlin besteht.

Neben dem neuen Wohnungsangebot wird es ein zusätzliches wohnverträgliches Gewerbeangebot geben, das der Versorgung der dort ansässigen Wohnbevölkerung dienen kann. Diese gewerblichen Nutzungen sind im Gebiet des Wohnens ausschließlich im ersten Vollgeschoss zulässig (Erdgeschosszone). Durch die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung in der Erdgeschosszone wird die innerstädtische Funktion gestärkt. Die Stadt der kurzen Wege unterstützt die nachhaltige Stadtentwicklung.

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

Im gesamten Vorhabengebiet sind Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Der Vorhabenträger hat auf eigene Initiative vorgeschlagen, in dem neu zu errichtenden Gebäude Räumlichkeiten für ein oder mehrere soziale Projekte zur Verfügung stehen. Damit kann u.a. auch der Versorgung der Wohnbevölkerung gedient werden, die neben Einzelhandelsflächen z.B. Angebote aus den o.g. Festsetzungen in naher Umgebung benötigt.

Da bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Anwendungsgrenze von 5000 m² Geschossfläche Wohnen für die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung nicht erreicht wird, obliegt die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Planaufstellers. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt nicht zur Anwendung.

Durch die Schaffung von Planungsrecht für 22 Wohneinheiten wird ein Bedarf an 44 m² öffentlicher Spielplatzfläche, zwei Kitaplätzen und drei Grundschulplätzen ausgelöst.

Grundschulplätze

Das Vorhaben löst einen Bedarf an drei Grundschulplätzen aus. Diese drei Schulplätze werden im Rahmen einer Kostenvereinbarung mit dem Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages abgelöst. Die Kostenbeteiligung wird in die Erweiterung einer sich in der Umgebung befindenden Grundschule (Werbellinsee-Grundschule) fließen.

Kitaplätze

Das Vorhaben löst einen Bedarf an zwei Kita-Plätzen aus. Nach Auskunft des Bereichs Kita-Planung sind derzeit keine baulichen Maßnahmen in der Umgebung geplant in die eine Ablösesumme für die Schaffung neuer Kita-Plätze fließen könnte. Der Betrieb einer Tagespflegestelle mit zwei Plätzen oder einer Erweiterung der Kindertagesstätte durch zwei Plätze wird durch das Fachamt als unwirtschaftlich eingeschätzt und ist daher als unverhältnismäßig anzusehen.

Spielplätze

Neben dem bereits bestehenden Versorgungsdefizit mit öffentlichen Spielplätzen (s. Kapitel I Punkt 2.7) wird durch das Vorhaben ein Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von 44m² und ein weiterer Bedarf an privater Spielplatzfläche nach Bauordnung entstehen.

Bei einem Kostenansatz von 180 Euro / m² würde sich eine Ausgleichssumme von 7.920 Euro ergeben. Da alle in der näheren Umgebung des Plangebiets gelegenen Spielplätze nach Auskunft des zuständigen Fachbereichs Grünflächen in den vergangenen Jahren erneuert bzw. saniert wurden, wird auf Grund der geringen Ablösesumme kein Bedarf gesehen. Der Aufwand für eine Planung mit Einsatz von Personal wäre unverhältnismäßig.

Der nach § 8 Abs.2 Bauordnung Berlin (BauO Bln) in einer Größe von 88 m² herzustellende Kinderspielplatz auf dem Vorhabengrundstück wird in der Qualität durch Einsatz der nicht unterzubringenden Mittel für einen öffentlichen Kinderspielplatz aufgewertet.

Darüber hinaus wird durch den Vorhabenträger die im öffentlichen Straßenland vor dem Wohngebäude in der Barbarossastraße gelegene Fläche, die bereits begrünt ist, in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau des Bezirks qualitativ überarbeitet. Es werden Fahrradstellplätze für Lastenfahrräder sowie Sitzbänke im Bereich des Straßenbegleitgrüns des öffentlichen Straßenlandes errichtet. Weitere Fahrradstellplätze und eine Ladestation für E-Fahrräder, die ebenfalls öffentlich genutzt werden können, werden auf dem Grundstück des Vorhabenträger errichtet. Die Herstellung des Straßenbegleitgrüns des öffentlichen Straßenlandes erfolgt als ausgleichende Maßnahme zum Ausgleich der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens und zur Einhaltung des Biotopflächenfaktors.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
Die Neubebauung des Grundstücks Martin-Luther-Straße, Barbarossastraße, Speyerer Straße kann einen Beitrag zur Fortentwicklung des Stadtteils leisten und die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen verbessern. Die Ansiedlung von Gewerbe in den Erdgeschosszonen kann zur Versorgung der Bevölkerung des Ortsteils beitragen. Die Gestaltung der Grünflächen vor dem Bestandsgebäude an der Barbarossastraße kann zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Das Vorhaben an sich wird einen Beitrag zur Erneuerung des Ortsteils leisten.

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

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch ein mehrgeschossiges Wohnhaus und eine Kfz-Werkstatt (pitstop) genutzt. Das Wohnhaus wird im Erdgeschoss durch einige Läden bzw. gewerbliche Nutzer ergänzt. In städtebaulicher Hinsicht verfügt die gegenwärtige Bebauung über keine nennenswerten Qualitäten. Es ist davon auszugehen, dass die Neubebauung einen nennenswerten Beitrag zur Fortentwicklung des Ortsbildes leisten kann.

Mit dem Vorhaben wird einerseits die vor dem zweiten Weltkrieg bestehende Blockrandbebauung in vergleichbarer Weise wiederaufgenommen und die städtebauliche Struktur repariert und andererseits wird durch die Höhenentwicklung des Bürogebäudes auf 12 Geschosse die besondere Lage im Straßenverlauf der Martin-Luther-Straße in qualitätsvoller Weise hervorgehoben. Insofern wird Belangen der Baukultur und Ortsbildpflege Rechnung getragen.

In denkmalrechtlicher Hinsicht muss die Bebauung auf das angrenzende Grundstück Martin-Luther-Straße 46 Rücksicht nehmen (Umgebungsschutz). Das dort vorhandene Gebäude steht unter Denkmalschutz. Eine Beeinträchtigung dieses Belangs wurde von der Denkmalbehörde nicht geäußert.

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

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch, dessen Gesundheit und die der Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Ergebnis ist, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es liegen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen vor.

Bei der Neubebauung wird ein nahezu vollständig versiegeltes Grundstück innerhalb eines hochverdichteten innerstädtischen Bereichs in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, da es sich gemäß § 13a um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sowie auch dem raumordnerischen Grundsatz des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“, der gleichfalls in die Abwägung einzustellen ist und auf die Vermeidung einer Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen abzielt. Durch die erzielbare bauliche Dichte wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf den Naturschutz bzw. die Landschaftspflege sind nicht erkennbar.

Ein Ausgleich ist gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 4, 1a Abs.3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dennoch werden auf dem Grundstück durch mehrere Begrünungsmaßnahmen gemäß dem Frei- und Grünflächenkonzept der nach Landschaftsplan festgesetzte Biotopflächenfaktor erreicht sowie Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenze der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 2 BauNVO vorgenommen. Dabei werden innerhalb des Gebietes durch Dachflächenbegrünung, Begrünung der Tiefgarage, vertikale Begrünungsmaßnahmen zur

Erreichung des BFF, die qualitative Aufwertung der Begrünung der Außenflächen in der Barbarossastraße und begrüneten Flächen der Straßenverkehrsfläche etc. zur Wahrung des Kleinklimas in diesem Bereich beitragen. Gleichzeitig wird eine unmittelbare Naherholungsfläche hergestellt, die vorher nur Straßenbegleitgrün war.

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

Das Grundstück mit der bestehenden Kfz-Werkstatt soll nach dem Abriss durch ein Gebäude für Büro- und Gewerbezwecke genutzt werden. Es wurde von einem ursprünglich reinen Wohnungsbauprojekt Abstand genommen, um den Anteil gewerblicher Nutzungen auch zu erhöhen. Somit kann dem Mangel an Gewerbeflächen im Stadtteil entgegengewirkt werden. Den Belangen der Wirtschaft wird damit weiterhin Rechnung getragen.

Dem Pächter der Kfz-Werkstatt ist seit langem bekannt, dass der Standort überplant werden soll und neue Nutzungen beabsichtigt sind. Der Zeitraum dieser Interessen des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers zieht sich bereits über mehrere Jahre hin. Nunmehr haben sich die Pläne konkretisiert und der Vorhabenträger hat die Kfz-Werkstatt (pitstop) frühzeitig darüber informiert, dass der Standort für die Filiale in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung steht. Damit ist die Kfz-Werkstatt in der Lage nach einem Ausweichstandort zu suchen. Der Mietvertrag soll fristgerecht gekündigt werden.

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

Der Bebauungsplan sieht vor, dass mindestens 26 Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden. Diesbezüglich ergeben sich keine erhöhten Auswirkungen auf Verkehrsbelange. Weiterhin ist das Plangebiet mit der in der Umgebung vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur optimal erschlossen. Das Stellplatzangebot entspricht der Zielsetzung des Mobilitätsgesetzes des Landes Berlin, das neben der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs eine Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten vorsieht. Mit der Reduzierung von Stellplätzen und der Zuverfügungstellung von E-Ladeplätzen für Fahrräder und Stellplätzen für Lastenfahrräder sowie für Fahrräder an unterschiedlichen Stellen des Plangebietes wird der Zielsetzung entsprochen.

An der nahe gelegenen Bushaltestelle Hohenstaufenstraße verkehren mehrere Buslinien. In der Nähe liegt die U-Bahnstation Viktoria-Luise-Platz. Besucher und Nutzer können das Plangebiet auch ohne individuelle Verkehrsmittel erreichen. Durch die Ansiedlung von Gewerbe, das der Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient (auch medizinische und kulturelle Versorgung) werden kurze Wege ermöglicht. Dies kommt insbesondere den Belangen weniger mobiler Bevölkerungsgruppen entgegen.

Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche

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

Die Flurstücke 134 und 135 (zu gleichen Teilen im Eigentum zweier Privatpersonen stehend) sind im Bebauungsplan XI-46 vom 11.06.1960 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, aber nicht gewidmet. Diese Flurstücke und die angrenzende Straßenverkehrsfläche (Flurstück 147/1), die sich zum Teil als begrüntes Straßenland darstellt, wurde bereits in der Vergangenheit vom bisherigen Eigentümer mit gepflegt. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, diese Flächen mit seinen angrenzenden Flächen nach der Baumaßnahme wiederherzustellen und neu zu gestalten. Deshalb wird das begrünete Straßenland entlang der Barbarossastraße vom Vorhabenträger mit in die Grün- und Freiflächengestaltung aufgenommen.

Die Wiederherstellung und Gestaltung des begrüneten Straßenlandes wird in vertraglichen Vereinbarungen mit dem Straßen- und Grünflächenamt ausdrücklich niedergeschrieben.

Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets

Im Rahmen der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit wurden gegen die Planung Bedenken geäußert, die sich u. a. auf die geplante Gebäudehöhe bezogen. Befürchtet wurden insbesondere eine Verschlechterung der Besonnungssituation sowie eine Verbauung des Ausblicks. Durch eine Besonnungssimulation wurde nachgewiesen, dass eine ausreichende Besonnung auch nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens gegeben sein wird.

Darüber hinaus hält die vorgesehene Planung zu allen Nachbargrundstücken die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ein. Es besteht damit eine hier nicht durch weitere Tatsachen in Frage gestellte widerlegte Indizwirkung, dass benachbarte Grundstücke im Hinblick auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter (insbesondere Belichtung und Belüftung der Wohnungen) in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich gegenwärtig eine Kfz-Werkstatt, welche zur Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses abgerissen werden soll.

Der Vorhabenträger hat bereits Jahre zuvor die Absicht geäußert, Änderungen an dem Grundstück vorzunehmen. Diese Änderungsabsichten haben sich nun konkretisiert. Deshalb hat der Vorhabenträger die Kfz-Werkstatt (pitstop) frühzeitig darüber informiert, dass der Standort für die Filiale in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung steht. Damit ist der Autoreparaturbetrieb in der Lage nach einem Ausweichstandort zu suchen. Der Mietvertrag wird fristgerecht gekündigt.

Die in dem Erdgeschoss des bestehenden Wohngebäudes ansässigen Gewerbebetriebe können dort verbleiben. Das Teakwondo Center, das sich gegenwärtig in dem 1-geschossigen Anbau befindet, wird für die Zeit der Bauphase umgesiedelt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-93 VE wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (s. hierzu Kapitel IV).

Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf eine Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die abwägungsrelevanten Belange, das heißt die Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft und Umwelt müssen dennoch erarbeitet und in der Planung berücksichtigt werden. Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE wurde eine Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Grundstücke, die sich zwischen Martin-Luther-Straße, Speyerer Straße und Barbarossastraße erstrecken. Das Plangebiet wird durch ein 8-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem eingeschossigen Anbau sowie ein ehemaliges Tankstellengebäude geprägt. Östlich und westlich des Plangebietes grenzen Blockrandbebauungen an.

1.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet ist im Bestand durch ein 8-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem eingeschossigen Anbau sowie ein ehemaliges Tankstellengebäude geprägt. Die zwischen dem Wohnhaus und Tankstellengebäude sowie die nördlich des Tankstellengebäudes gelegenen Flächen dienen als Parkplatzflächen und sind daher fast vollständig versiegelt. Zwischen der Parkfläche des Wohnhauses und der Rückwand des Tankstellengebäudes stehen einzelne Gehölze und Bäume. Im Süden des Grundstückes befindet sich entlang der Barbarossastraße vor dem Wohngebäude eine mit Wegen durchzogene Grünfläche.

Ökologie / Flora / Fauna / Artenschutz

Zur Erfassung des Biotopbestandes und Einschätzung der Eignung des Plangebiets für Vorkommen von besonders geschützten Arten, wurde im Frühjahr 2018 vor der Belaubung sowie im Juli 2018 während der Belaubung eine Begehung des Grundstückes durchgeführt. Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgt nach der Biotoptypenliste Berlin (Stand Juni 2005). Es ist darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2018 nach der Kartierung drei Bäume der westliche des Wohngebäudes gelegenen Baumgruppe (0715312) aus sicherheitstechnischen Gründen gefällt werden mussten. Die Biotoptypenkarte wurde dahingehend aktualisiert und ist dieser Begründung angehängt.

Die Biotoptypen werden in der vorliegenden Untersuchung einer vierstufigen Wertskala zugeordnet (sehr hoch, hoch, mittel, nachrangig), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt. Eine zeichnerische Darstellung der Ergebnisse der Untersuchung erfolgt in der Biotoptypenkarte auf der Grundlage des amtlichen Vermessungsplans (Stand 2010). Die Biotoptypenkarte kann den Anlagen der Begründung entnommen werden (Kapitel C.3 „Biotoptypenkartierung“ S. 103).

Beschreibung und Bewertung des Biotopbestandes

- *Straße mit Asphaltdecke, ohne bewachsenem Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand, Biotopcode 1261221*
Die drei Straßenräume Martin-Luther-Straße, Barbarossastraße und Speyerer Straße weisen regelmäßigen Baumbestand auf. Während in der Barbarossastraße beidseitig der Fahrbahn Platanen mittleren Alters stehen, weist die Martin-Luther-Straße nur einseitig Platanen überwiegend älteren Datums auf. In der Speyerer Straße dominiert die Kastanie als Straßenbaum auf der Nordwestseite. Der Biotopwert liegt durch den regelmäßigen Baumbestand bei Mittel – Hoch.
- *Anpflanzung Strauchpflanzung (>1m Höhe), Biotopcode 10272*
In der Speyerer Straße stehen gegenüber den Kastanien Straßenbäume in Pflanzbeeten mit hochwachsenden Sträuchern. Es handelt sich um gängige Arten des Abstandsgrüns wie z.B. Mahonie, Berberitze, Korallenbeere, Zierjohannisbeere, Flieder und Liguster. An der Spitze Martin-Luther-Straße/ Speyerer Straße finden sich zusätzlich Blutpflaume und Pfeiffenstrauch. Die Strauchpflanzungen an der Speyerer Straße sind teilweise dicht mit Waldrebe überwuchert. Als Bäume sind sowohl Kastanien mittleren Alters und Altbäume als auch Birke, Ulme, Rotdorn und Eschenahorn vertreten. Das Biotop wird als nachrangig eingestuft.
- *Artenarmer Zierrasen, Biotopcode 05162*
Zwischen dem Straßenland der Barbarossastraße und dem 8-geschossigen Bestandsgebäude befinden sich baumbestandene Rasenflächen (Biotoptypenwert: nachrangig). Je nach Baumart werden folgende Biotoptypen vergeben:
- *Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart, mittleres Alter, Biotopcode 0715212, Biotoptypenwert: mittel*
- *Sonstiger Solitärbaum, nicht heimische Baumart, mittleres Alter, Biotopcode 0715222, Biotoptypenwert: mittel*

- *Einschichtige Baumgruppe, heimische Baumart, mittleres Alter, Biotopcode 0715312, Biotoptypenwert: mittel*

Die zwischen den Pflanzflächen verlaufenden Fußwege sind mit Mosaikpflaster befestigt und werden daher dem Biotoptyp

- *Teilversiegelter Weg, Biotopcode 12653, Biotopwert: nachrangig*
zugeordnet.
- *Versiegelter Weg, Biotopcode 12654, Biotopwert: nachrangig*
Die umlaufenden Wege des öffentlichen Straßenlandes sind überwiegend mit Gehwegplatten befestigt.
- *Parkplatz, teilversiegelt mit Baumbestand, Biotopcode 126421*
Der in den Randbereichen mit Bäumen bestandene Parkplatz des 8-geschossigen Wohngebäudes ist mit Betonpflaster sowie Rasengittersteinen befestigt. Bei den Bäumen handelt es sich um zwei Bergahorne, eine Ulme sowie eine kleine Gruppe mit Pappeln (untermaßig). Der Baumbestand wird in der Wertstufe mittel eingestuft.
- *Sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum, Biotopcode 0715211*
Eine alte, ausgeprägte Pappel wurde auf dem teilversiegelten Parkplatz als sonstiger Solitärbaum erfasst und wird in der Wertstufe mittel-hoch eingestuft.
- *Parkplatz, versiegelt, ohne Baumbestand: Biotopcode 126432*
Die Parkplatzfläche um den Gewerbebau (pitstop) weist keine Bäume auf. Sie ist durchgehend asphaltiert. Durch den fehlenden Baumbestand wird der Biotopwert als nachrangig bewertet.
- *Besonderer Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum - Linde, Biotopcode 0715111*
- *Anpflanzung von Bodendeckern >1m, Biotopcode 10271, Biotopwert: nachrangig*
An der Grundstücksspitze in einem Pflanzbeet mit Korallenbeere befindet sich eine Linde, welche durch ihre Gestalt das Ortsbild prägt. Das Biotop (0715111) wird als mittel- hoch eingestuft.

