

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung u. Quartiersmanagement
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen

Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB

zum

Entwurf des

vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4

für die Grundstücke Mariendorfer Damm 292, 292A/298 und Titlisweg 20, 20A-G, 22, 22A, 24, 24A-F, einschließlich des Titlisweges zwischen Hirzerweg und Mariendorfer Damm, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf

Die Übereinstimmung mit dem Original -
~~der Ablichtung - der Abschrift - wird~~
bescheinigt

(Datum / Unterschrift)



INHALT	SEITE
I PLANUNGSGEGENSTAND	5
1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	5
2 PLANGEBIET	5
2.1 GELTUNGSBEREICH	5
2.2 LAGE / STÄDTEBAULICHE VERFLECHTUNG	5
2.3 SIEDLUNGSANALYSE	6
2.4 VERKEHRERSCHLIESSUNG	7
2.5 IMMISSIONSSCHUTZ	6
2.6 VER- UND ENTSORGUNG	6
2.7 ALTLASTENUNTERSUCHUNGEN	8
2.8 EIGENTUMDVERHÄLTNISSE	8
2.9 LANDSCHAFTSANALYSE	9
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN	11
II PLANINHALT	12
4 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	12
5 INTENTION DES PLANES / PLANUNGSZIELE	13
6 WESENTLICHER PLANINHALT	13
6.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
6.1.1 Beabsichtigtes Vorhaben	14
6.1.2 Allgemeines Wohngebiet	16
6.1.3 Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilflächen 1 und 2 16	
6.1.4 Verkehrsflächen	17
6.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT	19
6.3 IMMISSIONSSCHUTZ	20
6.4 VER- UND ENTSORGUNG	22
6.5 FLÄCHENBILANZ	23
7 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	23
7.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	23
7.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 Abs. 1 BauGB	27
7.3 ABWÄGUNG D. BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB	29
7.4 ABWÄGUNG DER PARALLELEN BETEILIGUNG DER TÖB GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	37
7.5 ÄNDERUNGEN IM ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM: § 3 ABS 2 BAUGB UND DER PARALLEL DURCHGEFÜHRTEN TRÄGERBETEILIGUNG GEM: § 4 ABS. 2 BAUGB	52

7.6	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ-(BNATSCHG) I.V.M. § 1 A BAUGESETZBUCH (BAUGB)	54
8	BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNGEN	60
8.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	60
8.2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	61k
8.3	BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	63
8.4	VERKEHRSFLÄCHEN / GEH- UND FAHRRECHTE / BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	63
8.5	IMMISSIONSSCHUTZ	64
8.6	ANPFLANZUNGEN	66
III	AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	69
9	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	69
10	AUSWIRKUNGEN PLANUNGSSCHADENSRECHTLICHER FOLGEN	69
11	VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN	69
12	HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN	69
13	PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN	69
IV	VERFAHREN	70
V	RECHTSGRUNDLAGEN	72
VI	ANHANG	73
	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	73
	PFLANZENLISTE	76

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Anlass für die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens XIII-VE 4 ist die Veräußerung des südlichen Teilbereiches des bisher zur Trabrennbahn Mariendorf gehörigen Grundstückes, das im wesentlichen die Stallgasse und die Stallanlagen bis hin zum Titlisweg umfasst.

Im Rahmen einer Umstrukturierung firmiert der ehemalige Trabrennverein Mariendorf (TVM) seit dem 01.07.2000 als Berliner Trabrennverein (BTV). Das Umstrukturierungskonzept sieht vor, den Standort Mariendorf als Veranstaltungsort für Rennen zu erhalten und aufzuwerten, den Trainingsbereich jedoch vollständig nach Karlshorst zu verlagern. Zu diesem Zweck wurde von der TLG die Rennanlage in Karlshorst für Trainingszwecke gepachtet. Der dadurch entbehrlich gewordene Bereich mit den Stallanlagen (das Planungsgebiet) ist damit für eine anderweitige Nutzung und Bebauung verfügbar geworden. Dieser Bereich wurde inzwischen an einen Investor veräußert. Mit den Einnahmen will der BTV u.a. das Defizit aus dem Leerstand der Stallanlagen abbauen. Weiterhin ist mit den Einnahmen die Sanierung/Modernisierung der Rennanlage in Mariendorf, vor allem des Festzentrums, geplant. Mit diesem Konzept und diesen Maßnahmen versucht der BTV die dauerhafte Attraktivität der Rennbahn Mariendorf und die Tragfähigkeit des Trabrennsports in Berlin gewährleisten.

Die Absicht des Investors, das Gebiet einer Neubebauung zuzuführen, steht mit dem gegebenen Planungsrecht (§ 35 BauGB) nicht im Einklang.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es bestand insofern die Notwendigkeit diesen Bereich, abgestimmt auf die Neubauabsichten einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Somit war die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich (Beschluss Nr. XIII-217 vom 02.10.2000).

Aufgrund der Lage an einem Wohngebiet südlich des Titlisweges, ist die städtebauliche Verträglichkeit mit dem geplanten Vorhaben herzustellen. Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes für zwei zwingend zu erhaltende Stallgebäude und die Erschließung über der Stallgasse bzw. über den Mariendorfer Damm zu berücksichtigen.

2 PLANGEBIET

2.1 GELTUNGSBEREICH

Der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich liegt im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf, Flur 3, und wird wie folgt begrenzt:

1. im Norden durch die vorhandenen Stallgebäude entlang der Stallgasse,
2. im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung des Mariendorfer Dammes,
3. im Süden von der südlichen Straßenbegrenzung des Titlisweges und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der nördlichen Fortsetzung des Hirzerweges (Bebauungsplan XIII-100).

2.2 LAGE/STÄDTEBAULICHE VERFLECHTUNG

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Geländes der Trabrennbahn Mariendorf im Ortsteil Mariendorf und wird im Osten direkt über eine Zu- und Ausfahrt ("Stallgasse") vom Mariendorfer Damm aus erschlossen.

Der Mariendorfer Damm (Bundesstraße B 96) wird als Tempelhofer Damm in nördlicher Richtung und als Lichtenrader Damm/Kirchhainer Damm in südlicher Richtung fortgeführt. Er stellt eine

Hauptverkehrsverbindung zur A 100 bzw. B 96a im Norden, zur A 10 (südlicher Berliner Außenring mit der Anschlussstelle Rangsdorf sowie zum südlich gelegenen Berliner Umland in Richtung Zossen, Wünsdorf und Baruth dar.

Unmittelbar am Eingangsbereich des Planungsgebietes befinden sich die Haltestellen der Buslinien 176 (verkehrt zwischen U-Bhf. Walther-Schreiber-Platz und S-Bhf. Lichtenrade) und 179 (verkehrt zwischen U-Bhf. Alt-Mariendorf und S-Bhf. Lichtenrade), die tags im 10-Minuten-Takt bedient werden. Der nächstgelegene U-Bhf. Alt Mariendorf befindet sich nördlich in ca. 1,5 km und der nächstgelegene S-Bhf. Marienfelde westlich in ca. 1,8 km Entfernung.

Nächstgelegene größere Einzelhandelsagglomerationen mit über den Nahversorgungsbedarf hinausgehenden Angeboten sind die Ortsteilzentren Mariendorfer Damm in Tempelhof und die Bahnhofstraße in Lichtenrade (ca. 1,8 km bzw. ca. 4,6 km vom Planungsgebiet entfernt) sowie das Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm (ca. 3,4 km vom Planungsgebiet entfernt)¹. In einer Entfernung von etwa 2,7 km befindet sich das Shoppingcenter "Südmeile" an der Buckower Chaussee 100 in Tempelhof.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes wird aufgrund seiner Lage an der B 96 als sehr gut eingeschätzt.

2.3 SIEDLUNGSANALYSE

Der **Geltungsbereich** umfasst den südlichen Teilbereich der Trabrennbahn Mariendorf zwischen dem (nicht ausgebauten) Hirzerweg, dem Mariendorfer Damm sowie dem südlich angrenzenden Titlisweg. Der überwiegende Bereich war zu Beginn der Planung bis auf einen großflächigen Parkplatz am derzeitigen Eingang vom Mariendorfer Damm mit Stallgebäuden, Trainings- und Auslaufanlagen bebaut. Das Areal wurde hauptsächlich von 15 Stallgebäude (ein- bis zweigeschossig mit Satteldach) zur Unterbringung der Rennpferde geprägt. Ein Teil der Gebäude wurde auch für Futterlagerung, für die Unterstellung der Sulkis und sonstigen anderen Fahrzeugen sowie als Werkstatt und Schmiede genutzt. Zwischenzeitlich ist das Vorhaben überwiegend realisiert.

Die unversiegelten Freiflächen des Gebietes beschränkten sich auf kleinere Auslaufgatter für die Pferde und Trainingsbereiche, deren Böden aber durch die dauerhafte Beanspruchung durch die Pferde stark gestört waren. Ansonsten war das Gebiet durch einen hohen Versiegelungsgrad durch Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Stellflächen gekennzeichnet. Vegetationsflächen befanden sich vor allem in einem schmalen Streifen entlang des Titlisweges.