Gemäß Biotoptypenliste Berlin (Stand Juni 2005) sind die überwiegend erfassten Biotoptypen von nachrangiger Bedeutung. Lediglich der Baumbestand im Plangebiet hat eine gewisse Wertigkeit für Natur und Landschaft. Aber auch diese erreichen nur eine mittlere Wertstufe. Die als besonderer Solitärbaum verschlüsselte Linde sowie die Straßenbäume sollen abweichend von der Biotoptypenliste eine hohe Wertstufe bekommen, da diese Bestände zusätzlich zu ihrem biotischen Wert eine hohe Wertigkeit für das Ortsbild aufweisen.

Die Baumbestände sind durch die Baumschutzverordnung geschützt und wurden im Zusammenhang mit der gesamten Frei- und Grünflächenumgestaltung bewertet. Bei der Neugestaltung wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch der Baumersatz geregelt.

Folgende Handlungserfordernisse entstehen im Zusammenhang mit den vorhandenen und zu ersetzenden Bäumen:

Die Bäume im Bereich des öffentlichen Straßenraumes der Speyerer Straße bleiben nahezu vollständig erhalten. Es müssen lediglich drei Bäume im Straßenraum (zwei in der Speyerer Straße, einer in der Barbarossastraße) für die Schaffung der Feuerwehrezufahrten gefällt werden, die jedoch ersetzt oder abgelöst werden. Hier greift die Berliner Baumschutzverordnung, wonach Bäume ab einem bestimmten Stammumfang ersetzt oder abgelöst werden müssen. Die betroffenen Bäume fallen darunter. Das zuständige Fachamt trifft die Entscheidung über den Standort des Ersatzes.

Maximal 12 Bäume auf dem Grundstück müssen für das Bauvorhaben ebenfalls gefällt werden. Davon sind bereits 5 Bäume mit Fällgenehmigungen gefällt worden. 7 Bäume sind noch

im weiteren Fortschritt der zukünftigen Baumaßnahme zu fällen. Das sind damit insgesamt 12 Bäume mit Fällgenehmigung. Außerhalb dieser Anzahl sind auf dem Grundstück noch zwei weitere Bäume gefällt worden, für die es keine Fällgenehmigung geben musste, da diese auf Grund ihres geringen Stammumfanges noch nicht unter die Regelungen der Baumschutzverordnung fielen. Sämtliche gefällte Bäume werden nach Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung ersetzt oder abgelöst. Maßgeblich für die Ermittlung der Ersatzbäume ist der Zeitpunkt der Fällanträge.

Fauna

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE erfolgten im April, Mai, Juni und Juli 2018 faunistische Untersuchungen. Es wurde an dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, dem Baumbestand des Geländes und den Fassaden der Nachbargebäude, an die herangebaut werden soll, geprüft, ob sich an bzw. in dem Gebäude sowie dem Baum- und Heckenbestand Nist- oder Lebensstätten geschützter Arten (wie Vögel, Fledermäuse) befinden.

Es konnten weder am Gebäudebestand noch im Baum- und Heckenbestand des Geländes Niststätten von Vögeln oder Fledermausquartiere festgestellt werden. Der Baumbestand bietet keine Höhlen und der Gebäudebestand ist nicht als Standort für Fledermauswinterquartiere geeignet.

Ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) oder ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tierarten (Vögel und Fledermäuse an Gebäuden) sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Soweit die Beräumung von Vegetationsbeständen und Bäumen zur Durchführung von notwendigen Maßnahmen unabdingbar ist, sind diese Handlungen nur unter der Bedingung zulässig, dass damit einhergehend weder aktuell belegte Nester so genannter freibrütender Vögel zerstört werden oder die Tiere selbst zu Schaden kommen, noch ein ggf. aktuelles Aufzuchtgeschehen durch die Arbeiten derart gestört wird, dass die Altvögel die Jungenaufzucht aufgeben. Soweit Vegetationsbestände als Schutzgehölz für noch nicht selbstständige Jungvögel und damit als besonders geschützte Lebensstätte im Sinne der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG fungieren, sind daher auch diese bis zur Selbstständigkeit der Jungvögel im Bestand zu belassen.

Boden / Geologie / Wasser / Altlasten

Bei den im Plangebiet vorkommenden Bodengesellschaften handelt es sich um Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina auf Aufschüttungen.

Ein Baugrund- und Gründungsgutachten wurde am 01.06.2018 erstellt. Die Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass in allen Aufschlüssen, unterhalb von Abdeckungen, bis in Tiefen zwischen 2,4 m und 3,8 m unter Gelände, überwiegend Bauschutt aus Ziegel, Mörtel und Beton sowie sandige Auffüllböden, versetzt mit Ziegel- und Mörtelresten, anstehen. Den anthropogenen Aufschüttungen folgen bis zur Aufschlussendteufe von maximal ca. 25 m unter Gelände, feinsandige Mittelsande und mittelsandige Feinsande.

Die anthropogenen Sande sind locker, die gewachsenen Sande bis ca. 9,0 m locker und mitteldicht, darunter überwiegend mitteldicht, lokal locker gelagert. Ab einer Tiefe von ca. 13,0 m unter Gelände besitzen die Sande eine dichte, stellenweise eine mitteldichte Lagerung.

Grundwasser wurde bei den Ende April/ Anfang Mai 2018 durchgeführten Baugrunduntersuchungen in Tiefen zwischen ca. 4,5 m und 4,8 m unter Gelände festgestellt.

Die analytische Untersuchung von zwei Mischproben gemäß BBodSchV, die aus den Oberböden gebildet wurden, ergab für eine Probe die Überschreitung durch einen Parameter, alle weiteren analysierten Parameter entsprechen den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden – Mensch, für Kinderspielflächen, Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen.

Bezüglich bodenschutzfachlicher Anforderungen genießen die Böden im Geltungsbereich lediglich eine geringe Schutzwürdigkeit. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebiets. Die nächsten Wasserschutzgebiete (Tegel, Tiefwerder und Johannisthal) sind ca. 10 km bzw. 13 km entfernt.

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

Anfallendes Niederschlagswasser wird gemäß Berliner Wassergesetz vorrangig vor Ort versickert werden. Damit kein Niederschlagswasser von den privaten Grünflächen auf die öffentlichen Flächen gelangt, werden die Flächen mit Bodenanschluss gestalterisch und funktional soweit versickerungsfähig hergestellt, dass das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone versickern kann. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 15 werden Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die dazu geeignet sind, Regenwasser zurückzuhalten. Das betrifft auch Begrünungsmaßnahmen auf der Tiefgarage (Retentionsfläche). Sofern die Zurückhaltungsmaßnahmen in Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser nicht ausreichen, wird es gemäß den geltenden Vorschriften in die angrenzende Mischwasserkanalisation gedrosselt abgeführt. Ein mit der Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept wurde erstellt (s. Kapitel IV, Nr.7, Ergebnis der TÖB, Sonstiges).

Klima / Luft

Klimatisch ist das Plangebiet als Siedlungsraum zu bewerten. Der Wärmeinseleffekt des dicht bebauten Plangebiets und dessen Umfeld werden als schwach eingeschätzt. Das Plangebiet weist ein Potenzial zu Böigkeit und zu Windrichtungsveränderungen auf. Luftaustauschbahnen (z. B. Kaltluftleitbahnen) sind im Umfeld nicht vorhanden.

Zur Bewertung und Einschätzung von Auswirkungen auf das Klima wurde das Fachgutachten „Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herangezogen. Hier kann das Plangebiet der Kategorie „Strukturtyp kompakte Struktur“ zugeordnet werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Bewertung des Plangebiets gemäß dem Fachgutachten sowie der Art der Bebauung sind keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen stadtklimatischer Funktionen zu erwarten. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 12 – 15 werden Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen, die gewährleisten, dass die Auswirkungen der geringen zusätzlichen Bodenversiegelungen im Plangebiet gemindert werden. Zudem entfallen zukünftig alle oberirdischen Stellplätze innerhalb des Vorhabengebietes und werden durch eine Tiefgarage mit einer zusätzlichen Erdschicht von mindestens 0,8 m ersetzt. Die Fläche für die Tiefgarage ist zu begrünen. Einen positiven Einfluss auf das Kleinklima im Plangebiet hat darüber hinaus die extensive Begrünung der Dachflächen. Im Rahmen des Nachweises der Einhaltung des Biotopflächenfaktors werden auch vertikale Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Diese und die genannte Dachbegrünung unterstützen die Einhaltung der kleinklimatischen Verhältnisse.

Die lufthygienischen Auswirkungen des Vorhabens (Planfall) und des Bestands (Prognose-nullfall) wurden in einem lufthygienischem Fachgutachten durch simuPlan untersucht und gegenübergestellt. Um eine Abschätzung möglicher lufthygienischer Auswirkungen der vorliegenden Planung zu ermöglichen, wurden die Ausbreitungsrechnungen für das Prognosejahr 2023 durchgeführt, in dem frühestens das Bauvorhaben vollständig realisiert wird. Hierbei wurden zwei Szenarien – der Prognose-nullfall und der Planfall - untersucht. Der Prognose-nullfall prognostiziert die lufthygienische Situation im Jahr 2023 bei Annahme einer unveränderten Bebauungssituation. Der Planfall bildet demgegenüber die Situation ab, die im Prognosejahr 2023 unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Änderungen zu erwarten ist.

Die Ausbreitungsrechnungen erfolgten mit dem mikroskaligen Rechenmodell MISKAM für die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid- (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}). Hierbei wurden die Auswirkungen von Gebäuden und anderen Strömungshindernissen (Wälle, Wände) auf die Ausbreitung der durch den Straßenverkehr emittierten Schadstoffe realitätsnah berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung (Immissionskenngrößen gemäß 39. BImSchV) wird die Vorbelastung integriert. Als Bewertungsmaßstab wurden die Grenzwerte der 39. BImSchV herangezogen.

Als Grundlage der Ausbreitungsberechnungen wurde eine Windstatistik der Messtation in Berlin Tempelhof verwendet, die aufgrund ihrer Lage die Windverhältnisse im Untersuchungsgebiet sehr gut repräsentiert.

Durch die geplante Neubebauung wird die bestehende Bebauung in eine blockartige Struktur eingebunden. Hierdurch werden die Rauigkeit gemildert und die Neigung zu Böigkeit und Windrichtungsänderung im Straßenraum reduziert. Oberhalb der Bestandsbebauung kann die 9- bis 12-geschossige Bebauung im nördlichen Teil des Grundstücks zu erhöhten Verwirbelungen führen. Mit einer Zunahme des Venturi-Effektes (besondere Effekte wie Verwirbelungen und teilweise erhöhte Windgeschwindigkeiten im Straßenraum) ist nicht zu rechnen, da die Bestandsbebauung eine Schirmwirkung bei Starkwindwetterlagen aus westlicher und südwestlicher Richtung entfaltet und sich der Winddruck oberhalb der Bestandsbebauung verteilen kann.

Mit unangenehmen Wirkungen durch abwärts gerichtete Turbulenzen an den Gebäudefassaden (häufig fälschlicherweise als "Fallwinde" bezeichnet), wie sie u.U. bei besonders hohen und frei stehenden Hochhäusern entstehen können, ist aufgrund der Anbindung an die bestehende Bebauung und einer Überhöhung des Bestandes an der Speyerer Straße um 9m und zur Martin-Luther-Straße um 12m sowie der nach Westen, Osten und nach Norden abgestuften Neubebauung nicht zu rechnen. Der zwölfgeschossige Teil des Gebäudes ist nach Westen um 3,7 m, nach Osten um 1,7 m und nach Norden um 7,5 m zurückversetzt. Die Südfassade der Neubebauung ist in den neu entstehenden Innenhof ausgerichtet, der von der Bestandsbebauung abgeschirmt wird.

Neben den Luftschadstoffimmissionen, die durch den Straßenverkehr im Untersuchungsgebiet verursacht werden, wurde auch der Immissionsbeitrag durch Schadstoffquellen außerhalb des Untersuchungsgebietes - die so genannte Vorbelastung - berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen weisen für den Prognosenullfall in weiten Bereichen des Untersuchungsraums günstige lufthygienische Verhältnisse aus. Erhöhte Immissionen treten im Straßenraum der stark verkehrsbelasteten Martin-Luther-Straße auf. Die für diese Untersuchung relevanten Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden an der Straßenrandbebauung aber überall unterschritten.

Für den Planfall führt die Verdichtung der Bebauung in größeren Bereichen des Untersuchungsgebietes zu einer Beeinträchtigung des Luftaustausches. Hierdurch ergibt sich bei nahezu gleichbleibender Verkehrsbelastung eine räumliche Umverteilung der Luftschadstoffimmissionen, die zu punktuell höheren Luftschadstoffimmissionen führt. Immissionsminderungen sind in dem Bereich der Martin-Luther-Straße zu erwarten, der beim Prognosefall besonders hoch belastet ist. Hier bewirkt die geplante Bebauung bei südöstlichen bis südwestlichen Windrichtungen eine Kanalisierung der bodennahen Luftströmung, mit der Luftschadstoffe schneller nach Norden verfrachtet werden. Dies führt allerdings im nördlich des Plangebietes gelegenen Abschnitt der Martin-Luther-Straße zu einer Zunahme der Luftschadstoffkonzentrationen. Die Rechenergebnisse weisen eindeutig nach, dass beim Planfall auch in den Bereichen mit Immissionserhöhungen die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV deutlich eingehalten werden.

Aus lufthygienischer Sicht ist eine Umsetzung der Planung somit unbedenklich. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der konservativen Annahme einer zukünftig gleichbleibenden Hintergrundbelastung.

Landschaftsbild

In Bezug auf das Landschaftsbild weist das Plangebiet gegenwärtig nur eine geringe Wertigkeit auf. Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden bisher als Flächen für eine Kfz-Reparaturwerkstatt mit Stellplätzen sowie einem bestehenden Wohngebäude an der Barbarossastraße mit Stellplätzen hinter dem Haus genutzt. Mit der Bebauung entfällt die bestehende Stellplatzfläche hinter dem Wohnhaus sowie die Stellplatzfläche der Kfz-Werkstatt. Das Gebäude der Kfz-Werkstatt wird durch das Büro- und Gewerbegebäude ersetzt. Das Frei- und Grünflächenkonzept zum zukünftigen Vorhaben sieht in diesem Kontext die Qualifizierung der verbleibenden Grünflächen vor dem Wohngebäude entlang der Barbarossastraße sowie die Neuschaffung von Grünflächen und Neupflanzung von Bäumen im halboffenen Hof an der Speyerer Straße des Wohngebäudes vor. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE wird eine vergleichsweise geringe überbaubare Grundstücksfläche für den Bestand ergänzende Wohnbebauung und eine größere Fläche für ein gewerblich genutztes Gebäude festgesetzt. Das dann vorliegende Landschaftsbild gliedert sich in die Struktur der gewachsenen Stadt ein.

Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Die Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm ist in Bezug auf die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung als hoch zu bewerten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bereits teilweise überschritten wird und, dass sich zukünftig die Lärmsituation insgesamt im Vergleich zur Bestandssituation nicht wesentlich verändern wird. Gesunde Lärmpegelwerte werden ohne Maßnahmen lediglich im geplanten Innenhof erreicht. Jedoch verringern sich die Lärmimmissionen an der Bestandbebauung in der Speyerer Straße merklich (bis zu 4 dB(A) geringer), (zu den Ergebnissen siehe ausführliche Erläuterung unter Kapitel II, Punkt 3.5.2 – Schallimmissionen). Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 16 bis Nr. 18 ist jedoch gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukünftig erreicht werden können. Durch das Vorhaben wird eine Reflexion des Verkehrslärms an den Gebäuden der Martin-Luther-Straße gegenüber dem Vorhaben erzeugt, die jedoch durch Fassadengliederung noch gemindert werden kann. Zusätzlich können Eigentümer von Häusern an ausgewiesenen lärmbelasteten Straßen, die Martin-Luther-Straße wurde als solche ausgewiesen, im Rahmen eines Schallschutzfensterprogramms des Senats eine Förderung für den Austausch oder die Instandsetzung bei Kastendoppelfenster beantragen.

Es ist zu erwarten, dass die Belastungen durch Feinstaub und Stickoxide durch das Vorhaben geringfügig steigen wird und eine Umverteilung der Luftschadstoffimmissionen durch Beeinträchtigung des Luftaustausches stattfindet. Die Rechenergebnisse weisen eindeutig nach, dass beim Planfall auch in den Bereichen mit Immissionserhöhungen die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV deutlich eingehalten werden.

Aus lufthygienischer Sicht ist eine Umsetzung der Planung daher unbedenklich. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der konservativen Annahme einer zukünftig gleichbleibenden Hintergrundbelastung (s. Kapitel III, Punkt 1.1 – Klima/Luft).

Im Bereich der Barbarossastraße existiert bereits ein übergreifender Grünstreifen auf öffentlichem Straßenland und privatem Grundstück. Eine bauliche Grundstücksgrenze existiert nicht. Zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße analog § 17 Abs. 2 BauNVO und zur Einhaltung des durch Landschaftsplan festgesetzten Biotopflächenfaktors wird diese Fläche wiederhergestellt, qualitativ aufgewertet und erhält Aufenthaltsqualität. Desgleichen wird im unmittelbaren Bereich dieser Fläche im Südwesten eine Kinderspielplatzfläche nach Bauordnung Berlin hergestellt, die sich in die Gesamtplanung einfügt. Damit wird dem Bedarf nach Erholungsflächen in unmittelbarer Umgebung Rechnung getragen.

Belichtung und Besonnung

Zum Thema der Belichtung und Besonnung siehe Kapitel II, Punkt 3.3 – Abstandsfläche (Belichtung und Besonnung).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinsichtlich der Kultur- und sonstiger Sachgüter hat das Plangebiet keine Bedeutung. Es befinden sich keine Denkmale im Plangebiet. Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich in der Martin-Luther-Straße 46 ein Baudenkmal (Feuerwache, Wohnhaus, 1905-06 von Paul Egeling (D)) (Objekt Nr. 09066623). Das Landesdenkmalamt hat um Abstimmung der Fassadengestaltung im Rahmen der Erstellung des Vorhabens gebeten. Eine direkte Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes wurde nicht festgestellt.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz

Das bisherige Planungsrecht (B-Plan XI-46) lässt eine geringere überbaubare Grundstücksfläche zu, als mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE beabsichtigt. Zur Einschätzung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE wurde eine Biotoperfassung und -bewertung durchgeführt sowie eine faunistische Untersuchung hinsichtlich vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten vorgenommen.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung konnten weder am Gebäudebestand noch im Baum- und Heckenbestand des Geländes Niststätten von Vögeln oder Fledermausquartiere festgestellt werden. Weiterhin bietet der Baumbestand keine Höhlen und der Gebäudebestand ist nicht als Standort für Fledermauswinterquartiere geeignet.

Gemäß der Untersuchung wird ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) oder ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tierarten (Vögel und Fledermäuse an Gebäuden) für nicht erforderlich gehalten. Vor Baubeginn wird begleitend ein Ornithologe eingesetzt.

Soweit die Beräumung von Vegetationsbeständen und Bäumen zur Durchführung von notwendigen Maßnahmen unabdingbar ist, sind diese Handlungen nur unter der Bedingung zulässig, dass damit einhergehend weder aktuell belegte Nester so genannter freibrütender Vögel zerstört werden oder die Tiere selbst zu Schaden kommen, noch ein ggf. aktuelles Aufzuchtgeschehen durch die Arbeiten derart gestört wird, dass die Altvögel die Jungenaufzucht aufgeben. Soweit Vegetationsbestände als Schutzgehölz für noch nicht selbständige Jungvögel und damit als besonders geschützte Lebensstätte im Sinne der Zugriffsverbote des §44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG fungieren, sind daher auch diese bis zur Selbständigkeit der Jungvögel im Bestand zu belassen.

Deshalb sind Baumfällungen und Gehölzrodungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Die im Rahmen der Biotopkartierung erfassten Flächen sind gemäß der Biotoptypenliste Berlin von nachrangiger Bedeutung. Lediglich der Baumbestand im Plangebiet hat eine gewisse Wertigkeit für Natur und Landschaft. Aber auch diese erreichen nur eine mittlere Wertstufe. Die als besonderer Solitärbaum verschlüsselte Linde sowie die Straßenbäume sollten abweichend von der Biotoptypenliste eine hohe Wertstufe bekommen, da diese Bestände zusätzlich zu ihrem biotischen Wert eine hohe Wertigkeit für das Ortsbild aufweisen. Eine Baumkartierung hat stattgefunden. Im Rahmen der Baumschutzverordnung werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die zu fällenden Bäume bewertet und entsprechende Ersatzbaumpflanzungen festgelegt.

Mit der Qualifizierung der verbleibenden Grünflächen vor dem Wohngebäude entlang der Barbarossastraße sowie der Neuschaffung von Grünflächen und Neupflanzung von Bäumen im Hofbereich des Wohngebäudes können Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die biologische Vielfalt vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Im näheren Umfeld sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des in einer Entfernung von ca. 5 Kilometern gelegenen Schutzgebietes FFH-2 Grunewald sind nicht zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann innerhalb des Stadtgebiets von Berlin als sicher angenommen werden. Mit dem Entstehen außergewöhnlicher Abfallmengen und -arten ist bei der geplanten Nachverdichtung mit ca. 22 Wohneinheiten und einem 12-geschossigen gewerblich genutzten Gebäude nicht zu rechnen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann als sicher angenommen werden, da im Rahmen der Bauantragsstellung die geltenden Normen eingehalten werden müssen. Hier sei insbesondere auf die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 verwiesen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes 7-L-3 Schöneberg - Mitte. Die Ziele des Landschaftsplanes werden eingehalten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Luftreinhaltegebietes. Hier werden die Maßnahmen umgesetzt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-93 VE den Zielen der Nachhaltigkeit, indem die Planung eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich vorsieht und damit der Außenbereich von Versiegelungen durch Wohnungs- und Gewerbeneubau freigehalten werden kann.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnraum- und Gewerberaumbedarfs sowie zur Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet. Die bestehende Autoreparaturwerkstatt wurde im Rahmen der bestehenden Kündigungsfristen gekündigt. Eine frühzeitige Ankündigung erfolgte bereits vor Jahren, da der Vorhabenträger seine Grundstücksveränderungen bereits schon längerfristig beabsichtigte. Auswirkungen auf bestehende gewerbliche Nutzungen werden nicht erwartet.

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.

Die Flurstücke 134 und 135 (zu gleichen Teilen im Eigentum zweier Privatpersonen stehend) sind im Bebauungsplan XI-46 vom 11.06.1960 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, aber nicht gewidmet. Eine Flurbereinigung, die zu Kosten und Ausgaben seitens des Landes Berlin führen könnte, ist nicht vorgesehen.

4. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Da der durch die ca. 26 Tiefgaragenstellplätze erzeugte Verkehr keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrsstärke auf der Martin-Luther-Straße haben wird, und weil davon auszugehen ist, dass sich die zu erwartenden Verkehrsmengen gemäß der Verkehrsprognose 2030 nicht wesentlich im Vergleich zu der von der Verkehrslenkung Berlin im Jahr 2017 durchgeführten Knotenstromzählungen verändern werden, sondern mit Hinblick auf das Mobilitätsgesetz eher von einem Rückgang der Verkehrsmenge ausgegangen werden kann, wurde keine umfangreiche Verkehrserhebung durchgeführt.

Die Verkehrserhebung des Verkehrsplaners beschränkte sich daher auf eine im August 2019 durchgeführte Knotenstromzählung für den Knotenpunkt Speyerer Straße / Barbarossastraße / Berchtesgadener Straße. Auch hier ist zukünftig im Hinblick auf das Mobilitätsgesetz eher mit einem Rückgang der Verkehrsmengen zu rechnen.

Die Anzahl der zukünftigen Nutzer der Tiefgarage liegt bei ca. 26 und ist damit überschaubar. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu Behinderungen des fließenden Verkehrs kommen wird. Die zu erwartende Frequenz der Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird als geringer eingeschätzt als die gegenwärtige Frequenz der Zufahrt der Kfz-Werkstatt (pitstop). Weiterhin soll vor dem Aufzug der Tiefgarage eine Aufstellfläche für wartende Fahrzeuge eingerichtet werden. Dadurch werden einige öffentliche Parkstände an dieser Stelle entfallen, die an anderer Stelle außerhalb des Grundstücks auf öffentlichen Straßenland im Bereich der ehemaligen Zu- und Ausfahrten der Kfz.-Werkstatt wieder hergestellt werden können. Öffentliche Stellplätze fallen deshalb nicht weg. Die Aufstellfläche wird so bemessen sein, dass es nicht zu Behinderungen des ÖPNV, von Radfahrern sowie sonstiger Verkehrsteilnehmer kommt.

5. Auswirkungen auf soziale Infrastruktur

Durch das Vorhaben wird durch zusätzliche 22 Wohneinheiten ein Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche (44 m²), zwei Kitaplätzen und drei Grundschulplätzen ausgelöst. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt auf Grund der Gesamtgröße der Wohnungen nicht zum Tragen. Jedoch ist die Inanspruchnahme der Beteiligung des Vorhabenträgers abzuwägen.

Sowohl bei den Kitaplätzen als auch bei der öffentlichen Spielplatzfläche steht eine Inanspruchnahme nicht im Verhältnis zum Aufwand. Besonders betrifft das die Kita- und die öffentliche Spielplatzentwicklung. Die Inanspruchnahme bei den notwendigen Grundschulplätzen ist geboten, weil hier eine Kapazitätserweiterungsmaßnahme in der Werbellinsee-Grundschule geplant ist. Der Vorhabenträger wird sich entsprechend Berechnungsgrundlagen des Berliner Modell an drei Grundschulplätzen beteiligen (s. auch Kapitel II, Pkt. 4 – öffentliche Belange).

Das Vorhaben löst auch einen Bedarf an anteiliger öffentlicher Grünfläche aus. Da der Vorhabenträger im Zusammenhang mit der qualitativen Ausgestaltung seiner an der Barbarossastraße liegenden begrünten Fläche auch die begrünte als Straßenland ausgewiesene Fläche (hier Straßenbegleitgrün) qualitativ aufwertet, so dass dort insgesamt eine Naherholungsmöglichkeit entsteht, ist keine weitere Beteiligung an der Entwicklung von öffentlichen Grünflächen erforderlich.

5.1 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

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

5.2 Gender Mainstreaming

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

IV. VERFAHREN

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-93 VE im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen worden.

Da gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, wurde auch § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht angewendet.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf eine Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange wurden auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt und können dem vorigen Kapitel („Auswirkungen des Bebauungsplanes“) entnommen werden.

1. Antrag auf Einleitung

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 14.11.2017 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

2. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Im Bebauungsplan wird eine bisher für eine Kfz-Werkstatt und ein acht geschossiges Wohngebäude genutzte Fläche künftig der Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses inklusive Tiefgarage sowie der Erweiterung des Wohngebäudes zur Verfügung stehen. Dies ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu sehen; der Bebauungsplan wurde daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Gründe, die der Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Wege stehen, sind gegenwärtig nicht bekannt:

Die Größe der Grundfläche i. S. von § 13a Abs. 1 BauGB liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Die Bebauungspläne XI – 11, XI – 48, XI – 52 und XI – A liegen teilweise in einem räumlichen, aber in keinem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang.

Die Inanspruchnahme der bisher für eine Kfz-Werkstatt und ein achtgeschossiges Wohngebäude genutzten Fläche begründet keine Zulässigkeit eines Vorhabens, für das gemäß Bundes- oder Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura-2000-Gebiete) ist nicht zu befürchten. Aufgrund des großen Abstandes zum nächstgelegenen Gebiet (Grunewald bzw. Müggelspree-Müggelsee) sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG (Auswirkungen durch sog. „Seveso III-Betriebe“) sind nicht zu befürchten. Nach gegenwärtiger Kenntnis befinden sich im näheren Umfeld keine solchen Anlagen.

Die Voraussetzungen gemäß § 13a BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

3. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden mit Schreiben vom 23.02.2018 über die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7-93 VE informiert.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 26.03.2018 mitgeteilt, dass zu diesem Zeitpunkt der Planungsstand kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen ließ.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wurden mit Schreiben vom 23.03.2018 keine Bedenken mitgeteilt. Dringende Gesamtinteressen des Landes Berlin sind im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berührt, da Teile der Martin-Luther-Straße als übergeordnete Verkehrsverbindung (StEP Verkehr Stufe II) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt.

4. Aufstellungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 7-93 VE wurde durch Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg vom 17.04.2018 aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 11.05.2018 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 2367 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 18.04.2018 zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Bezirks hat in der 16. öffentlichen Sitzung am 09.05.2018 den Aufstellungsbeschluss zur Kenntnis genommen.

5. Bürgerinformationsveranstaltung

Anlass für die Bürgerinformationsveranstaltung war der entsprechende Wunsch der Ausschussmitglieder bei der Vorstellung des Bauvorhabens am 11.10.2017 im Stadtentwicklungsausschuss. Hier sicherte der Vorhabenträger den Ausschussmitgliedern zu, zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritten gem. Baugesetzbuch eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.

Der Informationsabend fand am 02.05.2018 statt. Er diente der Orientierung der Anwohner und ist als Vorstufe der frühzeitigen Information der Bürger zu betrachten.

Teilgenommen haben ca. 80 Bürger.

6. Frühzeitige Information der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB (Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB) fand im Zeitraum vom 18.06.2018 bis zum 17.07.2018 statt. Auslegungsort war das Rathaus Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin, Fachbereich Stadtplanung, 3.OG, Raum 3048. Anschrift für postalische Stellungnahmen war Bezirksamt Tempelhof – Schöneberg von Berlin, Abt. Stadtentwicklung und Bauen, Fachbereich Stadtplanung, 10820 Berlin.

Zusätzlich konnte die Planung während des Beteiligungszeitraums im Internet (<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan>) eingesehen und heruntergeladen werden.

Bekannt gemacht wurde die frühzeitige Information der Öffentlichkeit am 15. Juni 2018 in der Tagespresse (Tagesspiegel, Berliner Morgenpost) und durch Hauswurfsendungen in der Umgebung des Geltungsbereichs.

Innerhalb der Frist hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Die beabsichtigte Planung wurde anhand von Plakaten und einer Broschüre dargestellt.

Es wurden 114 Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift eingereicht und ausgewertet. Vielfach wurden identische Themenbereiche angesprochen.

Die Auswertung dieses Verfahrensschritts der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Der Planung entgegenstehende Sachverhalte wurden nicht vorgetragen.

Inhalt und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (2018):

Städtebau – Höhe

Stellungnahme:

Die geplante Architektur mit bis zu 12 Geschossen wird als unangemessen empfunden.

Abwägung:

Es ist geplant, den Einmündungsbereich der Speyerer Straße in die Martin-Luther-Straße durch ein sich in der Höhe vom Umgebungsbereich abhebendes Gebäude städtebaulich zu betonen. Geplant ist hier die Entwicklung eines Geschäfts- und Bürohauses mit maximal 12 Vollgeschossen. Das Gebäude soll zu den Rändern unterschiedlich gestaffelt werden. Ziel dieser Überlegung ist, die besondere Lage dieses Grundstückes hervorzuheben, es bildet den Endpunkt einer von Norden kommenden Sichtachse an einer übergeordneten Hauptverkehrsachse. Die Martin-Luther-Straße ist eine fast geradlinig von Norden nach Süden verlaufende Straße mit nur einem leichten Verschwenk zwischen Hohenstauferstraße und der Einmündung der Speyerer Straße. Im Verlauf dieser Straße ergibt sich daraus genau in diesem Bereich eine Besonderheit, die – abweichend von der überwiegend vorzufindenden Bebauung - eine städtebauliche Reaktion nahelegt. Einzigartig im Verlauf dieser Straße ist zudem die besondere Blockform mit einer spitz zulaufenden Ecke. Diese Besonderheit fand bereits zur Entstehungszeit durch ein prächtiges gründerzeitliches Gebäude eine hervorgehobene Berücksichtigung.

Das derzeitige Erscheinungsbild des Ortsbildes – eine Folge des seinerzeitigen städtebaulichen Leitbildes der autogerechten, gegliederten und aufgelockerten Stadt - wird heute als städtebaulich unbefriedigend angesehen (Prägung durch einen Kfz-Servicebetrieb mit einsehbarer Gebäuderückseite eines hohen Wohnhauses, der durch Baumpflanzungen in gewisser Weise kaschiert werden konnte).

Zur Beseitigung dieser Situation wurden, unter Berücksichtigung des Entwicklungsinteresses des Grundstückseigentümers, im Vorfeld der Planung verschiedene städtebauliche Überlegungen angestellt und Varianten geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle Varianten, die niedriger waren als die geplante Bebauung zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen führen und der herausgehobenen Situation nicht gerecht werden.

Die unmittelbar umgebende Bebauung im Nahbereich der Straßenaufweitung im Kreuzungsbereich Martin-Luther-Straße/Speyerer Straße, ist mit Gebäudehöhen von 8 Neubaugegeschossen (bzw. entsprechenden Gebäudehöhen im Altbau mit geringerer Geschoszahl) so geprägt, dass eine bauliche Betonung des Sichtachsenendpunktes oberhalb dieser Höhe liegen muss. Dabei wurde berücksichtigt, dass ein Hochpunkt, der nicht als Scheibe wirken soll, sondern als „hoher Punkt“ ein Höhen-Längen-Verhältnis aufweisen muss, in dem die Höhe ein Mehrfaches der Länge aufweist. Überlegungen mit weniger als 12 Geschossen wurden visualisiert, diskutiert und als nicht zielgerecht verworfen.

Als ebenfalls nicht zielführend angesehen wird eine „historische“ Herangehensweise. Das in der Gründerzeit noch vorhandene einheitliche Erscheinungsbild der Fassaden ist inzwischen durch ein vielfältiges und sehr heterogenes Fassadenbild, mit teilweise deutlich ablesbaren unterschiedlichen Epochen, abgelöst worden. In dieser Vielfalt kann dem Zuschnitt und der Lage des Grundstückes nicht allein durch eine Fassadengestaltung Rechnung getragen wer-

den. Beiden Komponenten soll gleichermaßen Rechnung getragen werden, wobei die Gestaltung des Gebäudes mit einer vertraglichen Vereinbarung (Durchführungsvertrag) gesichert werden soll.

Zur besseren Einbindung und um die vorhandene räumliche Aufweitung im Kreuzungsbereich zu betonen, soll auf eine steil aufragende Gebäudefassade verzichtet werden. Geplant sind Abstufungen nach Norden (von 2 über 4 und 7 auf 12 Geschosse), zur Speyerer Straße (9 Geschosse) und zur Martin-Luther-Straße (10 Geschosse). Damit können beide planerischen Ansätze (räumliche Aufweitung und städtebauliche Betonung) erfüllt werden.

Verschattung

Stellungnahme:

Der geplante, bis zu 12-geschossige Neubau verschattet die Umgebung.

Abwägung:

Die vorgesehene Planung hält zu allen Nachbargrundstücken die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ein. Benachbarte Grundstücke werden somit im Hinblick der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter (insbesondere Belichtung und Belüftung der Wohnungen) nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt. Werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter gewährleistet sind. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Helligkeit in den Wohnungen der Nachbargrundstücke ausreichend ist, wenn die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung eingehalten werden (vgl. auch Hessischer Verwaltungsgerichtshof 4. Senat, vom 20.11.2006). Gleichlautend auch das OVG NRW, Urteil vom 14.1.1994- 7 A 2002/92, BVerwG, Beschl. v. 11.01.1999 – 4 B 128.98 -, NVwZ 1999, 879 (880), OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 27.11.2018 – 10 S 57.17 -, ZfBR 2019, 267 (268): Es ist die Auffassung verankert, dass das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn erst dann mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehranspruchs rechtlich relevant werden, wenn die gesetzlichen festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden.