Darüber hinaus befanden sich entlang der Stallgasse, des Titlisweges und im Bereich der Stellplätze an der Hauptzufahrt wertvolle und erhaltenswerte Altbäume. Hier sind die Allee aus Kastanien beiderseits der Stallgasse sowie einige Einzelbäume (meist Linden) im Bereich des Parkplatzes zu nennen. Entlang des Titlisweges verläuft eine Baumreihe aus Pappel-Altbeständen. Diese Bäume wiesen aber zum großen Teil bereits Schädigungen auf.

Die Gesamtanlage der Trabrennbahn mit Stallungen und Tribüne war als Denkmalsbereich Bestandteil der Denkmalliste von Berlin.

In Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden sieht der städtebauliche Entwurf für die Nachnutzung des Gebietes den Abriss des überwiegenden Teils der nicht mehr benötigten Gebäude vor. Für zwei denkmalgeschützte ehemaligen Stallgebäude, die erhalten werden, ist eine denkmalgerechte Umnutzung vorgesehen.

Die **Umgebung** des Geltungsbereiches weist sehr unterschiedlich strukturierte Teilgebiete auf:

¹ Die ausgewiesenen Entfernungen sind jeweils gemessen bis zum dichtesten Einzelhandelsbesatz des Zentrums (dem eigentlichen Zentrum).

Nördlich grenzt die Rennanlage der Trabrennbahn Mariendorf an. Es handelt sich hierbei um eine intakte Sportanlage für die Durchführung der Rennveranstaltungen.

Östlich des Geltungsbereiches, auf der Ostseite des Mariendorfer Dammes, schließen sich Wohnbauflächen mit mittlerer Dichte an. Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Doppelhäuser mit angebauter Garage.

Südlich des Titlisweges befindet sich ein Wohngebiet mit relativ geringer Dichte. Bei der Bebauung handelt es sich überwiegend um eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser, z.T. auch in Doppel- und Reihenhäuserform. Die Grundstücke weisen in der Regel große Gärten mit umfangreichem Baumbestand auf.

Westlich der nördlichen Fortsetzung des Hirzerweges schließt ein Industriegebiet an. Hiergrenzt direkt ein großes Lagerhaus (ca. 100 x 225 m) an das Planungsgebiet.

2.4 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Im unmittelbar angrenzenden Randbereich befinden sich der Mariendorfer Damm (B 96) als Hauptverkehrsstraße und der Titlisweg als untergeordnete Nebenstraße. Die nördliche Fortsetzung des Hirzerweges ist im Bebauungsplan XIII-100 planungsrechtlich gesichert aber nicht ausgebaut. Die potentielle Straßenverkehrsfläche ist z. Z. durch Pfosten an der Zufahrt zum Titlisweg gesperrt und nur als Fuß- und Radweg für die Öffentlichkeit zugänglich.

Die einzige Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt vom Mariendorfer Damm aus. Die Haupteinfahrtsstraße im Gebiet selbst stellt die ehemalige Stallgasse dar. Im Nordwesten besteht eine Anbindung zur Tribüne und zur Rennbahn.

2.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Hauptsächliche Lärmquellen ist derzeit der Verkehrslärm, der durch den Verkehr auf dem Mariendorfer Damm im Osten und auf dem Titlisweg im Süden verursacht wird.

Der Mariendorfer Damm erzeugt aufgrund seiner hohen Verkehrsbelastung Immissionswerte von 65-70 dB (A) am Tag an der parallel zu Straße stehenden Wohnbebauung. Der Titlisweg verfügt über eine wesentlich geringere Verkehrsbelastung und erzeugt Immissionswerte von 52,5-60 dB(A) am Tag. Die nächtlichen Immissionswerte betragen bis zu 62,5 dB(A) entlang des Mariendorfer Damms und bis 52,5 dB(A) am Titlisweg.

2.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die **Wasserversorgung** im Gebiet obliegt den Berliner Wasser Betrieben (BWB). Eine Versorgung des Planungsgebietes ist vom Mariendorfer Damm bzw. vom Titlisweg aus möglich. Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Leitungsnetz vorhanden. Die neue Bebauung ist z.T. im Bereich dieser vorhandenen Leitungen geplant. Eine Umverlegung bzw. Neuverlegung von Leitungen ist somit notwendig.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt ebenfalls über das Netz der Berliner Wasser Betriebe. Das anfallende Schmutzwasser kann über den Hauptsammler im Mariendorfer Damm bzw. im Titlisweg entsorgt werden. Auch dies Leitungsnetz ist teilweise von der Bebauung betroffen und es ist daher eine teilweise Verlegung von Leitungen notwendig.

Die **Versickerung des Regenwassers** ist innerhalb des Planungsgebietes nur bedingt möglich. Dies ergab ein Baugrundgutachten² als Grundlage für ein Regenentwässerungskonzept³.

Derzeit ist ein großer Teil des Geländes an den öffentlichen Regenwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe im Titlisweg angeschlossen.

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten lagern unter einer aus Sanden, Ziegelresten und Schlackeablagerungen bestehenden Auffüllung von bis zu 1 m flächendeckend Geschiebemergel und Geschiebelehm. Dieser hat einen Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 10^{-8}$ m/s und ist zur Versickerung nicht geeignet. Der Baugrund ist als frostempfindlich einzustufen und neigt bei Wasserstau zu Aufweichungen, so dass auch ein Mulden-Rigolen-System nicht empfohlen werden kann.

Auf dem Gelände der Trabrennbahn befindet sich ein Regenwasserkanal, der das anfallende Oberflächenwasser teilweise einem Pumpwerk zuführt. Von dort wird das Wasser in den auf dem Trabrennbahngelände befindlichen Teich gepumpt.

Die **Gasversorgung** obliegt der GASAG. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist sowohl vom Mariendorfer Damm als auch vom Titlisweg aus möglich.

Die **Stromversorgung** obliegt der BEWAG. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist vom Mariendorfer Damm bzw. vom Titlisweg aus gesichert.

Hinsichtlich der **Telekommunikation** ist eine Versorgung ebenfalls gesichert.

Die **Abfallentsorgung** innerhalb des Planungsgebietes wird im Abstimmung mit den Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) sichergestellt.

2.7 ALTLASTENUNTERSUCHUNGEN

Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sind keine Eintragungen für den Geltungsbereich vorhanden.

Nach Angaben des Umweltamtes des Bezirkes wurden in 3 Teilflächen (ehem. Betriebstankstelle, Heizöllagerbehälter Werkstatt, Heizöllagerbehälter Schmiede) Bodenverunreinigungen (MKW-Konzentration) nicht ausgeschlossen, die insbesondere durch Handhabungsverluste beim Umgang mit Mineralölen entstanden sein könnten.

Dazu wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt ein Gutachten⁴ erarbeitet, das zu folgenden Ergebnissen kommt:

- Nach dem Bundesbodenschutzgesetz und in Anlehnung an die Gefahrenwerte der Berliner Liste 96 bei einem geologischen Untergrund von Deckschichten aus Mergel und Lehm sowie einem Grundwasserflurabstand > 5 m leitet sich aus den stichprobenartig im Boden gemessenen MKW-Gehalten derzeit kein Gefährdungspotential für den Standort ab.
- Der Hauptgrundwasserleiter ist durch die Bedeckung mit einem bindigen Geschiebemergel, der sich durch ein hohes Schadstoffrückhaltevermögen auszeichnet, gegenüber vertikalen Schadstoffeinträgen geschützt.
- Auf der Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass in den punktuell untersuchten Verdachtsflächen bei einem Aushub des Bodens bzw. bei einem Abriss der im Boden befindlichen Heizöltanks partiell auch stärker schadstoffbelasteter Boden angetroffen wird.

2 Bericht über Bodenuntersuchungen, Projekt: Bebauungsplanes Titlisweg, erarbeitet durch JESSBERGER Büro Berlin GmbH vom 18.01.2001

3 Regenentwässerung Projekt Bebauung Mariendorfer Damm/Titlisweg; erarbeitet durch Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagen-Planung mbH Berlin vom 20.11.2000

4 Bericht über Bodenuntersuchungen, Projekt: Bebauungsplanes Titlisweg, erarbeitet durch JESSBERGER Büro Berlin GmbH vom 18.01.2001

Auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse wird empfohlen, dass im Hinblick auf eine ordnungsmäßige Entsorgung von dem ausgehobenen Boden und Material im Rahmen eines Qualitätssicherungsplanes eine baubegleitende ingenieurtechnische Überwachung erforderlich ist und Kontrollanalysen zu veranlassen sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Planungsgebiet keine nutzungsrelevanten bzw. schutzgutgefährdenden Bodenbelastungen vorliegen. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung wurde durch die Untersuchung widerlegt. Der Standort ist somit nicht mehr als Verdachtsfläche im Sinne des § 4 BBodSchG anzusehen.

2.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Eigentumsverhältnisse für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stellen sich wie folgt dar:

Die Verkehrsfläche des Titlisweges zwischen Mariendorfer Damm und dem Hirzerweg befindet sich in Eigentum des Landes Berlin.

Die nördlich des Titlisweges gelegenen Grundstücke zwischen Mariendorfer Damm und nicht ausgebautem Hirzerweg (Mariendorfer Damm 292, 292A/298 und Titlisweg 20, 20A-G, 22, 22A, 24, 24A-F) befanden sich in Eigentum des Trabrennvereins Mariendorf und wurden durch die Firma Exsol GmbH käuflich erworben.

2.9 LANDSCHAFTSANALYSE

Naturhaushalt / Umweltschutz

Boden

Grundlage für die Bodenentwicklung im Planungsgebiet ist die Lage auf der Teltow-hochfläche, deren Oberflächenformen von der Weichseleiszeit geprägt worden sind. Anstehende Böden haben sich aus dem Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne entwickelt.

Laut Umweltatlas⁵ sind die Böden im Planungsgebiet als anthropogene Bodengesellschaften, die als "Pararendzina, Lockersyrosem und Regosol" zu bezeichnen. Es handelt sich hierbei um Bodengesellschaften der Siedlungsflächen, die z.T. auf Aufschüttungen entstanden sind.

Der Versiegelungsgrad der Böden wird im Umweltatlas⁶ mit 51-60 % angegeben, der tatsächliche Versiegelungsgrad im Geltungsbereich liegt jedoch derzeit mit ca. 70% deutlich darüber.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auch die unversiegelten Flächen überwiegend durch starke Vorbelastungen (Verdichtung, intensive Nutzung usw.) geprägt sind. Böden mit geringen Vorbelastungen stellen lediglich die als Vegetationsflächen geprägten Bereiche dar, die jedoch mit ca. 8% nur einen sehr geringen Flächenanteil ausmachen.

Grundwasser

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als "gering" eingestuft, das Grundwasser gilt als geschützt. Dies geht auf den hohen Anteil bindiger Böden in der Deckschicht (>80 %) sowie auf den großen Flurabstand des Grundwassers (>10 m) zurück. Es handelt sich innerhalb des Geltungsbereiches sowie großflächig in der Umgebung um Bereiche mit gespanntem Grundwasser.

Gemäß dem Umweltatlas befindet sich im Bereich des Planungsgebietes eine Eigenwasserversorgungsanlage⁷, deren Wasserförderung jedoch ohne Anspruch auf Trinkwasserqualität erfolgt.

Darüber hinaus befindet sich innerhalb der Trabrennbahn (nördlich, außerhalb des Planungsgebietes) ein Kleingewässer, das im Umweltatlas⁸ verzeichnet ist.

⁵ Bodengesellschaften, Konzeptkarte, 01.01

⁶ Karte "Versiegelung", 01.02

⁷ Umweltatlas "Wasserschutzgebiete und Grundwassernutzung" (Karte 2.11)

⁸ Umweltatlas "Zustand der Gewässerufer" (Karte 2.06)

Klima

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der stadtklimatischen Zone mit mäßigen bzw. geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen⁹. Die Grenze zwischen beiden Zonen verläuft nordwestlich der Trabrennbahn und weist die südöstlich dieser Grenze gelegenen Siedlungsgebiete (einschl. Planungsgebiet) dem geringer belasteten Bereich zu.

Biotop- und Artenschutz

In der Karte "wertvolle Flächen für Flora und Fauna"¹⁰ stellt der Umweltatlas das Kleingewässer im Bereich der Trabrennbahn als wertvolles Kleingewässer dar.

Die aktuelle Nutzung und damit auch die Ausprägung der Biotopstrukturen der Flächen im Geltungsbereich selbst ist durch einen sehr geringen Anteil an Vegetationsflächen geprägt. Diese sind als Zierrasenflächen oder stark trittbelastete Randstreifen an unversiegelten Wegen bzw. Trainingsplätzen ausgebildet und weisen damit nur bedingt Lebensraumfunktionen für wildlebende Flora und Fauna auf. Die Bedeutung des Planungsgebietes für den Biotop- und Artenschutz ist derzeit stark eingeschränkt.

Zu erwähnen ist jedoch der z.T. wertvolle, alte Baumbestand, der vor allem durch Kastanien, Linden und Weiden sowie auch durch Pappeln bestimmt wird. Die Pappeln ziehen sich in einer Reihe nördlich des Titlisweges entlang; diese sind aber teilweise durch starke Schädigungen in ihrem Wert eingeschränkt. Die Kastanien bilden eine Allee entlang der Stallgasse; die Bäume weisen überwiegend eine gute Vitalität auf. Dies gilt auch für die Linden, die sich im Bereich des Parkplatzes befinden.

Für den gesamten Baumbestand wurde ein Baumkataster erstellt. Die einzelnen Bäume wurden unter Berücksichtigung der Art, des Stammumfanges sowie der Vitalität bewertet.

Fauna

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich in einzelnen Gebäuden bzw. Stallboxen Nester von Rauchschwalben. Durch einen Ornithologen wurde ein Kontrollergebnis¹¹ für den Gesamtbereich erstellt. Insgesamt wurden in den Gebäuden 17 Nester gefunden, von denen mindestens 9 besetzt waren. Zur Kontrollzeit wurde keine Fütterung von Jungvögeln festgestellt, so dass davon auszugehen ist, dass die Brut noch im Gange war. Da Zweitbruten normal sind, werden die letzten Bruten nicht vor Mitte August beendet sein.

Erholung und Freiflächen

Die östliche, südliche und westliche Grenze des Geltungsbereiches ist eingezäunt und somit einer öffentlichen Erholungsnutzung nicht zugänglich. Erholungsfunktionen werden lediglich für Mitglieder des Vereins im Zusammenhang mit der Trabrennbahn angeboten.

Die Trabrennbahn selbst ist an den Renntagen ein wichtiger Veranstaltungsort für intensive Freizeitnutzungen, eine öffentliche, unentgeltliche Zugänglichkeit besteht jedoch derzeit nicht.

Landschaftsbild

Die Fläche des Geltungsbereiches ist durch eine Vielzahl temporärer Nutzungen nur bedingt einsehbar, die teilweise zu Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen. Dies betrifft überwiegend den mittleren Bereich des Gebietes.

Die denkmalgeschützten Stallgebäude sind vom öffentlichen Straßenraum nur in geringem Umfang einzusehen und erlebbar und stellen damit nur eingeschränkt prägenden Elemente im Ortsbild dar.

Dem Titlisweg sind überwiegend Gebäuderückseiten bzw. -giebelseiten der Stallanlagen zugewandt, die eine Eigenständigkeit des Geländes der Trabrennbahn und die Abgrenzung vom umgebenden Stadtraum unterstreichen. Dies wird durch die hohe Einzäunung des Geländes

⁹ Umweltatlas "stadtklimatische Zonen" (Karte 04.05)

¹⁰ Umweltatlas Karte 05.03

¹¹ Kontrollergebnis, Brutplätze von Rauchschwalben in den Gebäuden auf dem Gelände des Bebauungsplanes XIII-VE 4 "Titlisweg"; erarbeitet durch Winfried Otto, Ornithologe, Berlin den, 30.05.2001

noch verstärkt. Eine Verflechtung mit angrenzenden Bereichen, insbesondere mit dem südlich des Titlisweges gelegenen Wohngebiet, besteht nicht.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSGRUNDLAGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP 94)

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367) war das Planungsgebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sport" dargestellt. Die geplanten Festsetzungen Nahversorgungs- und Freizeitzentrum und in geringerem Umfang allgemeines Wohngebiet (WA), waren nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XIII-VE 4 ist entsprechend den "Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die dafür notwendige Änderung für den Teilbereich Trabrennbahn Mariendorf¹² wurde von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I C, durchgeführt. Als neue Nutzung ist die Darstellung gemischte Baufläche (M 2) im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) enthalten.

Hinsichtlich der Entwicklung der geplanten Nutzung aus dem FNP sind die "Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes (RL – FNP)" von 23. Januar 2001¹³ maßgeblich. Die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten und hier eines Nahversorgungs- und Freizeitzentrums aus der dargestellten gemischten Baufläche ist wegen der Größe (kleiner als 3 ha) möglich.

Hierauf wurde beim vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zurückgegriffen, um eine eindeutige Gliederung der Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes zu sichern. Die Flächengrößen betragen für das allgemeine Wohngebiet ca. 6.600 m² und für das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum (Teilfläche 1 und 2) ca. 2.640 m² bzw. ca. 18.450 m², so dass der o.a. Höchstwert eingehalten wird.

Die mögliche Nutzung in dem Nahversorgungs- und Freizeitzentrum wird auf die Zulässigkeit von

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4000 m²,
2. Sport- und Freizeiteinrichtungen,
3. Dienstleistungsbetriebe,
4. Gastronomie,
5. Bürogebäude innerhalb des zulässigen Nutzungsrahmens und
6. Hotelnutzung auf höchstens 2000 m² Nutzfläche eingeschränkt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Damit wird planungsrechtlich gesichert, dass keine wesentlichen Störungen auf die angrenzenden Wohngebiete ausgehen.

RÄUMLICHE BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG (BEP)

Das Plangebiet liegt im Tempelhofer Mittelbereich 2. Die Ziele der Bereichsentwicklungsplanung 1986 wurden in der Bereichsentwicklungsplanung 1997 fortgeschrieben, die mit Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof vom 22.3.1999 behördenverbindlich wurde.