Das OVG Berlin-Brandenburg geht auch nach der gesetzlichen Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H davon aus, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse darauf abzielen, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen, wenn auch mit vermindertem Anforderungsniveau (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 27.11.2018 – 10 S 57.17 -, ZfBR 2019, 267 (268)). Sie konkretisieren damit den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Umkehrschluss kann ihre Unterschreitung eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse indizieren.

Denkmalschutz

Stellungnahme:

Es wird zu bedenken gegeben, dass die Errichtung gegen Belange des Denkmalschutzes verstößt. Insbesondere die nahe gelegene alte Feuerwache in der Speyerer Straße werde beeinträchtigt.

Abwägung:

Die für den Denkmalschutz zuständigen Behörden haben Kenntnis von dem Projekt und haben bisher keine grundlegenden Bedenken geäußert. Im weiteren Verfahren werden die Behörden um Stellungnahmen gebeten, die Belange des Denkmalschutzes werden dadurch hinreichend berücksichtigt.

Rechtliche Bedenken

Stellungnahme:

- Es wird zu Bedenken gegeben, dass die Errichtung gegen das „Einfüge-Gebot“ gemäß § 34 BauGB verstoße.
- Weiterhin wird angemerkt, dass sich das geplante Vorhaben nicht aus den Darstellungen des FNP (Wohnbaufläche) ableiten lasse.

- Unter Bezugnahme auf § 15 Abs. 1 BauNVO wird vorgetragen, dass das Vorhaben die Maßstäbe der Umgebung sprengt, z. B. in Bezug auf die Bautiefe.
- Zudem wird die Sorge vorgetragen, dass die geplante bauliche Dichte im Widerspruch zu den Regelungen in § 17 BauNVO stehe.
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem geltenden Planungsrecht (B-Plan XI-46) die Errichtung des geplanten Gebäudes nicht zulässig sei.
- Der Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird gerügt.
- Da auf dem Grundstück Tiere vorkommen, z. B. Kaninchen, Eichhörnchen, Vögel etc., sei die Bebauung aus Gründen des Artenschutzes nicht zulässig.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderungen eines geltenden Bebauungsplans nur dann im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) erfolgen könne, wenn die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans nicht berührt werden.

Abwägung:

- Für den geplanten Neubau wird ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) durchgeführt, die Zulässigkeit des Gebäudes wird daher nicht gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sein.
- Zu den Hinweisen zum FNP ist anzumerken, dass die für den FNP zuständige Behörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) mit Schreiben vom 23.03.2018 die Entwicklungsfähigkeit der Planung aus dem FNP bestätigt hat. Die Darstellungen des FNP stehen der geplanten Bebauung nicht entgegen.
- Der FNP Berlin stellt für das gesamte Stadtgebiet die Art der Bodennutzung dar, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ergibt. Der Plan konzentriert sich auf die Grundzüge der Planung und lässt Spielräume für deren weitere Konkretisierung auf anderen Ebenen. Charakteristisch für den Berliner Flächennutzungsplan ist die Generalisierung (vereinfachende Form) seiner Darstellungen. Der Plan ist nicht grundstücksgenau. Flächen mit einer Größe von weniger als 3 ha werden i.d.R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen.
- Die Hinweise, dass das Vorhaben gemäß § 15 BauNVO die Maßstäbe der Umgebung sprengt, werden im vorliegenden Fall nicht zutreffen: § 15 Abs. 1 der BauNVO gilt nur dann, wenn der Bebauungsplan keine abschließende planerische Entscheidung trifft. Je konkreter die Festsetzungen eines Bebauungsplans sind, desto geringer ist der Anwendungsbereich von § 15 Abs. 1 BauNVO.
Bei dem vorliegenden Plangebiet wird der Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zum Umfang der künftig zulässigen baulichen Anlage treffen.
- Zu der geplanten baulichen Dichte und den dazugehörigen Regelungen in § 17 BauNVO ist darauf hinzuweisen, dass vorhabenbezogene Bebauungspläne gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht der Bindung an § 17 BauNVO unterliegen, dem insoweit lediglich eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zukommt (BVerwG, Urt. v. 06.06.2002 – 4 CN 4.01 –, BVerwGE 116, 296 (298); VGH München, Beschl. v. 23.08.2018 – 1 NE 18.1123 –, Juris Rn. 18). Die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen ist hier durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt; Näheres kann dem Absatz „Architektur / Städtebau“ entnommen werden.
- Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf diesen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Hierbei handelt es sich um eine beschränkte Verweisung. Eine Anwendung der Voraussetzungen gemäß § 13 Absatz 1 Satz 1 Var. 1 BauGB erfolgt nicht. Es ist daher nicht erforderlich, dass der aufzustellende Bebauungsplan die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplans XI-46 nicht berührt. Der Hinweis, dass die geplante Bebauung gemäß dem gegenwärtigen Planungsrecht nicht zulässig sei, ist korrekt. Aus diesem

Grund ist von Bezirk Tempelhof-Schöneberg das vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 7-93 VE eingeleitet worden, mit dem das gegenwärtige Bau-recht geändert werden soll.

- Da der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, sofern eine Information gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt wird, ist die Öffentlichkeit darüber zu informieren, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Dieses ist mit der vorliegenden frühzeitigen Beteiligung geschehen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden im weiteren Verfahren Fachgutachten erstellt, z. B. mit Bezug auf potenzielle Brutvögel. Im Zusammenhang mit dem Artenschutz ist darauf hinzuweisen, dass nicht alle Tiere gleichermaßen geschützt sind. So sind z. B. domestizierte Formen (z. B. Straßentaube) nicht geschützt, genauso wie Tiere, die dem Jagdrecht unterliegen (z. B. Füchse, Marder). Auch etliche Kleinsäuger (z. B. Mäuse und Ratten) genießen keinen qualifizierten Schutzstatus.

Anlass der Planung

Stellungnahme:

Es wurde zu Bedenken gegeben, dass die vorgelegte Planung im Wesentlichen den finanziellen Interessen des Bauherrn diene.

Abwägung:

Die vorgelegte Planung wurde dem zuständigen politischen Gremium, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, vorgestellt. Der Ausschuss empfahl daraufhin der Bezirksverordnetenversammlung (BVV), dass das bis zu zwölfgeschossige Bauvorhaben weiterverfolgt werden solle. Die BVV hat daraufhin dem Bezirksamt die Einleitung der zur Realisierung des Projektes nötigen Schritte empfohlen. Dieser Empfehlung ist das Bezirksamt durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE nachgekommen. Sowohl die politischen Gremien des Bezirks als auch die zuständigen Ämter der Verwaltung sind damit in das Projekt eingebunden. Der Einwand, dass das Bauvorhaben nur den finanziellen Interessen des Investors dient, ist daher nicht zutreffend. Interessen des Bezirks nach einer städtebaulichen Entwicklung des derzeit als Tankstelle festgesetzten und als Kfz-Betrieb genutzten Grundstücks sowie nach Flächenschaffung für dringend benötigten Wohnraum und dringend benötigte gewerbliche Nutzflächen werden durch die Planung ebenfalls gefördert.

Gewerbliche Nutzung

Stellungnahme:

Das Plangebiet solle ausschließlich dem Wohnen dienen. Auf die im nördlichen Teil des Grundstücks geplanten gewerblichen Nutzungen solle verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf Leerstand von Gewerbeflächen hingewiesen (z. B. Videothek in der Martin-Luther-Straße / Ecke Hohenstaufenstraße, aber auch Flächen in der Kaiser Wilhelm-Passage). Ergänzend wird vorgetragen, dass der Verkehrslärm entlang der Martin-Luther-Straße einer vollständigen Wohnbebauung nicht entgegenstehe.

Abwägung:

Der mitgeteilte Leerstand im gewerblichen Bereich steht den geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet nicht entgegen, da er lediglich punktueller Natur ist. Der Mangel an Gewerbeflächen ist anhand der steigenden Gewerbemieten zweifelsfrei belegbar. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie bietet die anhaltend stabile Konjunktur, das Beschäftigtenwachstum und das niedrige Zinsniveau seit den letzten Jahren günstige Rahmenbedingungen für die Büromärkte, wodurch die Nachfrage nach Büroflächen in den letzten Jahren merklich anstieg. Neue Gewerbeeinheiten können nicht zeitgleich errichtet werden,

wodurch bereits im Jahr 2016 nahezu alle Bürostandorte Mietzuwächse verzeichneten (Immobilienmarktbeobachtung des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) auf Grundlage von Originaldaten des Immobilienverbandes IVD).

Die vorliegende Schalluntersuchung zeigt, dass die Schallpegel nahe der Martin-Luther-Straße in gesundheitsgefährdenden Bereichen liegen. Die schalltechnisch dominierende Quelle ist der Straßenverkehrslärm in der Martin-Luther-Straße. Im Bereich der östlichen Grenze des Plangebiets können tagsüber bis zu 75 dB(A) auftreten. Der nächtliche Pegel liegt bei maximal 70 dB. Somit wird der Orientierungswert von 60 dB(A) tagsüber um 10-13 dB(A) überschritten. Überschreitungen betreffen auch Teile der Speyerer Straße und der Barbarossastraße. Lediglich im geplanten Innenhof würden die Lärmpegel auf gesunde Werte absinken. Eine gewerbliche Nutzung auf dem nördlichen Teil des Plangebiets ist daher städtebaulich begründbar. Im südlichen Teil des Plangebiets können durch passive Schallschutzmaßnahmen trotzdem Wohnungen entstehen. Diese umfassen durchgesteckte Grundrisse, bei denen sich die Aufenthaltsräume zum Innenhof ausrichten, was jedoch an der Grundstücksspitze des nördlichen Bereichs nicht umzusetzen wäre, sowie Außenbauteile, die resultierende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen. So werden 35-40 dB(A) in Wohn- und Gewerberäumen nicht überschritten.

Künftige Mieter, Bezahlbarer Wohnraum

Stellungnahme:

Es gingen zahlreiche Fragen zu den künftigen Mietern ein. Bezüglich des sozialen Trägers wurde nachgefragt, ob schon ein konkreter Interessent benannt werden könne bzw. wie dessen Mietverhältnisse gesichert werden (z. B. über einen städtebaulichen Vertrag).

In Hinblick auf gewerbliche Nutzer wurden Nachfragen zu ggf. erforderlichen Anlieferungszonen im Straßenraum oder auf dem Grundstück gestellt.

Weiterhin wird angefragt, inwieweit bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Abwägung:

Konkrete Mieter und deren spezifische Interessen und Anforderungen, z. B. im Hinblick auf Ladezonen im Straßenraum oder auf dem Grundstück, sind gegenwärtig noch nicht bekannt. Der Vorhabenträger führt derzeit Abstimmungsgespräche mit verschiedenen in Frage kommenden sozialen Trägern. Da man sich noch in der Abstimmung befindet, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch kein konkreter Träger benannt werden. Ziel ist es jedoch, einen sozialen Träger mit Bezug zum umgebenen Kiez unterzubringen. Inwieweit verbindliche vertragliche Regelungen (Durchführungsvertrag), z. B. in Bezug auf den sozialen Träger, nötig werden, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Im weiteren Aufstellungsverfahren werden auch die für den Verkehr zuständigen Behörden einbezogen und können sich zum Thema der Anlieferung äußern.

Um bei neuen Wohnungsbauvorhaben unter anderem bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu sichern, wurde 2014 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eingeführt. Im Rahmen des Berliner Modells sind beispielsweise Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Deckung des Wohnbedarfs insbesondere von Haushalten mit geringem Einkommen mit dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren.

Die Quote für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum beträgt seit dem 1. Februar 2017 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen. In diesem Zusammenhang wurde die Bagatellgrenze zur Anwendung des Berliner Modells auf 5.000 m² Geschossfläche Wohnen als Bezugsgröße angepasst. Die Geschossfläche Wohnen für das vorliegende Projekt beträgt allerdings nur 1.405 m² (neuer Stand 2150 m²) (insgesamt mit Bestand 3.520 m²; neu 5020 m²). Das bedeutet, dass die vom Vorhabenträger zu tragenden Leistungsverpflichtungen nicht angemessen wären. Daher findet das Berliner Modell im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Anwendung.

Eine rechtliche Grundlage für die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Herstellung von Mietwohnungen gibt es nicht. Ebenso gibt es keine Möglichkeit den Vorhabenträger zu bestimmten Mietkonditionen zu verpflichten, solange das Berliner Modell keine Anwendung findet. Der Vorhabenträger plant allerdings den neu geschaffenen Wohnraum nicht zu verkaufen, sondern als Mietwohnungen dem Berliner Wohnungsmarkt anzubieten.

Architektur - Varianten

Stellungnahme:

Es wurde moniert, dass die geprüften architektonischen Varianten nicht einsehbar seien.

Abwägung:

Im Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 11.10.2017 sind Varianten zu finden. Das Protokoll ist im Internet frei verfügbar. Der Download ist über den Sitzungskalender der BVV Tempelhof-Schöneberg möglich.

<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/>

Erhöhung von Lärmimmissionen

Stellungnahme:

Die geplante Bebauung führe zu einer „Straßenschlucht“; zwischen gegenüberliegenden Fassaden könne es zu schädlichen Schallreflexionen kommen.

Abwägung:

Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt. Im Zuge der Erstellung des Gutachtens wird mit den für Schallschutz zuständigen Behörden abgestimmt, inwieweit negative Auswirkungen zu erwarten sind. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Straßbreite der Martin-Luther-Straße unverändert bleibt und wie im weiteren Straßenverlauf, in dem entsprechende stadträumliche Straßenquerschnitte bereits vorhanden sind, über 32 m beträgt.

Stellplätze

Stellungnahme:

Es wird drauf hingewiesen, dass die Bebauung die Nachfrage nach Stellplätzen im Umfeld erhöhe. Weiterhin wurden großräumige Mobilitäts-Strategien (Parkraumbewirtschaftung, „Jobticket“ für den ÖPNV) vorgeschlagen.

Abwägung:

Für eine Errichtung von privaten Kfz-Stellplätzen im Rahmen von Neubauvorhaben besteht seit der Aufhebung des § 48 BauO Bln a.F. jenseits der Schaffung von Stellplätzen für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer keine bauordnungsrechtliche Verpflichtung mehr. Eine über die geplante Stellplatzzahl hinausgehende Festsetzung ist hier auch aus planungsrechtlichen Gründen nicht erforderlich. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Schaffung von mindestens 26 Stellplätzen in einer Tiefgarage. Die Tiefgarage soll mindestens 25-30 Stellplätze fassen, von denen 2 Stellplätze barrierefrei ausgeführt werden. Der Stellplatzschlüssel beträgt gemäß dem zugrunde liegenden B-Plan bei ca. 8030 m² Bruttogeschossfläche Büro- und Gewerbe (Bestand und Neubau) unter der Annahme von 27 Stellplätzen ca. 297 m² Bruttogeschossfläche Büro- und Gewerbe pro Stellplatz (inzwischen liegt die Stellplatzanzahl bei 26). Die Umsetzung der Tiefgarage wird im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Senatsbeschluss vom 29.03.2011 (StEP Verkehr) gibt die Empfehlung, bei privaten Bauvorhaben innerhalb des S-Bahnringes die Zahl der Stellplätze zu begrenzen, um die Akzeptanz des öffentlichen Nahverkehrs zu fördern. Im Radius von ca. 500 m um das geplante Neubauvorhaben befinden sich drei U-Bahnstationen (Eisenacher Straße, Nollendorfplatz und Viktoria-Luise-Platz). Innerhalb der Martin-Luther-Straße verkehrt gegenwärtig die Buslinie M 46. Aufgrund dieser hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr können Benutzer und Besucher des Plangebietes auf öffentliche Verkehrsmittel ausweichen. Die Stellplatzsituation im Umfeld wird daher von dem geplanten Neubauprojekt kaum beeinflusst. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass das umgebende Straßennetz seinen Charakter als Wohn- bzw. Nebenstraße verliert.

Die angeregte Prüfung von Parkraumbewirtschaftung bzw. „Job-Tickets“ kann mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Eine Teil-

strategie des StEP Verkehr ist es allerdings, die Parkraumbewirtschaftung auf alle innerstädtischen Zielgebiete des Pkw-Verkehrs mit starker Parkraumnachfrage und Nutzungskonkurrenz sowie auf die unmittelbar daran angrenzenden Wohngebiete für die weitere Entlastung vom Kfz-Ziel- und Parksuchverkehr auszuweiten. Im StEP Verkehr wird weiterhin ausgeführt, dass der Zuwachs an privaten Stellplätzen unter Beachtung der Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen und der Qualität der ÖPNV-Erschließung begrenzt werden soll, um die Wirkung der Parkraumbewirtschaftung bei einer möglichen Einführung zu unterstützen.

Der Vorhabenträger plant weiterhin Fahrradstellplätze an verschiedenen Stellen im Außenbereich im Innenhof und vor dem Gebäude Barbarossastraße 19-20 unterzubringen. Ergänzend soll eine öffentlich zugängliche Abstell- und Ladevorrichtung für E-Fahrräder installiert sowie Stellplätze für Lastenfahrräder vorgesehen werden.

Einteilung der Verkehrsfläche

Stellungnahme:

Es gingen Hinweise und Nachfragen zur Einteilung der Verkehrsflächen, beispielsweise im Hinblick auf die Breite von Fahrspuren, Gehwegen oder zu Fahrbahnmarkierungen (Abbiegespuren), ein.

Abwägung:

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Im weiteren Bebauungsverfahren werden jedoch die für den Verkehr zuständigen Behörden einbezogen und um Stellungnahme gebeten. Derzeit wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass Änderungen bezüglich der Verkehrsflächen erforderlich sind, da bereits gegenwärtig verkehrintensives Gewerbe vorhanden ist und das geplante Vorhaben als verkehrlich weniger gravierend angesehen wird.

Schulweg

Stellungnahme:

Im Umfeld sind mehrere Schulen vorhanden. Die Schulwege werden nach Einschätzung der Einwander aufgrund der Bebauung des Grundstücks unsicherer.