In der BEP Tempelhof 2+3 ist das Areal als Teilfläche des damaligen Bestands und damit als Grün- und Freifläche besonderer Nutzung – Sportanlage mit spezieller Nutzung – dargestellt. Die Nutzung wurde auf den betroffenen Teilflächen als verzichtbar vom Betreiber der Trabrennbahn eingestuft und veräußert. Eine Anpassung der BEP kann zu gegebener Zeit erfolgen.

¹² veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nr. 6 vom 2. Februar 2001

¹³ veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nr. 16 vom 29. März 2001

LANDSCHAFTS- UND ARTENSCHUTZPROGRAMM (LAPRO 94)

Im Landschaftsprogramm¹⁴ wird das Planungsgebiet dem Vorranggebiet Klimaschutz zugeordnet, dessen Ziele die Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches sowie die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung sind.

Das Planungsgebiet wird als Teil einer großen Grün- und Freifläche (gesamte Fläche der Trabrennbahn) dargestellt, für die als Ziel der Erhalt und die Entwicklung aus Gründen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimawirksamkeit formuliert wird.

Der Geltungsbereich wird dem "städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen"¹⁵ zugerechnet. Das vorhandene Kleingewässer in der nördlich angrenzenden Fläche der Trabrennbahn wird als bedeutender Einzelbiotop dargestellt, der zu sichern und zu entwickeln ist.

Die Karte "Erholung und Freiraumnutzung"¹⁶ stellt das Planungsgebiet als Teil der Trabrennbahn dar, die als "Fläche mit übergeordneten Einrichtungen für die intensive Erholungsnutzung" dargestellt wird. Als Ziel wird die "Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit" formuliert.

In der Karte "Landschaftsbild"¹⁷ wird das Planungsgebiet ebenfalls dem "städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" zugeordnet, das o.a. Kleingewässer im Bereich der Trabrennbahn wird als übergeordnetes Strukturelement ausgewiesen. Der Baumbestand entlang des Mariendorfer Dammes wird als Allee mit dem Ziel "Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen" dargestellt.

BAUNUTZUNGSPLAN VOM 28.12.1960¹⁸

Im Baunutzungsplan ist das Planungsgebiet als Nichtbaugebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung ist nicht übergeleitet, so dass hier eine Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgen müsste.

II PLANINHALT

4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Der Planungsbereich soll einer gebietsverträglichen Nutzung aus einer Kombination von Wohn- und gewerblicher Nutzung zugeführt werden, um ein Brachfallen des Areals zu vermeiden und eine Umnutzung der erhaltenswerten denkmalgeschützten Baulichkeiten zu ermöglichen.

Städtebaulich wird eine Struktur festgelegt, die auf die südlich des Titlisweges gelegenen Wohnbebauung hinsichtlich Störungspotential, Dichte und Gebäudehöhe Rücksicht nimmt, die Baustruktur des denkmalgeschützten Bestandes aufnimmt sowie auch mit den übrigen Nutzungen des Geländes der Trabrennbahn korrespondiert.

Neben der Wohnnutzung wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt, die weitgehend der Nahversorgung der im Umfeld wohnenden Bevölkerung dient. Durch einen entsprechenden Nutzungsmix wird vermieden, dass das Stadtteilzentrum am Mariendorfer Damm geschwächt wird.

¹⁴ Landschaftsprogramm 1995, Karte Naturhaushalt/Umweltschutz, Entwicklungsziele und Maßnahmen

¹⁵ Landschaftsprogramm 1995, Karte Biotop- und Artenschutz, Entwicklungsziele und Maßnahmen

¹⁶ Landschaftsprogramm 1995, Karte "Erholung und Freiraumnutzung, Entwicklungsziele und Maßnahmen

¹⁷ Landschaftsprogramm 1995, Karte "Landschaftsbild, Entwicklungsziele und Maßnahmen"

¹⁸ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 1961, S. 742

5 INTENTION DES PLANES / PLANUNGSZIELE

Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Umnutzung des Gebietes, um ein Brachfallen nach Aufgabe der Nutzung dieser Teilfläche durch den Trabrennverein Mariendorf zu vermeiden. Im einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

1. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Umnutzung des Planungsgebietes;
2. Sicherung einer städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Wohngebieten und den übrigen Bereichen der Trabrennbahn;
3. Städtebauliche Arrondierung im westlichen Teilgebiet durch kleinteilige Wohnbebauung;
4. Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes bei der geplanten Neubebauung und Umnutzung der erhaltenen Gebäude;
5. Vermeidung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen insbesondere für die Anwohner des Titlisweges;
6. Sicherung einer eigenständigen Erschließung des östlichen und westlichen Teilgebietes;
7. Planungsrechtliche Sicherung des Titlisweges als öffentliche Verkehrsfläche;
8. Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung);
9. Weitgehender Erhalt des vorhandenen, wertvollen Baumbestandes bzw. die Ergänzung der Baumpflanzungen entlang der Stallgasse;
10. Umsetzung eines Konzeptes zur Regenentwässerung unter Berücksichtigung einer weitgehenden Versickerung innerhalb des Gebietes;
11. Minimierung der Bodenversiegelung in einigen Teilbereichen durch Vermeidung der Verwendung von vollständig versiegelnden Bodenbelägen und
12. Sicherung von Schutzpflanzungen zur Abschirmung gegenüber empfindlichen Nutzungen.

6. WESENTLICHER PLANINHALT

6.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der Gesamtbereich gliedert sich vom Mariendorfer Damm aus gesehen in einen gewerblich genutzten Bereich (ca. $\frac{3}{4}$ der Grundstücksfläche) und in ein Wohngebiet im Westen.

Im gewerblich genutzten Bereich sind insgesamt 4 Gebäude vorgesehen, wobei die Neubauten entlang des Titlisweges in der Bauflucht des denkmalgeschützten Gebäudes errichtet werden.

Für die beiden Gebäude (dem Parkrestaurant nördlich und dem Discounter südlich der Stallgasse), die direkt am Mariendorfer Damm geplant sind, wird eine 1- bis 2-geschossige Bebauung mit geneigtem Dach in Anlehnung an die vorhandene Gebäudestruktur festgelegt.

Das denkmalgeschützte Stallgebäude wird in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden saniert, modernisiert und genutzt werden.

Das westlichste Gebäude in diesem Bereich soll als größerer Gebäudekomplex in moderner Bauweise, aber mit Reminiszenzen an die vorhandenen Stallgebäude errichtet werden, in dem verschiedenartige Nutzungen "unter einem Dach" untergebracht werden sollen. Dieses Gebäude erhält überwiegend eine 2-geschossige Bauweise (ausgehend von einer Raumhöhe von 5,00 m). Die Höhe des östlichen, schmalen Gebäudeteils einschl. Dach beträgt insgesamt maximal 12,5 m. Im westlichen Teil des Gebäudes ist ein weiteres Geschoss als "Staffelgeschoss" vorgesehen, wobei dieses Geschoss ca. 5,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt wird. Die Gebäudehöhe einschl. des Staffelgeschosses und Dach beträgt dann in diesem Bereich insgesamt maximal 15,0 m.

Hinsichtlich der geplanten Geschossigkeit bzw. der Dachgestaltung des Gebäudes erfolgte eine intensive Abstimmungen zwischen den Architekten und den Denkmalschutzbehörden, die zu dem vorliegenden Ergebnis geführt haben. Durch die Fassadengliederung und -gestaltung (Bepflanzung mit Kletter- bzw. Rankpflanzen) wird architektonisch eine Auflockerung der ansonsten strengen Gebäudefassade erreicht, so dass auch vom Titlisweg aus eine attraktive Fassade sichtbar ist. Die Gebäude entlang des Titlisweges, einschließlich des denkmalgeschützten Gebäudes, richten sich mit ihren Eingangs- und Aufenthaltsbereichen ausschließlich in nördliche Richtung aus.

Der im Gebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird weitestgehend berücksichtigt und durch neue Baumpflanzungen ergänzt. Darüber hinaus sind weitere Bepflanzungen an der Süd- und Westseite des Grundstückes sowie zur Gliederung zwischen den Teilgebieten nördlich und südlich der Stallgasse vorgesehen.

Das allgemeine Wohngebiet ist im westlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen. Hier ist eine Neubebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern und die Umnutzung der ehemaligen Schmiede und eines ehemaligen Stallgebäudes zu Wohnzwecken geplant ist.

6.1.1 Beabsichtigtes Vorhaben

Die zukünftige Nutzung im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum sieht einen Mix aus gewerblichen Nutzungen (wie Freizeit, Sport, Fitness, Gastronomie) mit Handelseinrichtungen vor. Es wurde dafür ein Gutachten in Auftrag gegeben, um Aussagen zur gegenwärtigen Versorgungssituation im Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums sowie zu den Auswirkungen auf den im Einzugsgebiet vorhandenen Einzelhandel und insbesondere auf die Einkaufszentren in der näheren und weiteren Umgebung des Standortes zu erhalten¹⁹.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, am südlichen Rand des Planungsgebietes vom Mariendorfer Damm aus entlang des Titlisweges in westliche Richtung ein Nahversorgungs- und Freizeitzentrum (nachfolgend "Top in Mariendorf" genannt) mit verschiedenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen zu errichten.