Abwägung:

Das Passieren von bebauten Grundstücken, welche über Zu- und Abfahrten zum öffentlichen Straßenraum verfügen, ist in Berlin keine ungewöhnliche Situation für Schulkinder. Es ist daher einzuschätzen, dass die geplante bauliche Entwicklung nicht zu einer Gefährdung der Schulwege führt. Des Weiteren legt das Planungsrecht in der Bestandssituation eine Tankstelle fest. Gegenwärtig ist ein Kfz-Betrieb angesiedelt, welcher hohe Verkehrszahlen aufweist und somit als tendenziell gefährlicher für Schulkinder zu bewerten ist.

Luftaustausch

Stellungnahme:

Die geplante Bebauung verstellt Frischluftschneisen bzw. Luftleitbahnen.

Abwägung:

Der Umweltatlas Berlin (Karte „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima“) weist dem Plangebiet und dessen Umfeld keine Funktionen bezüglich des Luftaustausches zu. Belange der Luftzirkulation bzw. der Durchlüftung stehen der Planung nicht entgegen, zumal die Martin-Luther-Straße über eine überdurchschnittliche Straßenbreite verfügt.

Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Stellungnahme:

Die geplante Bebauung wirkt sich negativ auf den Naturhaushalt aus, der daraus resultierende Eingriff müsse ausgeglichen werden. Weiterhin wird die Befürchtung geäußert, dass in der Speyerer Straße Bäume im Straßenraum durch die Umsetzung des Vorhabens wegfallen.

Zudem wird die Fertigung von Fachgutachten empfohlen, damit die Belange von Natur und Landschaft besser beurteilt werden können.

Abwägung:

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Durch das Neubauvorhaben wird ein bereits bebautes Grundstück nachverdichtet; hierdurch wird im gesamtstädtischen Kontext die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen an anderer Stelle vermieden. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher im rechtlichen Sinne als zulässig; ein Ausgleich der Eingriffe ist nicht erforderlich.

Auch nach geltendem Planungsrecht des Bebauungsplans XI-46 aus dem Jahre 1960 dürfen die Freiflächen erheblich versiegelt werden. Auch in dem hypothetischen Falle, dass ein Umweltbericht im vorliegenden Aufstellungsverfahren zu erstellen wäre, wären hiernach folglich keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Es ist aber zu betonen, dass auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB naturschutzrechtliche Regelungen zu beachten sind: Baumfällungen müssen beispielsweise gemäß den Regelungen der Baumschutzverordnung ausgeglichen werden. Der im Landschaftsplan 7-L-3 „Schöneberg Mitte“ festgesetzte Biotopflächenfaktor muss entsprechend seinen Festsetzungen berücksichtigt werden. Hierdurch ist eine hinreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gewährleistet. Die Bäume im Bereich des Straßenraumes der Speyerer Straße bleiben nahezu vollständig erhalten. Es muss lediglich ein Baum für die Schaffung der Feuerwehrezufahrt außerhalb des Plangebiets weichen.

Bei Erforderlichkeit werden im weiteren Verfahren Fachgutachten erstellt, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung einsehbar sind.

Landschaftsplan Schöneberg MitteStellungnahme:

Es wird die Sorge geäußert, dass der im Landschaftsplan „Schöneberg Mitte“ festgesetzte Biotopflächenfaktor bei der Planung nicht berücksichtigt werde.

Abwägung:

Den Beteiligten an der Planung sind die Festsetzungen des Landschaftsplans 7-L-3 „Schöneberg Mitte“ bekannt. Der dort festgesetzte Biotopflächenfaktor von 0,3 auf dem nördlichen Grundstück und 0,6 auf dem südlichen Grundstück muss im weiteren Verfahren vom Bauherrn berücksichtigt werden.

Versorgung mit Grün- und FreiflächenStellungnahme:

Es wird die Sorge geäußert, dass sich die Errichtung des geplanten Gebäudes negativ auf die Versorgung des Umfelds mit Grün- und Freiflächen auswirke.

Abwägung:

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens werden lediglich ca. 22 Wohnungen neu errichtet. Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an Grün- und Freiflächen wird in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Die Realisierung der gewerblichen Flächen geht nicht mit einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen einher. Es ist daher insgesamt nicht von einer nennenswerten zusätzlichen Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen auszugehen.

Im Vergleich mit der umgebenden Blockrandbebauung können zudem Teile des Grundstücks begrünt werden bzw. grün bleiben, was sich positiv auf die Belange von Grün- und Freiflächen auswirkt. Zudem soll vertraglich vereinbart werden, dass der Grundstückseigentümer, den sich in der Barbarossastraße befindlichen Straßengrünstreifen gestaltet, sodass eine Aufwertung des öffentlichen Grünbestandes erfolgt.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für das Bebauungsplanverfahren 7-93 VE wurde in der Zeit vom 25.04.2019 bis 29.05.2019 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 24.04.2019 von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 29.05.2019 gebeten. Nachbeteiligt wurde die von der Bundesnetzagentur genannte TU Berlin, da die Radaranlage des Fachbereich Klimatologie von der Planung berührt werden könnte.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten einen Monat Gelegenheit sich zu dem Entwurf des Bebauungsplans 7-93 VE, dem Begründungsentwurf sowie den vorliegenden Gutachten bzw. Untersuchungen zu äußern. Es lagen folgende Gutachten bzw. Untersuchungen vor:

- Baugrund- und Gründungsgutachten (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) mit Umweltanalytik
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 7-93 VE „Barbarossadreieck“ in Berlin-Schöneberg
- Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten
- Gutachtliche Stellungnahme zur Erschließung und zur Gestaltung der Tiefgarage

Es wurden 43 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während des Beteiligungszeitraums einschließlich Fristverlängerung erfolgten 30 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

Berliner Modell

- Hinweis, dass das Berliner Modell weiterhin nicht anzuwenden ist

Artenschutz/Baumschutz

- Forderung, dass vor Baubeginn/Abriss eine zeitnahe Begutachtung durch einen Ornithologen erfolgt, damit ausgeschlossen werden kann, dass gebäudebrütende Vögel durch die Maßnahme betroffen sind
- Hinweis bei der Planung der Gebäude vorrausschauend ein vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht zu berücksichtigen
- Forderung eine Baumbilanzierung und Bewertung gemäß Baumschutzverordnung für die geschützten Bäume innerhalb des festgesetzten Baugebiets anfertigen zu lassen
- Forderung einen qualifizierten Außenanlagenplan mit Darstellung des vorhandenen Baumbestandes und Neubaumpflanzungen für das Baugebiet erstellen zu lassen und in den Durchführungsvertrag aufzunehmen

Bodenschutz/Altlasten

- Hinweis, dass die Martin-Luther-Straße 48 unter der Nr. 10713 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin geführt wird
- Forderung, die nachgewiesenen Bodenbelastungen bauvorbereitend durch Bodenaushub zu sanieren. Dazu soll ein Sanierungskonzept durch einen Fachgutachter erstellt und dem Umwelt- und Naturschutzamt vorab zur Genehmigung vorgelegt werden

Biotopflächenfaktor

- Hinweis auf den im Landschaftsplan Schöneberg Mitte 7-L-3 festgesetzten BFF von 0,3 auf dem nördlichen bzw. 0,6 (0,3-0,6) auf dem südlichen Grundstück und die Erforderlichkeit diesen im weiteren B-Planverfahren in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt nachzuweisen

Verkehr/technische Infrastruktur

- Berliner Feuerwehr hat im Rahmen ihrer Leitungsverwaltung Löschwasserbrunnen bzw. Zisternen vorgefunden
- Hinweise zu Sicherheitsvorkehrungen bei Arbeiten in der Nähe von Gasleitungen
- Forderung/Vorschlag der BVG die geplante Tiefgaragenzufahrt in die Speyerer Straße zu verlegen
- Hinweise zur Trinkwasserversorgung und Erschließung sowie zur Bewirtschaftung des Regenwassers
- Hinweis, dass in der Begründung zum B-Plan ergänzt werden soll, weshalb keine Verkehrsuntersuchung erarbeitet wurde
- Hinweis auf eine bestehende Fernwärmeleitung im Geltungsbereich

Immissionen

- Hinweis, dass nicht nur Schlafräume, sondern bei Wohnungen auch Wohndielen und Wohnküchen auch zu den schutzbedürftigen Räumen gehören
- Forderung für die geplanten Außenwohnbereiche (Balkone) der Wohnungen eine textliche Festsetzung aufzunehmen, um zu regeln welche Maßnahmen im Fall der Überschreitung der Lärmpegel und der dadurch eingeschränkten Nutzbarkeit ergriffen werden sollen

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Forderung eine detaillierte Betrachtung der Luftschadstoffbelastung anhand eines Luftschadstoffgutachtens durchzuführen.

Kulturelle Belange

- Forderung im Plangebiet auf Teilflächen auch Kultur- und Soziokulturstandorte zu realisieren und insbesondere auch Flächen für die Produktion von Kunst und Kultur (zum Beispiel Arbeitsräume/ Ateliers für Künstlerinnen und Künstler) zur Verfügung zu stellen.

Soziale Infrastruktur

- Hinweis, dass im Versorgungsbereich (0201 A) des Plangebietes ein Defizit von 3.169 m² an öffentlicher Spielplatzfläche besteht.
- Forderung der Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der im Ergebnis des geplanten Neubauvorhabens (22 WE) zusätzlich benötigten 3 Grundschulplätze.

Sonstiges

- Hinweis, dass die Entwässerung nicht gesichert ist und Forderung ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und hinsichtlich der Erlaubnis- und Genehmigungsfähigkeit mit der Wasserbehörde abzustimmen.
- Hinweise der BSR bezüglich der baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung.
- Forderung die Fassadengestaltung des Neubaus mit der Denkmalschutzbehörde im Detail abzustimmen, um den Umgebungsschutz im Sinne des § 9 DschG Bln zu gewährleisten.

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

Die im Rahmen des Verfahrensschritts der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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.

Artenschutz/Baumschutz

- Der Forderung eine Baumbilanzierung und Bewertung gemäß Baumschutzverordnung für die geschützten Bäume innerhalb des festgesetzten Baugebiets anfertigen zu lassen wurde gefolgt.

Biotopflächenfaktor

- Da der im Landschaftsplan Schöneberg Mitte 7-L-3 festgesetzte BFF von 0,6 (0,3-0,6) auf dem südlichen Grundstück nicht vollständig erreicht werden kann, wurde mit dem Umwelt- und Naturschutzamt eine qualitative Kompensation vereinbart. Für das nördliche Grundstück wird ein BFF von 0,42 erreicht, welcher somit den festgesetzten BFF des Landschaftsplan von 0,3 einhält.

Verkehr/technische Infrastruktur

- Die Begründung zum B-Plan wurde dahingehend ergänzt warum keine vollumfängliche Verkehrsuntersuchung durchgeführt wurde.

Immissionen

- Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 7-93 VE „Barbarossadreeck“ in Berlin-Schöneberg wurde entsprechend der Anmerkungen in den Stellungnahmen überarbeitet und die Begründung entsprechend fortgeschrieben.
- Um die Nutzbarkeit der geplanten Außenwohnbereiche (Balkone) im Fall der Überschreitung der Lärmpegel zu gewährleisten wurde die textliche Festsetzung VI.7 (TF 18) gemäß dem Berliner Lärmschutzleitfaden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Der Forderung eine detaillierte Betrachtung der Luftschadstoffbelastung anhand eines Luftschadstoffgutachtens durchzuführen wurde gefolgt.

Soziale Infrastruktur

- Der Forderung der Beteiligung des Vorhabenträgers an den Kosten der im Ergebnis des geplanten Neubauvorhabens (22 WE) zusätzlich benötigten 3 Grundschulplätze wurde mit einer Vereinbarung im Durchführungsvertrag gefolgt.

Sonstiges

- Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Berliner Wassergesetz vorrangig vor Ort versickert werden.

Damit kein Niederschlagswasser von den privaten Grünflächen auf die öffentlichen Flächen gelangt, werden die Flächen mit Bodenanschluss gestalterisch und funktional soweit versickerungsfähig hergestellt, dass das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone versickern kann und nicht den öffentlichen Bereich erreicht.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 12 – 15 wird der örtlichen Versickerung und Verdunstung von Regenwasser Rechnung getragen. Die dort geregelten Maßnahmen werden positive Effekte für die Regenrückhaltung (Dachbegrünung und bodenbezogene Bepflanzung) haben. Darüber hinaus sind in der Grün- und Freiflächenplanung auch vertikale Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die ebenfalls der Rückhaltung von Regenwasser dienen können. Der Grün- und Freiflächenplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Sofern die Rückhaltemaßnahmen bezüglich des Niederschlagswassers nicht ausreichend sind, wird sowohl für die neuen Wohngebäude als auch für das Büro- und Geschäftshaus das Regenwasser der Dächer in den Rückhaltevolumina von Flachdächern und Innenhof (Dach der Tiefgarage - Retentionsfläche) zurückgehalten und über gedrosselte Dacheinläufe in der vorgegebenen Menge in Höhe von insgesamt 2 l/s der Mischwasserkanalisation zugeführt. Dies gilt nicht nur für das normale Regen-

ereignis, sondern auch für die Notentwässerung bei einem Starkregen, wie er statistisch einmal in 100 Jahren auftritt. Aus diesem Grund wird auf ein zweites Leitungssystem für die Notentwässerung des Daches verzichtet. Not-Speier werden vorgesehen, um bei einer Verstopfung der Dachabläufe das Gebäude zu schützen. Insgesamt unterliegt das Regenwasser einer Einleitbegrenzung von 2l/s. Die genannten Maßnahmen sind geeignet, diesen Grenzbereich im Regelfall nicht zu erreichen.

Das Entwässerungskonzept liegt der Wasserbehörde vor. Weitere Abstimmungen finden im Genehmigungsverfahren statt.

Weitere Planänderungen wurden im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung erforderlich. Die Fenster in der Fassade wurden grade gestellt, sodass das sich eine ebene vertikale Fassade mit vortretenden gestalterischen Fassadenelementen ergibt. Dies führte zu kleinen Änderung der Baugrenzen und damit einhergehend der überbaubaren Grundstücksfläche als auch zu einer Änderung der entsprechenden textlichen Festsetzung.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 7-93 VE, aufgestellt am 20. Mai 2020 wurde in der Zeit vom 8. Juni bis 8. Juli 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 3. Juni 2020 und dem Entwurf des Durchführungsvertrages nebst Anlagen vom 20. Mai 2020 öffentlich ausgelegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 des Baugesetzbuchs durchgeführt wrd.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde fristgerecht am 29.05.2020 im Amtsblatt für Berlin (S.2914/2915) ortsüblich bekannt gemacht und am 05.06.2020 in der Tagespresse (Tagespiegel, Berliner Morgenpost) veröffentlicht. Zusätzlich wurden Hauswurfsendungen zur Bekanntmachung der Auslegung in unmittelbarer Umgebung verteilt. Die öffentliche Auslegung fand auf dem Vorplatz des Rathauses Schöneberg, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin, in der Infobox „StadtBauKasten“ während der Dienststunden von Montag bis Freitag von 9.00 bis 17.00 Uhr statt. Zusätzlich konnte die Planung während des Beteiligungszeitraums im Internet (<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/bebauungsplan>) eingesehen und heruntergeladen werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und, dass nicht fristgerechte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks sind mit Schreiben vom 08. Juni 2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Es wurden 9 schriftliche Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks und 183 schriftliche Stellungnahmen von Bürger_Innen eingereicht. Die Auswertung sowie das Ergebnis der im Rahmen dieses Verfahrensschritts eingereichten Stellungnahmen werden nachfolgend dokumentiert. Alle eingereichten Stellungnahmen wurden geprüft und einer Abwägung unterzogen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Ergebnisse der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Acht der eingegangenen Stellungnahmen wurde zur Kenntnis genommen. Daraus resultierten keine Änderungen. Die Berliner Wasserbehörde (Sen UVK) äußerte sich zur Entwässerung der Plangebietes. Danach war die Regenwasserentwässerung als nicht gesichert anzusehen.

Daraufhin wurde das Entwässerungskonzept nochmals überarbeitet, so dass nunmehr die Anforderungen an die Regenwasserentwässerung gesichert ist. Die Berliner Wasserbetriebe haben keine weiteren Einwände geäußert.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Stadtentwicklung und Hochhausleitbild

FNP

Stellungnahme

Das Vorhaben sei nicht aus dem FNP entwickelbar, insbesondere nicht hinsichtlich des Nutzungsmaßes.

Abwägung

Auf Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen W1 dargestellt sind, wird eine Geschossflächenzahl von über 1,5 ermöglicht. Aus der Darstellung Wohnbaufläche W1-W4 können gemäß des Entwicklungsrahmens FNP nicht nur Wohngebiete, sondern grundsätzlich in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe u. a. auch urbane Gebiete oder Mischgebiete entwickelt werden. Für Wohnbauflächen des Typs W1 sieht der FNP keine Obergrenzen vor. Das erschließt sich aus dem Wort „über“. Das Vorhaben ist daher aus dem FNP entwickelbar und wurde durch die zuständige Senatsverwaltung auch bestätigt.

Hochhausleitbild

Stellungnahme

Die geforderten hohen Anforderungen an die Begründbarkeit eines Hochhausvorhabens seien hier nicht erfüllt. Das Vorhaben erfülle ebenso nicht die Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Ein Mehrwert durch das Vorhaben für die Anwohner bzw. für die Stadt werde nicht gesehen, eher würden Werte vernichtet. Die Planung gehe an den Bedürfnissen der Bevölkerung vorbei. Hinter dem Vorhaben stehe nichts anderes als das Gewinnstreben und der Vorteil des Investors.

Das Vorhaben solle nochmals überdacht und ggf. nicht oder anders realisiert werden.

Abwägung

Das Vorhaben schafft im Sinne des Hochhausleitbildes Mehrwerte für das Umfeld und die allgemeine Stadtentwicklung. Es wird das Straßenbegleitgrün aufgewertet und die Erdgeschosszonen des Büro- und Geschäftshauses werden durch die Geschäftstätigkeiten öffentlich zugänglich sein. Es wird die örtliche Versorgung gestärkt, ein städtebaulicher Missstand (Bebauung mit eingeschossigem KFZ-Betrieb an exponierter Lage im Stadtgebiet) wird überwunden, die örtliche Wirtschaftsstruktur wird gestärkt.

Damit wird das Vorhaben den folgenden Planungsgrundsätzen des Hochhausleitbildes 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.

- Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren (möglichst vorhabenbezogen) durchzuführen, ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) ist abzuschließen.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde eingeleitet und ein Durchführungsvertrag wurde abgeschlossen. Dem Planungsgrundsatz der umfänglichen und frühzeitigen Partizipation wurde durch eine sehr frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung und frühen Diskussion in den politischen Gremien (öffentlich stattfindender Stadtentwicklungsausschuss) bereits vor den nach Baugesetzbuch vorgesehenen Verfahrensschritten des Bebauungsplans entsprochen. Damit wurde eine breite Öffentlichkeit erreicht.

Alternative Nutzung

Stellungnahme

Anstelle einer Bebauung könne auch eine Grünfläche geschaffen werden.

Abwägung

Nur die Ausweisung einer Grünfläche auf der Dreiecksfläche wäre die falsche Antwort zu den Entwicklungsabsichten für die Innenstadt. Zudem wäre direkt an der verkehrsreichen Ecke der Martin-Luther-Straße / Speyerer Straße der Erholungswert nicht gegeben und auch nicht zulässig, da auch für Grünflächen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden dürfen. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen. (normales Gespräch zwischen zwei Personen mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke). Der Schwellenwert, bis zu dem ungestörte Kommunikation möglich ist, wird nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen gesehen. Dieser ist an dieser Stelle überschritten. Zudem ist das Gebiet ein Baugebiet, in dem ergänzende Freiflächen vorgesehen werden können und sollten, jedoch keine öffentliche Grünfläche. Mit dem Grün- und Freiflächenkonzept wird dem entsprochen.

Städtebau

Stellungnahme

Das Vorhaben sei für ein Wohngebiet überdimensioniert. Insbesondere das Hochhaus füge sich städtebaulich, nach Art und Maß, nicht in die Umgebung ein und stelle sich wie ein Fremdkörper dar. In dem Wohngebiet sei das Vorhaben fehl am Platz. Insgesamt würden das Ortsbild und die Quartiersgestaltung nachteilig beeinträchtigt/gestört.

Abwägung

Das städtebauliche Konzept mit Wohnen und einem Büro- und Geschäftshaus sowie weiterer gewerblicher Nutzung entspricht durch seine Mischung dem Gesamtbild der Umgebungsbebauung und dem Bild der Straßenführung. Das Projekt liegt an einer der Hauptachsen des Bezirks in Nord- und Südrichtung und hat auf diesem Weg eine gemischt städtische urbane Nutzung vorzuweisen, die durch dieses Vorhaben ergänzt wird und gleichzeitig den Stadtteil durch die gewerblichen Angebote in der Erdgeschossnutzung stärkt. Dabei sind auch Hochpunkte an anderer Stelle der Straße (selbst das Wohnhaus an der Barbarossastraße) und im Gebiet (Bürohochhaus Bayerischer Platz) zu finden.

Die Verwirklichung des Vorhabens unterstützt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ebenfalls wird mit der Nutzungsdichte dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entsprochen. Mit seinen Abstufungen am Büro- und Geschäftshaus nach Norden (von 2 über 4 und 7 auf 12 Geschosse), zur Speyerer Straße (9 Geschosse) und zur Martin-Luther-Straße (10 Geschosse) entspricht das Vorhaben an dieser exponierten Stelle dem Hochhausleitbild des Senats.

Maß der Nutzung

Stellungnahme

Das Maß der Nutzung wird erheblich überschritten.

Abwägung

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

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit an die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) gebunden. Vorhabenbezogene Bebauungspläne unterliegen jedoch gleichfalls den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Auch wenn die Baunutzungsverordnung keine unmittelbare Anwendung findet, besitzt diese dennoch eine Orientierungsfunktion. Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind daher zu berücksichtigen und werden entsprechend angewendet.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung geboten. Das Plangebiet ist dabei durch seine innerstädtische Lage und die gute Anbindung an den ÖPNV für eine hohe Ausnutzung der bestehenden Bebauungspotenziale prädestiniert. Durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieses ursprünglich bereits dicht bebauten und zwischenzeitlich durch eine Tankstelle und spätere Autowerkstatt geprägten Grundstücks wird eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur sowie ein Bürostandort und damit innerstädtische Arbeitsplätze gestärkt und der Außenbereich vor Zersiedelung geschont.

Dabei liegt es aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung, die sich aus den übergeordneten Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ zusammensetzt, sowie aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebiets in einem verdichteten und funktionsdifferenzierten baulichen Zusammenhang am nächsten, die Anhaltspunkte für die Dichte eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO als Ausgangsmaßstab heranzuziehen. Diese liegen bei 0,8 (GRZ) und 3,0 (GFZ). Die Dichtewerte für die überbaute Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE mit einer GRZ von 0,57/0,72 insgesamt bei weitem eingehalten. Betrachtet man die einzelnen Grundstücke beträgt die GRZ nach § 19/2 BauNVO für das südliche Grundstück 0,43 und das nördliche 0,85, die nach § 19/4 BauNVO für das südliche Grundstück 0,61 und für das nördliche Grundstück 0,97. Somit ist für das nördliche Grundstück eine errechnete Überschreitung festzustellen. Auch die Obergrenzen für die GFZ werden überschritten, diese beträgt errechnet 8,83 für das nördliche und 3,32 für das südliche Grundstück. Zieht man im Rahmen einer Gesamtbeurteilung des einheitlichen Vorhabens das Plangebiet als Berechnungsgrundlage wie ein fiktives Grundstück heran, ergibt sich ein GFZ-Wert von 5,09.

Die Zulässigkeit einer solchen Überschreitung ist nur gegeben, wenn in entsprechender Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen und sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Überschreitung der Obergrenzen für die Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO von 3,0 auf 8,83 für das nördliche und 3,32 für das südliche Grundstück sowie 5,09 bei einer Betrachtung als fiktives Gesamtgrundstück ist nicht unerheblich, sie erfolgt jedoch aus städtebaulichen Gründen:

- Innerstädtische Lage des Plangebiets, nachhaltige Stadtentwicklung
- Übereinstimmung mit dem FNP
- Einpassung in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der näheren Umgebung.
- Einpassung des städtebaulichen Konzepts.

Durch die nachfolgend benannten Umstände und Maßnahmen wird sichergestellt, dass trotz der Überschreitung der GFZ-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO aufgrund der geplanten Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Reduzierung des Parksuchverkehrs und Minderung der Verkehrslärmemissionen durch Tiefgaragenangebot.
- Einhaltung des BFF aus dem festgesetzten Landschaftsplan.
- Einhaltung der Anforderungen hinsichtlich ausreichender Belichtung und Besonnung. Die geplanten Gebäude werden auf Grund ihrer Ausrichtung von Osten, Süden bzw. Westen besonnt, der Lichteinfall wird nicht durch Nachbargebäude verhindert.
- Einhaltung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.
- Abschirmung der Gebäude der Speyerer Straße von der Verkehrslärmbelastung durch die Martin-Luther-Straße und Schaffung eines ruhigen Innenhofes für die Bewohner der geplanten Neubauten durch die Gebäudeanordnung.
- Ausreichende Belüftung der dem Innenhof zugewandten Gebäudeseiten durch Verzicht auf eine vollständige Blockrandschließung.
- Zurverfügungstellung öffentlich zugänglicher Abstell- und Ladevorrichtungen für E-Fahrräder und Errichtung von Stellplätzen für Lastenfahrräder auf öffentlichen Flächen durch den Vorhabenträger, damit Unterstützung und Förderung einer klimafreundlichen Mobilitätsform.
- Ergänzung und Qualifizierung des bereits begrünten Straßenlandes in der Barbarossastraße.
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Innenverdichtung (Innen- vor Außenentwicklung) und damit Unterstützung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und Förderung des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege.
- Beitrag zur Verkehrsentlastung und Beitrag zum Klimaschutz durch Entwicklung des Vorhabens in gut erschlossener Lage.
- Keine weiteren leitungsgebundenen Erschließungsnotwendigkeiten.

Gebäudehöhe, Verschattung, Sichtbeziehung

Stellungnahme

Das geplante Büro- und Geschäftshaus sei mit bis zu 12 Stockwerken viel zu hoch. Abstandsflächen würden ebenfalls nicht eingehalten. Die Höhe des Vorhabens sollte auf die für Berlin übliche Traufhöhe von 22 m bzw. auf die Höhe der Nachbargebäude reduziert werden. Das geplante Gebäude solle nicht höher als 7 oder 8 Geschosse sein, eher weniger.

Das Gebäude stelle eine Sichtblockade dar und führe zu Verschattung und Verdunkelung der umliegenden Häuser und Wohnungen. Die Licht- und Sichtverhältnisse würden beeinträchtigt. Bis zu fünf Sonnenstunden würden verloren gehen. Es würde durch die Höhe gegen das Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung verstoßen werden. In Folge der Verschattung würden die Strom- bzw. Heizkosten steigen oder die Wohnungen an Wert verlieren.

Insgesamt würden die bestehenden Wohnverhältnisse nachteilig beeinträchtigt.

Abwägung

Gebäudehöhe

Das an der nördlichen Spitze geplante Gebäude nimmt durch die Staffelung und die beabsichtigte Höhe mit seiner städtebaulichen Figur Rücksicht auf die Umgebung. Die geplanten Wohngebäude des Vorhabens orientieren sich in der Höhe an dem Bestandswohngebäude auf dem Grundstück und der Höhe der Nachbargebäude. Das an der nördlichen Spitze zukünftig gelegene Büro- und Geschäftshaus ist eine Neuinterpretation der historischen Bebauungssituation im Sinne einer zeitgenössischen Stadtreparatur, die hier gewollt ist und die besondere Straßenführung betonen soll.

Verschattung

Maßgebliches Indiz für die gebotene Rücksichtnahme einer hinzutretenden Bebauung ist die Einhaltung des Abstandsflächenrechts der Bauordnung Berlins. Die vorgesehene Planung hält zu allen Nachbargrundstücken die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ein. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen.

Die Schattenstudie weist nach, dass die geplanten Gebäude in jahreszeitlicher Abhängigkeit und lagebedingt unterschiedliche Verschattungssituationen am Tag auslösen.

Bei den vorgestellten Zeiten (17. Januar, 21. März/21. September (Tag- und Nachtgleiche) und 21. Juni) ist festzustellen, dass sich die Verschattung über den Tag stundenweise an den einzelnen Gebäuden verändert.

Im März/September (Tag- und Nachtgleiche) ist die Verschattung in der **Speyerer Straße** in den Vormittags- und Mittagsstunden lediglich an jeweils einem Gebäude vorhanden und wechselt stündlich zum nächsten Gebäude. Ab 13.00/14.00 Uhr findet an keinem Gebäude mehr eine Verschattung statt.

In der **Martin-Luther-Straße** ist zur gleichen Zeit in den Vormittagsstunden eine Eigenverschattung auf Grund der Lage vorhanden. In der Zeit von 12-14.00 Uhr liegt keine Verschattung vor und verschiebt sich ab 15.00 Uhr stündlich häuserweise.

Im **Juni** entspannt sich die Verschattungssituation noch mehr, da die Sonne höher steht. Ab 11.00 Uhr wird die **Speyerer Straße** nicht mehr verschattet und die **Martin-Luther-Straße** erst ab 17.00 Uhr. In den Morgenstunden bis 11.00 Uhr liegt eine Selbstverschattung auf Grund der Lage in der Martin-Luther-Straße vor.

Auch in der **Januarzeit (17. Januar)**, in der die Sonne niedrig steht, sind die Verschattungszeiten in der **Speyerer Straße** nur stundenweise an den einzelnen Gebäuden vorzufinden und ab 14.00 Uhr überhaupt nicht mehr. In **der Martin-Luther-Straße** beginnt die Verschattung durch die neuen Gebäude ab ca. 14.00 Uhr in Teilbereichen und verschiebt sich stunden- und häuserweise.

Die zu den Straßen hin ausgerichteten Räumlichkeiten der Bestandsbebauung im Vorhabengebiet und der geplanten Bebauung sowie die südlich zum Innenhof gelegenen Räumlichkeiten des Büro- und Geschäftshauses sind ausreichend besont.

Die nach Norden, zum Innenhof gerichteten Räume des Bestandswohngebäudes im Plangebiet sind auf Grund ihrer Ausrichtung grundsätzlich nicht direkt besont. Die allgemeine Belichtung verändert sich durch das Vorhaben für die nach Norden zum Innenhof gerichteten Räume des Bestandswohngebäudes nicht. Durch das Vorhaben wird sich der Stromverbrauch der angrenzenden Bestandsgebäude kaum verändern. Zudem sind in jeder Etage pro Aufgang drei Wohnungen im Bestand vorhanden. Davon sind jeweils zwei so ausgerichtet, dass sie durchgesteckt sind. D. h. sie haben von beiden Seiten Belichtung. Eine Wohnung pro Aufgang ist überhaupt nicht zum Hof ausgerichtet und deshalb vom Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation im Rahmen von städtebaulichen Planungen gibt es keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte. Zur Orientierung wird die DIN-Norm 5034-1 herangezogen, nach der eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt ist, wenn die Besonnungsdauer in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am 17. Januar mindestens 1 Stunde bzw. am 21. März/21. September (Tag-Nacht-Gleiche) 4 Stunden beträgt.

Diese Orientierungswerte sind zudem nach geltender Rechtsprechung erst bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlich geltenden Abstandsflächen relevant, die hier wie oben erläutert, zu allen Nachbargrundstücken eingehalten werden.

Die dennoch dazu erstellte Verschattungsstudie weist nach, dass sowohl in der Martin-Luther-Straße als auch in der Speyerer Straße die Verschattung je nach Lage und Jahreszeit

pro Grundstück jeweils nur ein bis zwei Stunden stattfindet, so dass die Kriterien der Besonnung nach der DIN-Norm 5034-1 ausreichend erfüllt sind. Es kommt zu keiner unzumutbaren Einschränkung.

Die Behauptung einer fünfstündigen Verschattung der umliegenden Gebäude ist anhand der vorliegenden Verschattungsstudien nicht nachvollziehbar.

Sichtbeziehungen

Es besteht weder ein Anspruch auf „Schutz vor Einsichtnahme“ noch ein Anspruch auf „Ausblick“. Bei dem vorliegenden erforderlichen „Sozialabstand zur Gewährleistung des Wohnfriedens“ handelt es sich um einen Schutzbelang, der nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Vorhabens und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt. Da diese Entfernung grundsätzlich gem. den Vorgaben der Bauordnung Berlin eingehalten wird, ist davon auszugehen, dass der Sozialabstand gewährleistet ist.

Wohnungsbedarf / Büro- und Gewerbenachfrage

Stellungnahme

Der Bedarf an zusätzlicher Büro- und Gewerbefläche in dem geplanten Umfang wird angezweifelt. In der näheren Umgebung und im Bezirk würde bereits jetzt viel Leerstand, verursacht durch z. B. zu hohe Mieten, soziale Verschiebungen oder Onlinehandel, bestehen und insbesondere durch die veränderte Situation durch die Coronapandemie bestünde auf Grund von zunehmender Home-Office-Arbeit ein noch geringerer Bedarf. Weiterer Leerstand solle vermieden werden.

Es sollten mehr als die geplanten 22 Wohnungen, ggf. ausschließlich Wohnungen und auch auf dem nördlichen Teil des Grundstückes errichtet werden. Es werde dringend zusätzlicher Wohnraum benötigt. Der Bedarf an sozial vermieteten/bezahlbaren Wohnungen sei größer als der Bedarf an Gewerbefläche. Eine Verdrängung der einkommensschwächeren Bevölkerung müsse vermieden werden.

Abwägung

Gewerbe

Der Bedarf an Gewerbeflächen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist anhand der steigenden Gewerbemieten zweifelsfrei belegbar (StEP Wirtschaft 2030) und gerade auch für Bürohäuser in innerstädtischen Lagen ebenfalls landesweite Zielsetzung. Das Plangebiet liegt südlich des Transformationsraumes City West, der inhaltlich hinsichtlich der Entwicklung neuer Dienstleistungsstandorte erweitert wurde. Die Martin-Luther-Straße bietet auf Grund der innerstädtischen Lage und der Erschließung hohe Standortvorteile.

Wohnen

Die bestehende Wohnbebauung wird um 22 neue Wohnungen ergänzt, um einen Beitrag zu leisten, die Wohnungsnot im Bezirk zu lindern. Gebäude geringerer Dichte würden nicht den mit dem Vorhaben verfolgten Zielen (Ausbreitung der besiedelten Räume in die Fläche zu begrenzen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Stadt der kurzen Wege) entsprechen. Die Errichtung des Vorhabens an diesem Standort entspricht den genannten Zielen.

Dass „nur“ 22 Wohneinheiten entstehen, ist dem Umstand geschuldet, dass an der spitz zulaufenden Ecke des Grundstückes nach heutigen rechtlichen und technischen Erkenntnissen an dieser Stelle auf Grund des auftretenden Schallpegels ein gesundes Wohnen, vor allem nachts, bei teilgeöffneten Fenster, nicht möglich ist. Das Grundstück ist in seinen Ausmaßen nicht geeignet, viele Wohnungen zu errichten.

Mit Einführung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung werden Wohnungen, für die neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist, mit einer Quote für förderfähigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum in Höhe von 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen belegt. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt

das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Das Vorhaben liegt weit unterhalb der angegebenen Grenze. Unterhalb dieser Schwelle kann jedoch in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entschieden werden, wie sich der Vorhabenträger beteiligen muss. Der Vorhabenträger wird sich an den Kosten der sozialen Infrastrukturmaßnahmen (Schule und Grünflächen) beteiligen.

Verkehr/Stellplätze

Stellungnahme

Durch das Vorhaben würde mehr Verkehr erzeugt werden. In der Tiefgarage würden nicht genug Stellplätze zur Verfügung stehen werden. Für Anwohner wäre die Anzahl der Stellplätze gerade noch ausreichend, nicht aber für Besucher oder Kunden. Die Parkraumsituation werde sich verschärfen mit der Folge von zusätzlichem Parksuchverkehr. Lieferverkehr würde ebenfalls die bestehende verkehrliche Belastung verstärken.