Folgende Aufteilung des Projektes nach Branchen und Flächen sind vorgesehen²⁰:

Branche	Nutzfläche (m ²)	Verkaufsfläche (in m ²)
1. Einzelhandel		
Lebensmittel-Verbrauchermarkt	2.000	1.500
Lebensmittel-Discountmarkt	1.000	750
Getränkemarkt	500	350
Haushaltswaren, -wäsche	500	360
Zoologischer Bedarf	400	290
kleinteilige Sortimente der täglichen Nachfrage wie Obst/Gemüse, Backwaren, Tabakwaren/Zeitungen	900	700
Schreibwaren, Blumen, Kurzwaren, Apotheke u.ä.		
Einzelhandel Gesamt	5.300	3.950
Beabsichtigte Verlagerungen:		
Lebensmittel-Verbrauchermarkt (Kaiser's)	600	500
Lebensmittel-Discountmarkt (Plus)	350	300
Einzelhandel abzüglich Verlagerungen:	4.350	3.150
2. DIENSTLEISTUNGEN (OHNE GASTRONOMIE)		
Friseur/Kosmetik	150	
Optiker	90	
Annahme von Reparaturen (Schuhe, Uhren usw.)	90	
Schnellreinigung	70	

¹⁹ Verträglichkeitsanalyse der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen am Südrand der Trabrennbahn Mariendorf im Bezirk Tempelhof, erarbeitet durch das Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH Berlin; 08/2000

²⁰ Kleinere Veränderungen der Branchen- und Flächenstruktur sind möglich

Schlüsseldienst	40	
Reisebüro	60	
Fahrschule	100	
Dienstleistungen Gesamt	600	
3. Fitness/Wellness/Gastronomie/Hotellerie		
Fitness/Wellness	3.800	
Bowling/Gastronomie	2.400	
Parkrestaurant	390	
Gastronomie im Denkmal	740	
Boardinghouse/Hotel	2.000	
Fitness/Wellness/Gastronomie/Hotel Gesamt	9.330	

Das Projekt "Top in Mariendorf" ist vorwiegend von Freizeitnutzungen geprägt. Obwohl der Nahversorgungsbereich des Projektes aufgrund von einzelnen größeren Ladengeschäften (Lebensmittel, zoologischer Bedarf, Haushaltswaren, -wäsche) mit einer Verkaufsfläche von knapp 4.000 m² größer dimensioniert ist als herkömmliche Nahversorgungszentren (2.000 bis 3.000 m² Verkaufsfläche), umfasst er doch ausschließlich die für ein Nahversorgungszentrum typischen Sortimente des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs.

Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsflächen. Freiflächen zählen zu den Verkaufsflächen, soweit sie dauerhaft bzw. saisonal und nicht nur kurzfristig für den Verkauf genutzt werden.

Auf einer Geschossfläche (GF) von knapp 15.000 m² soll ein Wellness- / Fitnessbereich, ergänzt durch eine Bowlingbahn, durch gastronomische Nutzungen und durch ein Boardinghouse bzw. Hotel, mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 9.300 m² den größten Flächenanteil einnehmen. Als Einzelhandelsanbieter sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter und ein Lebensmittel-Discountmarkt sowie weitere Einzelhandelsangebote mit Sortimenten des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von knapp 4.000 m² vorgesehen. Auf weiteren 600 m² Nutzfläche sollen Dienstleistungsangebote angesiedelt werden.

Zwei Lebensmittelmärkte (der Kaiser's Supermarkt am Mariendorfer Damm 433 und der Plus Lebensmittel-Discountmarkt am Mariendorfer Damm 429) haben ihre vorherigen Standorte aufzugeben und sich im Projekt "Top in Mariendorf" angesiedelt.

Die Ausstattung mit Verkaufsflächen für die Waren des täglichen bis häufigen Bedarfs (Nahversorgung) liegt gegenwärtig im Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums "Top in Mariendorf" mit 0,34 m² Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unter dem für die Nahversorgung üblichen Wert von etwa 0,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Im Einzugsgebiet dominieren kleinere Lebensmittelmärkte, deren Flächen- und Warenangebote teilweise nicht mehr den Anforderungen der Verbraucher entsprechen. Mit dem vorliegenden Projekt könnte sowohl dem Trend im deutschen Einzelhandel zu größeren Verkaufsflächen je Einzelhandelsgeschäft als auch der steigenden Mobilität der Verbraucher und ihrer Ausrichtung auf preisgünstige und großflächige Anbieter entsprochen werden. Weiterhin lässt das Einkaufsverhalten der Verbraucher neben der Existenz von "normalpreisigen" Einzelhandelsangeboten auch andere Betriebstypen des Einzelhandels wie Discount-Lebensmittelmärkte und Ladeneinheiten mit ergänzenden Einzelhandelsangeboten zu.

Einkommen und Kaufkraft der Einwohner im Einzugsgebiet liegen über dem vergleichbaren Durchschnitt der Bezirke Tempelhof und Neukölln und auch leicht über den Durchschnitt West-Berlins.

Durch die Ansiedlung des geplanten Nahversorgungszentrums "Top in Mariendorf" würden die Versorgungs- und Einkaufsbedingungen im Einzugsgebiet deutlich verbessert werden.

Im Einzugsbereich des geplanten "Top in Mariendorf" kann das vorhandene Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm aufgrund seiner Entfernung, seiner Kleinteiligkeit und Branchenstruktur sowie der fehlenden Flächenpotentiale gegenwärtig und auch künftig nicht die o.a. Funktion für die Einwohner erfüllen.

Im Ergebnis wird durch das o.a. Gutachten das Nahversorgungszentrum am Standort "Top in Mariendorf" unter Berücksichtigung der Anwendung der Ausnahmeregelung bei nicht gegebener Zentrenbezogenheit entsprechend den "Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin" als zentrenverträglich eingeschätzt.

Von den Einzelhandelseinrichtungen, die teilweise über 1200 m² liegen, gehen keine in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aus, die eine Ausweisung als Kerngebiet oder Sondergebiet notwendig machen. U. a. ist durch Gutachten (Schalltechnische Untersuchung für das Bauvorhaben, Bericht über Bodenuntersuchungen, Verträglichkeitsanalyse der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens, Regenentwässerungskonzept, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag) nachgewiesen, dass insbesondere keine schädlichen Umweltauswirkungen sowie negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Tempelhof-Schöneberg, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten sind.

6.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist die Umnutzung einer Schmiede und eines denkmalgeschützten Stallgebäudes sowie die Errichtung von 12 Doppelhäuser geplant. Dieses Teilgebiet nimmt mit 6.623 m² ca. ¼ der Grundstücksfläche des Planungsgebietes ein.

Mit einer geplanten Geschossfläche von ca. 2.542,12 m² sollen 22 Wohnungen entstehen. Insgesamt wäre bei einer GFZ von 0,4 für die Wohnbebauung eine Geschossfläche von ca. 2649,20 m² möglich.

Dieser Bereich wird ausschließlich vom Titlisweg aus erschlossen und erhält keine Anbindung an den östlich angrenzenden überwiegend gewerblich genutzten Bereich.

Zur Sicherung des Vorhabens wird die Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen (TF²¹ Nr.1).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Höchstmaß von zwei Geschossen ausgewiesen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine baufeldbezogene Ausweisung der Baugrenze bestimmt.

6.1.3 Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilflächen 1 und 2

Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes zwischen Mariendorfer Damm und Titlisweg in etwa in Höhe Rätikonweg, das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, wird in die Teilflächen 1 und 2 gegliedert.

Zulässig sind :

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4000 m²,
2. Sport- und Freizeiteinrichtungen,
3. Dienstleistungsbetriebe,
4. Gastronomie,
5. Bürogebäude,

²¹ TF = Textliche Festsetzung

6. Hotelnutzung auf höchstens 2000 m² Nutzfläche.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Damit wird zum einen dem städtebaulichen Ziel entsprochen, die geplanten Einrichtungen konzentriert in diesen Bereichen, die ausschließlich über den Mariendorfer Damm aus erschlossen sind, unterzubringen. Zum anderen werden Beeinträchtigungen für die angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebiete weitestgehend vermieden. Gleichzeitig wird eine eindeutige Gliederung gegenüber dem geplanten Wohngebiet erreicht.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (T.F. Nr.2)

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2, werden durch Baukörperausweisung definiert, damit ist auch das Maß der zulässigen Grundfläche festgelegt. Die Kubatur wird durch die Höhe der baulichen Anlagen mit Angaben der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TF Nr. 5) bestimmt. Damit ist der maximal zulässige Baukörper ausreichend beschrieben.

6.1.4 Verkehrsflächen

ÄUSSERE ANBINDUNG

Für das vorliegende Vorhaben wurde ein Gutachten²² in Auftrag gegeben, dass als Ergebnis ein Anbindungskonzept unterbreitet, welches eine leistungsfähige Erschließung des Planungsgebietes sicherstellt und gleichzeitig Beeinträchtigungen der Anwohner und des Verkehrsflusses auf dem Mariendorfer Damm vermeidet. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass die Erschließung der gewerblichen Baufläche nicht über den südlich an das Baugebiet angrenzenden Titlisweg erfolgt. Nur das Wohngebiet im Westen wird über den Titlisweg angebunden.

Die Lage der Zu- und Ausfahrten ist bereits durch die Planung des Vorhabens innerhalb des Baugebietes festgelegt, so dass sich die Entwicklung von Anbindungsvarianten für die Verkehrsführung auf den Mariendorfer Damm beschränkt.