Die bestehende ÖPNV-Anbindung wäre nicht ausreichend und die Erwartung, dass Nutzer und Anwohner sich nur mit dem ÖPNV, zu Fuß oder dem Rad bewegen würden sei unrealistisch.

Weiterhin würde durch den Pkw-Aufzug und der Nutzung eines Teils der Busspur als Wartezone an der Martin-Luther-Straße ein Rückstau entstehen der Buse und Fahrradfahrer blockieren werde. Eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung werde dadurch erschwert.

Abwägung

Verkehr

Der durch das Vorhaben erzeugte Verkehr hat keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrsstärke der Martin-Luther-Straße. Die zu erwartenden Verkehrsmengen gemäß der Verkehrsprognose 2030 sind nicht wesentlich verändert im Vergleich zu den von der Verkehrslenkung Berlin im Jahr 2017 durchgeführten Knotenstromzählungen, sondern mit Hinblick auf das Mobilitätsgesetz kann eher von einem Rückgang der Verkehrsmenge in der Martin-Luther-Straße ausgegangen werden, so dass sich die Befürchtungen nicht einstellen.

Stellplätze

Stellplatznachweise sind in Berlin nicht mehr gefordert. Es besteht lediglich eine Stellplatzpflicht für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzer_innen, § 49 Abs. 1 BauO Bln. Auch das Berliner Mobilitätsgesetz sieht weniger Individualverkehr vor. Jedoch plant der Vorhabenträger eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen, die die Kraftfahrzeuge der Nutzer und Bewohner der Gebäude aufnehmen soll. Bei der Anzahl der Stellplätze ist bei Anwendung gängiger Durchschnittswerte bundesweiter Stellplatzverordnungen für ein Büro (30 m² Nutzfläche) damit zu rechnen, dass ca. 200 Personen im Bürohaus arbeiten werden. Bei einer Annahme von 20% Kfz-Nutzung würde der Bedarf bei 40 St liegen. Des Weiteren ist mit 22 neuen Wohnungen zu rechnen, die einen Stellplatzbedarf von aufgerundet 5 Stellplätzen auslösen (Stellplatzschlüssel 0,2). Dieser liegt etwas über dem Stellplatzvermietungsstand aus dem Bestand (6 St von 10 vorhandenen). Für die Wohnungen ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von insgesamt 11 St. Insgesamt sind das 51 Stellplätze, geplant sind 26 Stellplätze in der Tiefgarage. Ein vergrößertes Tiefgaragenangebot wäre auf Grund der Größe des Grundstücks nur durch zwei Tiefgaragenebenen möglich, die dann jedoch weiter ins Grundwasser reichen würden. Eine Absenkung ist aus Umweltschutzgründen nicht geboten.

Im Sinne des o.g. Mobilitätsgesetzes, das neben der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs eine Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten vorsieht, sind die angebotenen Stellplatzkapazitäten richtungsweisend.

Busspur

Es ist nicht beabsichtigt, die Busspur für den Wartebereich zur Tiefgarage in Anspruch zu nehmen. Vielmehr sollen am westlichen Fahrbahnrand einige öffentliche Parkstände entfallen, um eine Wartefläche herzustellen, auf der sich vor der Einfahrt in den Pkw- Aufzug wartende Pkw aufstellen können. Die Parkstände werden durch Wegfall der Zu- und Ausfahrten

der aufzugebenden Kfz.-Werkstatt an diesen Stellen wiederhergestellt, so dass keine öffentlichen Stellplätze entfallen. Die Busspur, die auch von Fahrradfahrern genutzt werden kann, wird daher nicht blockiert. Somit wird weder der Busverkehr noch der Fahrradverkehr gestört noch werden öffentliche Stellplätze entfallen.

Lärmsituation

Stellungnahme

Durch den durch das Vorhaben zunehmenden Pkw- und Lieferverkehr würde zusätzlicher Lärm entstehen. Die Lärmbelastung auf der Martin-Luther-Straße würde ebenfalls zunehmen und gesundheitsgefährdende Grenzen überschreiten, sofern dies nicht schon im Bestand der Fall sei.

Dass Wohnungen auf dem nördlichen Teil des Grundstückes auf Grund der Lärmsituation nicht zulässig sein sollen, wird infrage gestellt.

Die gutachtlichen Aussagen des Schallgutachtens werden angezweifelt.

Abwägung

Entgegen der Annahme, die Lärmsituation würde sich verschlechtern, ist festzustellen, dass sich die Lärmsituation durch die abschirmende Wirkung der Bebauung vor allem in der Speyerer Straße verbessert.

Die Martin-Luther-Straße liegt bereits bei Schallpegeln im Bereich der Gesundheitsgefährdung, die nach Rechtsprechung bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Die hinzukommenden Werte können zu Pegelerhöhungen zwischen 0,1 und 0,6 dB(A) führen. Diese sind zwar relativ niedrig in der Erhöhung, eine Prüfung hat deshalb trotzdem stattgefunden, um Lösungsansätze für eine Minderung zu finden.

Die geplanten Ostfassaden des Neubaus reflektieren den Schall durch die unterschiedlich ausgerichteten Flächen diffus und tragen somit zur Senkung der Pegelerhöhung durch verminderte Reflexion bei. Ferner weisen die Bestandsgebäude an der Martin-Luther-Straße durch Balkone und Erker eine stark strukturierte Oberfläche auf, die ebenfalls eine reduzierte Wirkung auf die Reflexionen haben. Die o.g. Einflüsse sind in den Berechnungen des Gutachtens nicht berücksichtigt, so dass die Pegelerhöhung durch Reflexionen an den geplanten Neubauten im Bereich der Bestandsbauten eher geringer ausfallen werden als berechnet.

Geht man davon aus, dass durch Vor- und Rücksprünge an den Fassaden noch niedrigere prognostizierte Werte erreicht werden können, fördert das Land Berlin darüber hinaus für Wohngebäude an sehr lauten Straßen (auch bei bereits vorhandener Überschreitung im Bestand), an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung ergriffen werden können, den Einbau von Schallschutzfenstern im Rahmen des Berliner Schallschutzfensterprogramms 2022/2023. Dieses Programm sieht eine finanzielle Förderung unter bestimmten Voraussetzungen vor, wenn Eigentümer von Wohngebäuden dort Schallschutzfenster einbauen oder berlintypische Holzkastendoppelfenster schalltechnisch aufbereiten lassen.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für Wohnflächen im nördlichen Teil des Grundstückes sind lt. gutachterlicher Stellungnahme architektonisch und technisch nicht umsetzbar (passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. durchgesteckte Grundrisse, keine ruhigen Seiten, vor allem nicht nachts bei teilgeöffneten Fenster, deshalb wäre kein ruhiger Schlaf gewährleistet), so dass an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung integriert wird und somit städtebaulich begründbar ist.

Luftqualität

Stellungnahme

Der zunehmende Verkehr werde sich negativ auf die Luftqualität auswirken. Durch die Verdichtung werde sich die Schadstoffkonzentration durch Umverlagerung im nördlichen Teil der Martin-Luther-Straße erhöhen. Dies sei nicht unbedenklich.

Abwägung

Das lufthygienische Fachgutachten besagt, dass durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Kanalisierung der bodennahen Luftströmung im nördlichen Bereich eine Zunahme der Luftschadstoffkonzentrationen (außerhalb des Plangebiets) erfolgt, die sich jedoch weiterhin innerhalb des Immissionsgrenzbereichs der 39. BImSchV befinden. In anderen derzeit stark belasteten Bereichen der Martin-Luther-Straße kommt es lt. lufthygienischem Gutachten zu Immissionsminderungen, die durch die geplante Bebauung bei südöstlichen bis südwestlichen Windrichtungen eine Kanalisierung der bodennahen Luftströmung im Bereich der Martin-Luther-Straße, mit der Luftschadstoffe schneller nach Norden verfrachtet werden, erwirkt werden. Somit ist die Planung laut Fachgutachten gesundheitlich unbedenklich.

Berücksichtigung der Umweltbelange, Grün- und Freiflächen, BFF

Berücksichtigung der Umweltbelange

Stellungnahme

Die Umweltbelange wurden nicht ausreichend berücksichtigt.

Abwägung

Die Umweltbelange wurden, trotz der im Rahmen von § 13a BauGB nicht durchzuführenden Umweltprüfung, nicht außeracht gelassen. Die Pflicht zur Berücksichtigung aller relevanten Umweltbelange im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ergibt sich bereits aus den Zielen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) sowie aus dem allgemeinen Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Darüber hinaus kommen die in § 1a BauGB genannten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz zur Anwendung. Sämtliche Belange wurden durch unabhängige Gutachter erstellt und sind in die Begründung eingeflossen. Sämtliche Gutachten haben zur öffentlichen Auslegung mit ausgelegt und konnten eingesehen werden.

BFF

Stellungnahme

Der Biotopflächenfaktor werde nicht eingehalten. Die vorgesehene Kompensation in Form eines abgestimmten Pflanzenartenkonzepts sei fachlich unzulässig.

Abwägung

Durch den Landschaftsplan 7-L-3 „Schöneberg Mitte“ ist eine hinreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gewährleistet. Auf dem nördlichen Flurstück wird ein höherer BFF erreicht als notwendig. Auf dem südlichen Grundstück wird ein BFF von 0,5 erreicht. Hier ist zu beachten, dass das Dach des Bestandswohngebäudes aus statischen Gründen nicht ohne größeren Aufwand begrünt werden kann. Der Landschaftsplan 7-L-3 „Schöneberg Mitte“ lässt eine Unterschreitung des festgesetzten BFF zu, wenn seine Einhaltung nur mit unangemessen hohem Aufwand zu erreichen ist. Jedoch ist die Kompensation mit einem abgestimmten Pflanzenartenkonzept eine geeignete Kompromisslösung, die mit dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirkes gefunden und abgestimmt wurde. Da § 11 Abs. 3 BNatSchG lediglich die Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplans im Rahmen der Abwägung nach dem Baugesetzbuch vorsieht, ist eine Reduzierung des BFF-Werts im Bebauungsplan grundsätzlich zulässig.

Grün- und Freiflächen

Stellungnahme

Es werde weniger Grünfläche geschaffen als gegenwärtig vorhanden sei. Es werde nicht ausreichend Grünfläche geschaffen, es bestehe ein Grünflächendefizit. Eine Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität in der Barbarossa- und Speyerer Straße gegenüber der Ausgangssituation sei im Freiflächenplan nicht zu erkennen.

Abwägung

Mit dem Frei- und Grünflächenkonzept zum zukünftigen Vorhaben soll der Bereich in und um das Plangebiet durch Pflanzungen aufgewertet werden und eine Aufenthaltsqualität erhalten. Es sieht die Qualifizierung der Grünflächen vor dem Wohngebäude entlang der Barbarossastraße im privaten Bereich vor, der zwischen den privaten und öffentlichen Flächen Übergangsfrei gestaltet und nutzbar sein wird. Weiterhin wird die Neuschaffung von Grünflächen und Neupflanzung von Bäumen im halboffenen Hof an der Speyerer Straße des Wohngebäudes vorgesehen. Durch diese Maßnahmen wird das soziale Gemeinschaftsgefüge gestärkt und nicht dem entgegengesteuert. Insgesamt trägt das Freiflächen- und Grünkonzept dazu bei, den Bereich konzeptionell zu verbessern und stellt erstmals auch einen Bereich zum Spielen für Kleinkinder der Bewohner des Plangebietes zur Verfügung.

Bäume

Stellungnahme

Die bestehenden Bäume auf dem Grundstück und entlang der Straßen sollen möglichst erhalten und nicht gefällt werden. Sofern das nicht möglich sei, sollen die Bäume möglichst im Plangebiet ersetzt werden. Die Bäume würden zur Reinigung der Luft im Kiez benötigt.

Abwägung

Im Rahmen der Baumaßnahme ist es unabdingbar Bäume zu fällen, damit das Grundstück, das derzeit planungsrechtlich durch eine Tankstelle genutzt werden könnte, im Sinne des Vorhabens bebaut werden kann. Dabei bleiben die Bäume im Bereich des Straßenraumes der Speyerer Straße nahezu vollständig erhalten. Es müssen lediglich drei Bäume im Straßenraum für die Schaffung der Feuerwehrezufahrten gefällt werden. Hier greift die Berliner Baumschutzverordnung, wonach Bäume ab einem bestimmten Stammumfang ersetzt oder abgelöst werden müssen. Die Verortung des Ersatzes der öffentlichen Bäume wird durch das Straßen- und Grünflächenamt entschieden. Der Vorhabenträger muss bei öffentlichen Bäumen eine Ausgleichsabgabe zahlen. Eine andere Entscheidungsgrundlage ist hier nicht gegeben.

Auf dem Vorhabengrundstück selbst sind 12 Bäume für das Bauvorhaben zu fällen. Davon sind bereits 5 Bäume mit Fällgenehmigungen gefällt worden. 7 Bäume sind noch im weiteren Fortschritt der zukünftigen Baumaßnahme zu fällen. Das sind damit insgesamt 12 Bäume mit Fällgenehmigung, die nach Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung ersetzt oder abgelöst werden müssen. Maßgeblich für die Ermittlung der Ersatzbäume ist der Zeitpunkt der Fällanträge. Außerhalb dieser Anzahl sind auf dem Grundstück noch zwei weitere Bäume gefällt worden, für die es keine Fällgenehmigung geben musste, da diese auf Grund ihres geringen Stammumfangs noch nicht unter die Regelungen der Baumschutzverordnung fielen. Sofern der Baumersatz nicht auf dem Grundstück stattfinden kann, muss vom Bauherrn eine Ausgleichsabgabe gezahlt werden. Der Baumersatz wird dann an anderer Stelle im Bezirk stattfinden. Die Abstimmung bei Fällung der privaten Bäume wird mit dem Umwelt- und Naturschutzamt stattfinden.

Soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB

Stellungnahme

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines sozialen Erhaltungsgebietes und würde dem Ziel des Erhaltungsgebietes widersprechen. Das Vorhaben würde zu einer Herabsetzung der allgemeinen Lebensqualität führen und damit dem Zweck des Erhaltungsgebietes der Erhaltung einer sozialen Gemeinschaft, dem Milieuschutz entgegenstehen.

Abwägung

Auch wenn das Grundstück im Bereich der Erhaltungsverordnung mit aufgenommen wurde, so greift sie für den Grundstücksteil des Büro- und Gewerbegebäudes nicht. Die sozialen Erhaltungsverordnungen haben gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch zum Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen. Um den Verlust von günstigem Wohnraum und damit verbundene Verdrängungseffekte für Teile der Gebietsbevölkerung zu vermeiden, bedürfen in den sozialen Erhaltungsgebieten bestimmte bauliche und eigentumsrechtliche Vorhaben einer gesonderten Genehmigung der Bezirke. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle, die mit einem Bürogebäude bebaut werden soll, wird keine angestammte Wohnbevölkerung verdrängt. Mit dem Projekt, das Wohnen und gewerbliche Nutzung vorsieht, wird der Gebietstypik entsprochen.

Denkmalschutz

Stellungnahme

Der Wirkungsraum sowie das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Alten Feuerwache werde durch das Vorhaben beeinträchtigt. Sie könne nicht mehr in den Straßenraum wirken.

Abwägung

Die für den Denkmalschutz zuständigen Behörden haben im Zuge der Behördenbeteiligung keine grundlegenden Bedenken geäußert. Des Weiteren befindet sich gegenüber der Alten Feuerwache eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (die Fläche an der nördlichen „Spitze“ im Geltungsbereich), welche nicht bebaut wird und somit die Sicht auf das denkmalgeschützte Gebäude nicht versperrt.

Weitere Auswirkungen

Stellungnahme

Durch die vorgesehene glaslastige Fassade würde sich die Gegend noch weiter aufheizen als es ohnehin schon der Fall ist.

Abwägung

Es handelt sich nicht um eine durchgängige Glasfassade. Die Fassade ist in Fensterbänder und geschlossene Bereiche gegliedert, so dass die Gliederung mit anderen Baumaterialien einer Aufheizung entgegengewirkt. Des Weiteren werden Begrünungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, teilweise Fassadenbegrünung und Begrünung der Tiefgaragenüberdachung durchgeführt, die der Aufheizung ebenfalls entgegenwirken.

Entstehen einer Straßenschlucht und Fallwinde

Stellungnahme

Durch das Vorhaben mit seiner Höhe würde eine Straßenschlucht entstehen. Dadurch und durch die veränderten Wetterlagen würde es bei extremen Windverhältnissen zu Fallwinden kommen.

Abwägung

Durch die Errichtung des Vorhabens entsteht keine Straßenschlucht, da das Grundstück mit dem geplanten 12-geschossigen Neubau an einer aufgeweiteten Straßenkreuzung liegt, an der durch die schräg zulaufende Speyerer Straße eine Erweiterung stattfindet. Der Baukörper selbst wird durch die Rückstaffelung noch zusätzlich von der Straße weggeführt, so dass der optische Eindruck der Schlucht nicht entstehen kann.

Durch die geplante Neubebauung wird die bestehende Bebauung in eine blockartige Struktur eingebunden. Hierdurch werden die Rauigkeit gemildert und die Neigung zu Böigkeit und Windrichtungsänderung im Straßenraum reduziert. Oberhalb der Bestandsbebauung kann die 9- bis 12-geschossige Bebauung im nördlichen Teil des Grundstücks zu erhöhten Verwirbelungen führen. Mit einer Zunahme des Venturi-Effektes (besondere Effekte wie Verwirbelungen und teilweise erhöhte Windgeschwindigkeiten im Straßenraum) ist nicht zu rechnen, da die Bestandsbebauung eine Schirmwirkung bei Starkwindwetterlagen aus westlicher und südwestlicher Richtung entfaltet und sich der Winddruck oberhalb der Bestandsbebauung verteilen kann.