Im Bereich des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums, der Teilfläche 1 ist ein Drive-In mit einer eigenen Zufahrt vom Mariendorfer Damm aus untergebracht, von der aber nur rechts ein- und rechts ausgefahren werden kann. Die von Süden kommenden Fahrzeuge müssen bis zur nächsten Wendemöglichkeit in Höhe Pilatusweg fahren, was eine zusätzliche Wegelänge von ca. 700 m bedeutet. Ausfahrende Fahrzeuge in Richtung Norden können gegenüber der Zu- und Ausfahrt der Stallgasse wenden. Aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung von ca. 50 ein- und ausfahrenden Kraftfahrzeugen pro Stunde sind dabei keine Probleme mit der Leistungsfähigkeit zu erwarten.

Bei der Zufahrt zum Planungsgebiet über die Stallgasse ist die prognostizierte Verkehrsbelastung mit 280 Kfz/h je Richtung wesentlich größer und liegt zeitlich deutlich näher an der Spitzenstunde des Mariendorfer Damms. Problematisch ist vor allem die Führung der von Süden kommenden Linksabbieger in das Gebiet hinein, welche die stadtauswärts verlaufende Fahrbahn des Mariendorfer Damms kreuzen müssen. Aufgrund der großen Entfernung zur nächsten Lichtsignalanlage (ca. 620 m) ergibt sich hier eine geringe Leistungsfähigkeit, da sich die durch die festgelegten Rot- und Grünphasen bildenden Fahrzeugpulk mit zunehmenden Abstand wieder auflösen, so dass weniger nutzbare Lücken für den Querverkehr verbleiben.

²² Verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens Titlisweg/Trabrennbahn Mariendorf "Top in Mariendorf, erarbeitet durch GRI GmbH Berlin vom 06.09.2000;

Durch das überarbeitete Gutachten²³ wird die ursprünglich geplante Fußgänger-LSA, die von den Straßenverkehrsbehörden abgelehnt wurde, durch den Bau einer Voll-Lichtsignalanlage für den gesamten Knotenbereich ersetzt. Durch die vollständige Signalisierung wird die Verkehrsführung übersichtlicher und eindeutiger und die Verkehrssicherheit erhöht sich. Die Leistungsfähigkeit der Zu- und Fahrt ist allerdings geringer als bei einer Fußgänger-LSA, da die Lücken während der Grünphase des Mariendorfer Damms nicht genutzt werden können und aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens des Mariendorfer Damms nur geringe Grünzeiten für die Ausfahrt möglich sind.

Die Ausfahrt der Stallgasse in südliche Richtung wurde verbreitert, so dass sie in einer Flucht mit dem Glärnischweg und der vorhandenen Mittelstreifendurchfahrt liegt.

Der größte Teil des motorisierten Quell- und Zielverkehrs wird über den Mariendorfer Damm zu- und abfließen, wobei von einer gleichmäßigen Verteilung auf die beiden Fahrtrichtungen Nord und Süd ausgegangen wird. Die nahegelegenen Wohnstraßen, wie Titlisweg, Glärnischweg, Pilatusweg usw. spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Der Titlisweg wird in seinem jetzigen Bestand als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

INNERE ERSCHLIESSUNG

Die bestehende Stallgasse wird weiter als innere Erschließungsstraße (mit einem Straßen-querschnitt von 9,0 m im vorderen Bereich und von 9,50 m im hinteren Bereich) genutzt und als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Im nördlichen Straßenraum besteht teilweise die Möglichkeit Stellplätze als Längsparker (parallel zur Fahrbahn) unterzubringen.

Die westliche Verlängerung der Stallgasse über die Teilfläche 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums hinaus ist notwendig, um für die rückwärts fahrenden Lastzüge die geplante Anlieferung für das Hauptgebäude zu sichern. Weiterhin ist damit auch eine mögliche Anbindung der vorhandenen Straße nördlich davon auf dem Gelände der Trabrennbahn (z. B. auch für Notfahrzeuge) gewährleistet.

Zur Sicherung der Nutzbarkeit dieser internen Erschließungsstraße wird eine Fläche für ein Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der Teilflächen 1 und 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums sowie für die Trabrennbahn ausgewiesen (TF Nr. 16).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

LIEFERVERKEHR

Die Anlieferung erfolgt vom Mariendorfer Damm aus, ausschließlich über die Stallgasse.

Die Stärke des Lieferverkehrs wurde mit Hilfe von Angaben zur Lieferhäufigkeit aus der Dornier-Studie Wirtschaftsverkehr anhand der geplanten Flächennutzung abgeschätzt. Es ergibt sich somit ein Aufkommen von ca. 60 Anlieferungen pro Tag, davon 13 in der Spitzenstunde von 11.00–12.00 Uhr. Da diese deutlich außerhalb der Spitzenstunde des Besucher- und Berufsverkehrs liegt, sind die Auswirkungen auf die Maximalbelastung des Gesamtverkehrs gering. Rund 90 % des Lieferverkehrs entfallen auf die Zeit vor 14.00 Uhr.

Bei der Anlieferung des Freizeit- und Einzelhandelsbereich wird von ca. 60 Lkw/Tag, davon 30 am westlichen und je 15 am östlichen und mittleren des GE 2-Gebietes ausgegangen.

Für die Anlieferung der Teilfläche 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums sind 3 Lieferzonen ohne Rampen vorgesehen, die von den LKWs jeweils durch Zurücksetzen von der Stallgasse aus angefahren werden. Dafür ist aber ein Einweiser notwendig. Die Lieferfahrzeuge sind jedoch im allgemeinen ohne Beifahrer unterwegs, so dass für diese Aufgabe ein extra Mitarbeiter erforderlich

²³ Verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens Titlisweg/Trabrennbahn Mariendorf "Top in Mariendorf, erarbeitet durch GRI GmbH Berlin; überarbeitete Fassung vom 07.06.2001;

ist. Nur unter dieser Bedingung wurden vom zuständigen Tiefbauamt keine Einwände gegen das geplante Anlieferungskonzept erhoben.

Der Flächenbedarf der rückwärts fahrenden Lastzüge wurde bei der Planung der Verkehrsflächen und der geplanten Stellplatzanordnung berücksichtigt.

ÖPNV

Durch das o.a. Gutachten wird empfohlen, die Haltestelle für die stadtauswärts fahrenden Busse in Richtung Süden direkt vor den geplanten Fußgängerzugang zur Teilfläche 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums kurz vor der Einmündung Titlisweg zu verschieben. Die Haltestelle für die stadteinwärts fahrenden Busse in Höhe Glärnischweg kann an ihrem Standort verbleiben. Die Querung des Mariendorfer Dammes durch die neue Ampel wird für Fußgänger wesentlich erleichtert.

FUSSGÄNGER-UND RADFAHRVERKEHR

Der Hauptzugang für Fußgänger erfolgt vom Mariendorfer Damm aus über einen eigenen Fußweg (Promenade), der vollständig vom Kfz-Verkehr getrennt ist. Dieser Fußweg ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche E mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums, Teilfläche 2, ausgewiesen (TF Nr. 17).

STELLPLÄTZE FÜR DIE EINZELNEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Zur Berechnung der Stellplätze wurde folgender Schlüssel verwendet:

Einzelhandel	1 Stellplatz je 40m ² Nutzfläche
Freizeit und Gastronomie	1 Stellplatz je 40m ² Nutzfläche
Wohnen	1 Stellplatz je WE

Daraus ergeben sich ca. 280 Stellplätze für die Teilflächen 1 und 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums und ca. 20 Stellplätze für den Wohnbereich. Von den ca. 280 Stellplätzen entfallen ca. 30 auf die Teilfläche 1 und ca. 250 auf die Teilfläche 2.

Das Angebot von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe der Handels- und Freizeiteinrichtungen dient u.a. auch dazu, die eventuelle Nutzung von Parkmöglichkeiten am Titlisweg oder am Mariendorfer Damm unattraktiv zu machen. Die Stellplatzanlagen in der Teilfläche 2 sind hauptsächlich nördlich der geplanten Bebauung ausgerichtet, so dass dadurch für die Bewohner der Wohnbebauung südlich des Titlisweges keine Belastungen durch Zu- und Abfahrten aus dem Planungsgebiet entstehen. Westlich der Teilfläche 2 befinden sich einige Stellplätze, die für die Beschäftigten der Einrichtung zur Verfügung stehen sollen. Für die Teilfläche 2 ist eine Bewirtschaftung der Stellplätze vorgesehen, um eine Nutzung durch Fremdparker zu vermeiden.

Die Unterbringung der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet ist unproblematisch und teilweise auf den Grundstücken selbst (Garage/Carport) und entlang der östlichen bzw. westlichen Grenze des Baugebietes vorgesehen.

6.2 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Ausgangspunkt für das landschaftsplanerische Konzept ist die Entwicklung vorhandener Qualitäten und Potentiale im Gebiet sowie die Minderung von Störungen und Missständen.