Mit unangenehmen Wirkungen durch abwärts gerichtete Turbulenzen an den Gebäudefasaden (häufig fälschlicherweise als >Fallwinde< bezeichnet), wie sie u.U. bei besonders hohen und frei stehenden Hochhäusern entstehen können, ist aufgrund der Anbindung an die bestehende Bebauung und einer Überhöhung des Bestandes an der Speyerer Straße um 9m und zur Martin-Luther-Straße um 12m sowie der nach Westen, Osten und nach Norden abgestuften Neubebauung nicht zu rechnen. Der zwölfgeschossige Teil des Gebäudes ist nach Westen um 3,7 m, nach Osten um 1,7 m und nach Norden um 7,5 m zurückversetzt. Die Südfassade der Neubebauung ist in den neu entstehenden Innenhof ausgerichtet, der von der Bestandsbebauung abgeschirmt wird.

Sozialer Infrastrukturbedarf

Stellungnahme

Der Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen könnte leicht größer ausfallen als berechnet. Der berechnete Bedarf sei unrealistisch.

Abwägung

Die Berechnung der Schul- und Kitaplätze unterliegt einer im ganzen Land Berlin angewendeten Berechnungsformel. Die sich daraus ergebenden Plätze sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und bestätigt worden, sowohl von der zuständigen Fachabteilung des Bezirks als auch durch die Senatsverwaltung für Bildung.

Planverfahren

Stellungnahme

Die Wahl des beschleunigten Verfahrens wird kritisiert. Das Verfahren wäre nicht ordentlich durchgeführt worden. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen werde als sehr kurz empfunden. Der Zeitpunkt der Offenlage während der Pandemie sei schlecht gewählt worden.

Unabhängig von beschleunigten Planverfahren im innerstädtischen Bereich ist als Beurteilungsmaßstab anzulegen, dass sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat (s. §34 BauGB).

Die Entscheidung für das Vorhaben sei vorweggenommen.

Kritisiert wird, dass in den Unterlagen zur Auslegung des Planentwurfs keine Abbildungen, Fassadenabwicklungen (mehr) zu sehen waren.

Abwägung

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 BauNVO festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Die gesamte errechnete zulässige Grundfläche umfasst eine Fläche von 1.535m² Quadratmetern und darf somit im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 in V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) aufgestellt werden.

Im Vorfeld der durch das Baugesetzbuch durchzuführenden Verfahrensschritte wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, in der das Vorhaben vorgestellt wurde. Daran anschließend wurde die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB wurde entsprechend den vorgegebenen Zeiträumen des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die bereits in den frühzeitigen Beteiligungsschritten vorgelegte Planung wurde in öffentlichen Auslegung konkretisiert und durch Projektpläne erweitert. Die vorherige Abstimmung mit der Gemeinde ist notwendige Voraussetzung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB. Die Vorentscheidung zum Vorhaben ist durch die gesetzliche Sonderrolle des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestimmt. Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Zusammenarbeit mit dem (privaten) Vorhabenträger. Erst dieser eröffnet der Gemeinde die Planungsmöglichkeit nach § 12 BauGB, in dem er einen mit der Gemeinde abzustimmenden Plan zur Durchführung des Vorhabens und eventueller Erschließungsmaßnahmen vorlegt und seine Bereitschaft erklärt und den Nachweis führt, das Vorhaben auch realisieren zu können (in der Lage ist). Nach der Abstimmung muss ein Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen. D. h., die grundsätzliche Abstimmung über das Vorhaben muss vorher erfolgen. Das dann anschließende Bebauungsplanverfahren durchlief sämtliche öffentliche Beteiligungsschritte.

Anwendung § 34 BauGB

Die Beurteilung nach § 34 BauGB greift hier nicht, da bereits ein festgesetzter Bebauungsplan mit einer Tankstelle als zulässige Nutzung existiert. Deshalb wurde ein Bebauungsplanverfahren zur Änderung des geltenden Rechts eingeleitet.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Ergebnis der Abwägung 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 zu redaktionellen Änderungen in der Begründung.

9. Planreife

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 18. Mai 2021 die Abwägungsergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE und den sich daraus ergebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf nebst Begründung beschlossen.

In der Folge wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 21. Mai 2021 entsprechend der AV Unterrichtung zu § 7 Abs. 1 AGBauGB über die beabsichtigte Planreifeerklärung gemäß § 33 Abs.1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-93 VE unterrichtet. Mit Stellungnahme vom 21. Juni 2021 wurde durch die Senatsverwaltung die Zustimmung unter der Vorgabe, dass die Bezirksverordnetenversammlung die Planreife billigt, erteilt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB am 23. Juni 2021 (Drucksache Nr. 2236/XX) beschlossen.

10. Rechtsprüfung / Anzeigeverfahren

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat II C vom 23. März 2018 berührt das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlins. Nach Prüfung der übersandten Unterlagen zur Rechtsprüfung (Schreiben vom 21. Juni 2021 der Senatsverwaltung) sei deren Beeinträchtigung aber nicht zu befürchten. Eine abschließende Prüfung bleibe dem Anzeigeverfahren vorbehalten.

Daher wurde der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 27. Januar 2022 gem. § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB die vorgesehene Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE angezeigt. Mit Schreiben vom 22. März 2022 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I C mitgeteilt, dass der Bebauungsplanentwurf nicht beanstandet wird. Es wurden weiterhin Hinweise zur Berücksichtigung gegeben, die in die Begründung eingearbeitet wurden.

11. Festsetzung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 03. Juni 2022 beschlossen, die Vorlage zur Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen.

Nach Behandlung im Ausschuss für Stadtentwicklung wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE nebst Begründung sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 19. Oktober 2022 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen (Drucks.Nr.: 0234/XXI).

Am 08. November 2022 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 18. November 2022, 78. Jahrgang, Nr. 51 auf Seite 602 wurde die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-93 VE vom 20. Mai 2020 mit Deckblatt vom 19. Oktober 2021 veröffentlicht.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 8097);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Berlin, den 06.04.2023

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

gez. Baldow

Fachbereichsleitung

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. In den Vorhabengebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ dient überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:
 - Wohnungen,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, nur im 1. Vollgeschoss,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nur im 1. Vollgeschoss,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nur im 1. Vollgeschoss
 - Räume für freie Berufe.
3. Das Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ dient überwiegend der Unterbringung von Büros. Zulässig sind:
 - Büros
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Räume für freie Berufe.
4. In den Vorhabengebieten sind außerdem zulässig:
 - Stellplätze in Tiefgaragen für den durch Nutzung verursachten Bedarf, oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig,
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen.
5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
6. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ ist ein Vortreten von Balkonen bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig, und zwar:
 - bei den Gebäuden mit der Bezeichnung A1 und A3 über die gesamten Fassadenbreiten,
 - bei dem Gebäude mit der Bezeichnung A2 bis zur Hälfte der Fassadenbreite.Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.
7. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für architektonische Gliederungen und gestalterische Fassadenelemente sowie für Balkone bis zu der hierfür bezeichneten Baugrenze zulässig.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

9. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Treppenanlagen u. ä. bis zu einer Grundfläche von jeweils 20,0 m² und einer Höhe von 1,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 62,5 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
10. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Büro- und Geschäftshaus“ können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugsanlagen, Treppenanlagen und Notstromaggregate bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 35,5 m² und einer Höhe von 1,6 m oberhalb der festgesetzten Oberkante von 81 m über NHN zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,0 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.
11. In den Vorhabengebieten 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.
12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr.4.
13. Im Vorhabengebiet sind die Flächen für Wege und Zufahrten in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen. Die Durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind hiervon ausgenommen.
14. Mindestens 500 m² der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
15. Im Vorhabengebiet sind mindestens 130 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche über der Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m herzustellen, zu begrünen und zu erhalten.
16. Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ muss zum Schutz vor Verkehrslärm in Gebäuden entlang der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
In Wohnungen, im Eckbereich der Martin-Luther-Straße/Barbarossastraße, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen

gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

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

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 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.

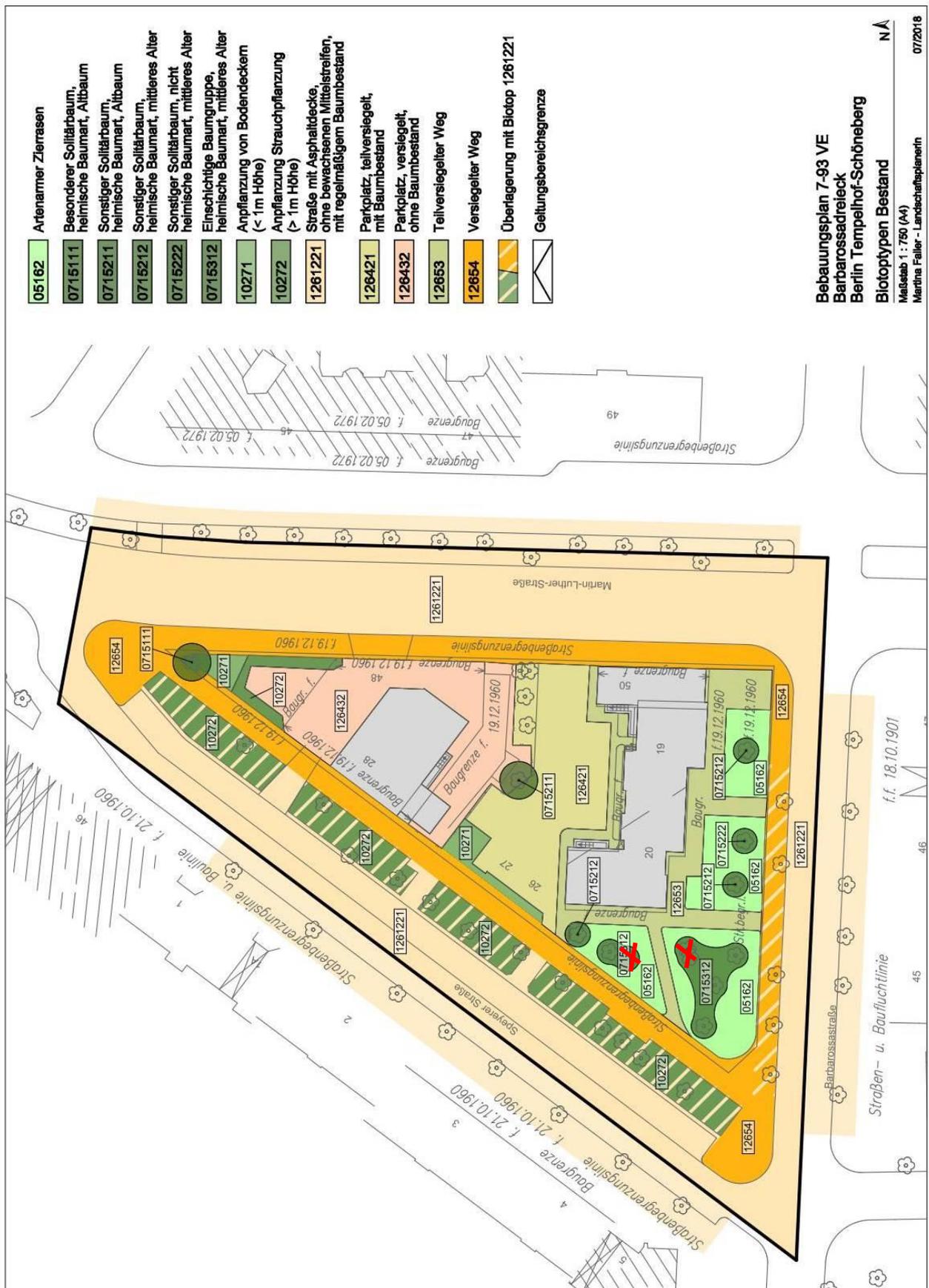
18. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Martin-Luther-Straße und der Barbarossastraße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
19. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen sind, die in § 9 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2. Konzeptplan Martin-Luther-Straße 48, Stand 28.05.2020

(Die Darstellung dient nur der Veranschaulichung der geplanten Baulichkeiten zu dem o. g. Planungsstand. Sie hat keinen Rechts- oder Normcharakter.)



3. Biotypenkartierung



4.2 Biotopflächenfaktor - Berechnung

Landschaftsarchitektur und Stadtentwicklung

Bode - Williams + Partner

BV: Martin-Luther-Str. 84 (GRUNDSTÜCK 1) SÜD		Stand 28.1.2020				
HINWEIS: Grundstück mit Bestandsgebäude, ohne Grünstreifen		Faktor	Gesamtfläche (m ²)	Überbaute Fläche (m ²) inkl. TG	Unbebaute Fläche (m ²)	Bestand / Ziel BFF
Berechnung Bestand				1841		1841
Berechnung Planung			1841	1.075,00	766,00	0,6
Flächentyp / Anrechnungsfaktor je m ²		Anteile des jeweiligen Flächentyps an der Gesamtfläche in m ²				
		Bestand	NF*-Bestand	Planung	NF*-Planung	
1.	Versiegelte Flächen	0,00		0	0	0,00
2.	Teilversiegelte Flächen auf der Tiefgarage	0,00		0	88,00	0,00
3.	Teilversiegelte Flächen	0,30		0	307,00	92,10
4.	Halboffene Flächen auf der Tiefgarage	0,30		0	33,00	9,90
5.	Halboffene Flächen	0,50		0	169,00	84,50
6.	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss < 80 cm Bodenauftrag	0,50		0	41,00	20,50
7.	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss > 80 cm Bodenauftrag	0,70		0	152,00	106,40
8.	Vegetationsfläche mit Bodenanschluss	1,00		0	288,00	288,00
9.	Regenwasserversickerung je m ² Abflussfläche	0,20		0	0,00	0,00
10.	Vertikalbegrünung bis max. 10 m Höhe	0,50		0	135,00	67,50
11.	Dachbegrünung	0,70		0	347,00	242,90
12.	Dachbegrünung Hochhäusern	0,50		0	0,00	0,00
Summe der für den Naturhaushalt wirksamen Flächen				0,0		911,80
BFF = $\frac{\text{naturhaushaltwirksame Flächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$ (BFF = NF/GF)		* NF = Naturhaushaltwirksamer Flächenanteil				
BFF = 0,00 Bestand		IST BFF = 0,00 Bestand				
BFF = 0,50 Ermittelt		Ziel BFF = 0,60 Planung				

BV: Martin-Luther-Str. 84 (GRUNDSTÜCK 2) NORD		Stand 28.1.2020				
HINWEIS: MIT GRÜNER KRONE, MIT BEGRÜNTER FASSADE UND GRÜNER GRENZE ZUM HOF		Faktor	Gesamtfläche (m ²)	Überbaute Fläche (m ²) inkl. TG	Unbebaute Fläche (m ²)	Bestand / Ziel BFF
Berechnung Bestand						
Berechnung Planung			870,00	870,00	0	0,3
Flächentyp / Anrechnungsfaktor je m ²		Anteile des jeweiligen Flächentyps an der Gesamtfläche in m ²				
		Bestand	NF*-Bestand	Planung	NF*-Planung	
1.	Versiegelte Flächen	0,00	0	0,00	0,00	
2.	Teilversiegelte Flächen auf der Tiefgarage	0,00	0	87,00	0,00	0,00
3.	Teilversiegelte Flächen	0,30		0,00	0,00	
4.	Halboffene Flächen auf der Tiefgarage	0,30	0	43,00	12,90	
5.	Halboffene Flächen	0,50	0	0,00	0,00	
6.	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss < 80 cm Bodenauftrag	0,50	0	17,00	8,50	
7.	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss > 80 cm Bodenauftrag	0,70	0	0,00	0,00	
8.	Vegetationsfläche mit Bodenanschluss	1,00	0	0,00	0,00	
9.	Regenwasserversickerung je m ² Abflussfläche	0,20	0	0,00	0,00	
10.	Vertikalbegrünung bis max. 10 m Höhe	0,50	0	477,00	238,50	
11.	Dachbegrünung	0,70	0	0,00	0,00	
12.	Dachbegrünung Hochhäusern	0,50	0	211,00	105,50	
Summe der für den Naturhaushalt wirksamen Flächen			0,0			365,40
BFF = $\frac{\text{naturhaushaltwirksame Flächen}}{\text{Grundstücksfläche}}$		(BFF = $\frac{\text{NF/GF}}$)	* NF = Naturhaushaltwirksamer Flächenanteil			
BFF =		Bestand	IST		Bestand	
BFF =		Ermittelt	Ziel		Planung	
0,42			0,30			

BV: Martin-Luther-Str. 84 (GRUNDSTÜCK 1 und 2)		Stand 28.1.2020				
Option: Zusammenlegung der Grundstücke und Findung eines mittleren Ziel-BFF		Faktor	Gesamtfläche (m ²)	Überbaute Fläche (m ²) inkl. TG	Unbebaute Fläche (m ²)	Bestand / Ziel BFF
Berechnung Bestand						
Berechnung Planung			2.711,00	1.945,00	766,00	0,45
Ziel BFF Grundstück 1 Süd		Annahme				0,6
Ziel BFF Grundstück 2 Nord		Annahme				0,3
Flächentyp / Anrechnungsfaktor je m ²		Anteile des jeweiligen Flächentyps an der Gesamtfläche in m ²				
		Bestand	NF*-Bestand	Planung	NF*-Planung	
1.	Versiegelte Flächen	0,00	0	0	0	0,00
2.	Teilversiegelte Flächen auf der Tiefgarage	0,00	0	175	0	0
3.	Teilversiegelte Flächen	0,30	0	307	92	92
4.	Halboffene Flächen auf der Tiefgarage	0,30	0	76	23	23
5.	Halboffene Flächen	0,50	0	169	85	85
6.	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss < 80 cm Bodenauftrag	0,50	0	58	29	29
7.	Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss > 80 cm Bodenauftrag	0,70	0	152	106	106
8.	Vegetationsfläche mit Bodenanschluss	1,00	0	288	288	288
9.	Regenwasserversickerung je m ² Abflussfläche	0,20	0	0	0	0
10.	Vertikalbegrünung bis max. 10 m Höhe	0,50	0	612	306	306
11.	Dachbegrünung	0,70	0	347	243	243
12.	Dachbegrünung Hochhäusern	0,50	0	211	106	106
Summe der für den Naturhaushalt wirksamen Flächen			0,0			1277,20
BFF = naturhaushaltwirksame Flächen / Grundstücksfläche		(BFF = NF/GF)	* NF = Naturhaushaltwirksamer Flächenanteil			
BFF =		Bestand	IST		Bestand	
BFF =		Ermittelt	Ziel		Planung	
0,47			0,45			