Als besondere Qualität ist der wertvolle Baumbestand zu nennen, der das Ortsbild im Geltungsbereich entscheidend prägt. Ziel ist daher, den vorhandenen Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Die Aufnahme der Stallgasse als Hauptzufahrt für den künftig gewerblich genutzten Teil des Planungsgebietes knüpft an die historischen Erschließungsstrukturen an. Diese werden durch Reste der prägenden, alten Kastanienallee betont. Der vorhandene Baumbestand wird erhalten und ergänzt. Die charakteristische Allee wird so vervollständigt und wiederhergestellt. Sie bildet eine dominante Hauptachse, die das Gebiet gliedert und prägt.

Im Eingangsbereich wird der Kastanienbestand durch eine 7,00 m breite Pflanzfläche ergänzt, die eine Gliederung zwischen beiden gewerblich genutzten Bereichen herstellt. Zur Unterpflanzung im direkten Umfeld der Altbäume sind nur wenige Gehölzarten (z.B. Hedera helix, Gemeiner Efeu) geeignet. Diese sind ggf. durch schattenverträgliche Stauden zu ergänzen (Carex sylvatica, Waldsegge). Im Randbereich zum Mariendorfer Damm können auch andere Gehölzarten der Pflanzliste verwendet werden.

Während die ehemalige Stallgasse die Hauptzufahrt zum gewerblich genutzten Gelände für PKW darstellt, wird parallel dazu eine zweite Erschließungsachse angelegt, die ausschließlich Fußgängern vorbehalten ist. Diese Trennung von PKW und Fußgänger erhöht einerseits die Sicherheit im Gebiet und bietet andererseits eine interne Gliederung des Gebietes, die sich in der Gestaltung der Räume dokumentiert.

Zwischen beiden Achsen sind die Stellplätze angeordnet, die durch Pflanzflächen gegliedert und durch eine intensive Bepflanzung mit Laubbäumen geprägt werden. Als geeignete Arten für die Bepflanzung der Stellplätze sind hier beispielsweise Sorbus-Arten zu nennen. In jedem Fall sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen. Es wird so eine Beschattung der Stellplätze, eine Ergänzung der Lebensraumfunktionen sowie eine Einbindung in das Ortsbild erreicht.

Zum Titlisweg hin wird die bestehende 4,50 m breite Grünfläche erhalten und aufgewertet. Der Baumbestand ist dort heute durch Säulenpappeln geprägt, die z.T. bereits starke Schädigungen aufweisen. Sofern keine Gefährdungen von diesen Bäumen ausgehen, sind sie zu erhalten und durch standortgerechte, alterungsfähige Bäume zu ergänzen. Bei Abgang sind einzelne Bäume ebenfalls durch standortgerechte, alterungsfähige Arten zu ersetzen, so dass auch langfristig eine prägende Baumreihe den südlichen Abschluss des Planungsgebietes bildet. Zur Unterpflanzung dieser Baumreihe ist eine kleinteilige Gestaltung mit Gehölzen, Stauden und Rasen- bzw. Wiesenbereichen vorgesehen, die den nördlichen Fußweg entlang des Titlisweges optisch aufwertet und einen harmonischen Übergang zum Wohngebiet fördert.

Die Fortsetzung dieser Grünfläche entlang des Titlisweges bleibt im WA-Gebiet erhalten, wird als abschirmende Vorgartenzone aufgewertet und Bestandteil der privaten Gärten. Aufgrund der geplanten Erhaltung und Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes wurde die Breite des Grünstreifens auf 3,00 m reduziert.

Zur Einbindung der gewerblich genutzten Gebäude in diesen Grünzug ist die Begrünung der Fassaden der Neubauten mit Rank- und Kletterpflanzen vorgesehen. Es wird so gleichzeitig eine Gliederung und Belebung der Fassaden erreicht.

Im westlichen Teil des Grundstückes ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Hier ist eine intensive Bepflanzung der Gärten mit Gehölzen vorzusehen. Eine 5,0 m breite Grünfläche, in der eine beidseitig begrünte Schutzwand vorgesehen ist, bildet eine Abschirmung im Übergang zum westlich angrenzenden Industriegebiet. Weiterhin ist eine weitere beidseitig begrünte Schutzwand zwischen dem WA- und dem GE 2-Gebiet bzw. der Stallgasse vorgesehen.

6.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Für das vorliegende Vorhaben wurde ein Gutachten²⁴ in Auftrag gegeben, dass die schall-technischen Auswirkungen des Anliefer- und Kundenverkehrs untersucht.

Mit der Errichtung der Einzelhandels und Freizeiteinrichtungen ergeben sich gegenüber dem Bestand (vgl. Kapitel 2.5) zusätzliche Zu- und Ausfahrten für Erschließungsverkehr, Stellplatzanlagen und die Anlieferung mit Zufahrts- und Entladebereich²⁵.

²⁴ Schalltechnische Untersuchung für das Bauvorhaben Titlisweg/Trabrennbahn Mariendorf; erarbeitet durch GRI mbH Berlin vom 11/2000;

²⁵ Anlieferungen pro Tag: Anlieferbereich GE 2 Ost: 4 Lkw/Tag, Anlieferbereich GE 2 Mitte: 3 Lkw/Tag, Anlieferbereich GE 2 West: 5 Lkw/Tag, Anlieferbereich GE 1: 1 Lkw/Tag

STELLPLATZANLAGEN

Die Stellplätze und die Anlieferbereiche fallen unter die nicht genehmigungspflichtigen Anlagen, so dass bei der Berechnung und Beurteilung die TA Lärm heranzuziehen ist.

Der überwiegenden Teil der Stellplätze für die Teilfläche 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums befindet sich nördlich der geplanten Gebäude und wird somit durch diese abgeschirmt. Lärm kann sich nur durch die Lücken zwischen den einzelnen Gebäuden in Richtung Titlisweg ausbreiten.

Der Parkplatz an der westlichen Grenze der Teilfläche 2 hat keine Abschirmung zum Titlisweg, so dass sich hier der Lärm frei ausbreiten kann. An den betroffenen Wohngebäuden südlich des Titlisweges ergeben sich Immissionswerte von 52,0-55,0 dB(A) am Tag. Die Immissionswerte an den Gebäudefassaden überschreiten jedoch nicht die Richtwerte der TA Lärm.

Eine Beeinträchtigung ergibt sich nur für das westlich angrenzende Stallgebäude, für das eine Umnutzung zu Wohnzwecke geplant ist. An der östlichen Fassadenseite ergeben sich Immissionswerte von 57,5-62,5 dB(A) am Tag. Das ergibt eine Überschreitung der Richtwerte nach TA-Lärm von bis zu 7,5 dB(A) an diesem Stallgebäude.

Da die nächtlichen Parkvorgänge auf den Stellplätzen, der durch die Gebäude abgeschirmt ist, beschränkt bleiben und das Verkehrsaufkommen in der Nacht allgemein abnimmt, liegen die Immissionswerte hier bei bis zu 40 dB(A) entlang des Titlisweges.

ANLIEFERVERKEHR

Weiterhin spielt der Anlieferverkehr bei der Lärmentwicklung eine große Rolle. Die verschiedenen Anlieferbereiche sind westlich und östlich des zukünftigen Restaurants und westlich des großen Gebäudekomplexes geplant.

Bei freier Schallausbreitung ergeben sich Immissionswerte von 52,5-55,0 dB(A) an der Südseite des Titlisweges und 57,5-62,5 dB(A) an der östlichen Gebäudeseite des für Wohnzwecke umzunutzenden Stallgebäudes im allgemeinen Wohngebiet. Der Abstand dieses Gebäudes zum östlich angrenzenden Anlieferbereich ist relativ gering, so dass dort die Immissionswerte höher sind als an der Wohnbebauung entlang des Titlisweges.

Aufgrund der notwendigen Rangierfläche für Lkw nordöstlich der geplanten Wohnnutzung, ergeben sich an der Nordostseite des umzunutzenden Stallgebäudes Immissionswerte von 60,0-62,5 dB(A) am Tag. Die westlich hiervon geplanten, bzw. bereits errichteten neuen Wohngebäude werden durch dieses Gebäude abgeschirmt.

Die Lärmausbreitung durch den geplanten Parkplatz westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze im WA-Gebiet ergeben keine Überschreitungen der Richtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Auch die Parkplatzanlage im GE 1-Gebiet führt zu keiner Überschreitung der Richtwerte.

STRASSENVERKEHR

Um die Erschließung des Planungsgebietes zu gewährleisten, wird die Zu- und Ausfahrt zum Mariendorfer Damm über eine Lichtsignal-Anlage (LSA) geregelt. Dadurch ergeben sich zusätzlich Brems- und Abfahrgeräusche, die zu einer Erhöhung des Immissionspegels in Höhe Glärnischweg um ca. 2,5 dB(A) gegenüber dem heutigen Bestand führen. Es kommt zu einer Erhöhung der Immissionswerte entlang der Gebäudefassaden auf der Ostseite des Mariendorfer Damms von 62,5-67 dB(A) am Tag und 55,0-57,5 dB(A) in der Nacht, wobei die nächtliche Lärmimmission aufgrund der Einschränkung der Betriebszeit nur in der Zeit zwischen 22.00-24.00 Uhr zu erwarten ist. Jedoch ist in dieser Zeit mit einem geringeren Verkehrsaufkommen

zu rechnen, da nur die Freizeiteinrichtungen und die Gastronomie längere Öffnungszeiten haben.

Durch den Verkehr auf der Stallgasse werden keine schützenswerten Nutzungen beeinträchtigt.

Die geplante Wohnnutzung im WA-Gebiet wird durch den Verkehrslärm des Titlisweges und des Hirzerweges beeinträchtigt. An den der Straße zugewandten Gebäudefassaden ergeben sich Immissionswerte von 52,5-55,0 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Um die negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen so gering wie möglich zu halten, wurden vom Gutachter folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. In der Teilfläche 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums sollten die Baulücken zum Titlisweg hin, in denen sich Anlieferbereich und Parkplatzbereiche befinden, durch einen geschlossenen Zaun oder durch eine dichte Hecke geschlossen werden, um Staub, Licht- und Blickschutz zu erreichen. Aufgrund der Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm sind in diesem Bereich keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.
2. Der Anlieferbereich an der (westlichen) Grenze der Teilfläche 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums zum allgemeinen Wohngebiet ist mittels einer mindestens 2 m hohen Wand abzuschirmen. Wird auf einer Abschirmung verzichtet, muss das zur Wohnnutzung vorgesehene Stallgebäude eine entsprechenden passiven Lärmschutz erhalten.
3. Die Anlieferung soll nicht vor 6.00 Uhr am Morgen erfolgen.
4. Die geplante LSA-Anlage soll nach 22.00 Uhr abgeschaltet werden, um die Lärm- auswirkungen durch Brems- und Anfahrgeräusche zu mindern.
5. Der Parkplatz an der westlichen Grenze der Teilfläche 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums soll entlang des Titlisweges eine dichte Abpflanzung oder Zaun erhalten und nach 22.00 Uhr geschlossen werden.
6. Bei der Umnutzung des Stallgebäudes zu Wohnzwecke im WA-Gebiet sollten bei der Grundrissgestaltung die Nebenräume, wie Küche, Bad und Eingangsbereich, zur Ostseite orientiert werden.
7. Die geplanten Wohnhäuser im WA-Gebiet müssen auch Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm des Titlisweges und des Hirzerweges erhalten. Da aktive Maßnahmen nicht vertretbar sind, sind folgende Luftschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 einzuhalten:
 - a. Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res}$: 40 dB(A) Aufenthaltsräume, 35 dB(A) Büroräume) an der Nord- und Südseite des im WA-Gebiet zur Umnutzung vorgesehenen Stallgebäudes.
 - b. Lärmpegelbereich II (erf. $R'_{w,res}$: 35 dB(A) Aufenthaltsräume, 30 dB(A) Büroräume) an der Ostseite des im WA-Gebiet zur Umnutzung vorgesehenen Stallgebäudes.
 - c. Lärmpegelbereich II (erf. $R'_{w,res}$: 30 dB(A) Aufenthaltsräume, 30 dB(A) Büroräume) an der Nordseite und Nordostecke des nordöstlich geplanten Wohnhauses, an der Südseite der drei südlichen Wohnhäuser und an der Westseite der südwestlich und nordwestlich geplanten Wohnhäuser im WA-Gebiet.
 - d. Lärmpegelbereich I (erf. $R'_{w,res}$: 30 dB(A) Aufenthaltsräume, alle übrigen Gebäudeseiten der geplanten Wohnhäuser.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden dazu Festsetzungen getroffen, die den Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht werden, entsprechende Maßnahmen haben darüber hinaus ergänzend ihren Niederschlag im Durchführungsvertrag § 3 "Durchführungsverpflichtung" gefunden.

So ist nördlich entlang des Titlisweges eine Fläche "B" für Anpflanzungen festgesetzt, auf der eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgt ist (TF Nr. 10). Weiterhin wurde an der westliche Grenze der Teilfläche 2- zum WA-Gebiet die Errichtung einer mindestens 2 m hohen und beidseitig begrünten Wand festgesetzt (TF Nr. 8).

Textliche Festsetzungen zum Schutz vor (Straßen-)Verkehrslärm, nach der Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bestimmtes bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen müssen, sind mit der Einführung der DIN 4109 als textliche Baubestimmung und der Fertigstellung der Berliner Lärmkarte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entbehrlich geworden.

Für den gesamten Geltungsbereich ist festgelegt, dass nur Heizungsarten mit geringem Schadstoffausstoß zulässig sind (TF Nr. 6). Das Plangebiet liegt zwar nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, im Hinblick auf die erheblichen verkehrsbedingten und vom angrenzenden Industriegebiet ausgehenden Belastung des Gebietes und dem bis dahin auf dem Gesamtareal der Trabrennbahn stattfindenden Luftaustausch, der mit der Neubebauung zum Teil unterbunden wird, erschien diese Regelung zur Vermeidung zusätzlicher Luftbelastung im Plangebiet und seiner Umgebung hilfreich und erfolgte im Einvernehmen mit dem Investor.

Für das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen in benachbarten allgemeinen Wohngebieten nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen (TF Nr. 7).

6.4 VER- UND ENTSORGUNG

Hauptziel im Bereich Ver- und Entsorgung ist vor allem eine Lösung der regenwassertechnischen Entsorgung des Planungsgebietes aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens (vgl. Kapitel 2.6).

Ziel der zukünftigen Entwässerung des Planungsgebietes ist es, das anfallende Regenwasser möglichst innerhalb des Planungsgebietes zu versickern bzw. über ein Kanalsystem und ein Pumpwerk dem Teich auf dem Rennbahngelände zuzuleiten.

Durch das erarbeitete Regenentwässerungskonzept konnte ermittelt werden, dass durch die Versickerung über den belebten Oberboden und Einleitung in den Teich die Regenentwässerung des Planungsgebietes gesichert ist.

Die übrige Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist gewährleistet (vgl. Kapitel 2.6).

6.5 FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE / NUTZUNG	in m ² (ca.)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.610
- Teilfläche 1	2.640
- Teilfläche 2	18.453
▪ VERKEHRSFLÄCHEN:	7.324
- öffentliche Verkehrsfläche (Titlisweg)	4.460
- private Verkehrsfläche (Stallgasse)	2.864
GESAMTFLÄCHE PLANUNGSGEBIET	35.027

7 ABWÄGUNG / BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

7.1 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

1. Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
2. Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
3. Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
4. Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

5. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
6. Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
8. Belange des Verkehrs/Ver- und Entsorgung.

BELANGE DER ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum wird ausschließlich vom Mariendorfer Damm aus erschlossen, die Teilfläche 1 über eine direkte Zufahrt und die Teilfläche 2 über die Stallgasse. Durch die zusätzliche Ausweisung des Bereiches am Titlisweg ohne Ein- und Ausfahrt und durch ein entsprechendes Stellplatzangebot südlich der Stallgasse ist gesichert, dass die Anwohner des Titlisweges und des westlich angrenzenden Wohngebietes nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen oder Stellplatzsuchverkehr belastet werden.

Durch den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten in den Teilflächen 1 und 2 des Nahversorgungs- und Freizeitentrums und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet soll die Ansiedlung von Nutzungen vermieden werden, die sich bereits im Nahbereich des Planungsgebietes befinden oder möglichst in den gewerblichen Bereichen zu konzentrieren sind, um weitere Störungen auf die südlich angrenzenden Wohnbereiche weitgehend zu vermeiden.

Die Eingrenzung der Brennstoffe und der maximal zulässige Lärmpegel tragen dazu bei, dass Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase in den Teilflächen 1 und 2 des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, im Wohngebiet und in den angrenzenden Gebieten verringert werden.

Die ausgewiesenen Anpflanzungen, die Fassaden- und Dachbegrünung sowie der Erhalt des wertvollen Baumbestandes und die Stellplatzbepflanzung beeinflussen die Temperatur- und Feuchtigkeitsverhältnisse im Plangebiet positiv, dienen der Durchgrünung des Gebietes und tragen zur Abschirmung in den Randbereichen, insbesondere entlang des Titlisweges und der westlichen Geltungsbereichsgrenze, bei.

Das nördlich angrenzende Umfeld der Trabrennbahn mit dem vorhandenen hohen Grünanteil sowie das südlich angrenzende Wohngebiet wirken sich ebenfalls positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus.

BELANGE DER WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG

Bei einer Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten können innerhalb des Geltungsbereiches 22 Wohneinheiten im westlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet entstehen. Ausgehend von einem durchschnittlichen Belegungswert von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit können innerhalb des Wohngebietes zukünftig ca. 50 Menschen wohnen. Daraus resultiert langfristig ein Zusatzbedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere im Bereich Grundschule (ca. 3 Plätze²⁶) und im Bereich Kindertagesstätten (ca. 5 Plätze²⁷). Die geringe Anzahl dieser errechneten Bedarfe rechtfertigt keine Neuerstellung einer Kita oder Schule, diese sind in den in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen mit zu versorgen.

Im Hinblick auf die Versorgung mit öffentlichen Kinderspielflächen stellt sich die Situation ebenso dar. Aufgrund der geringen Anzahl der errechneten hinzukommenden Kinder, sind diese den vorhandenen Spielflächen zuzuordnen.

BELANGE VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG

²⁶ 6 Jahrgänge mit 1,2 % der Gesamteinwohner/Jahrgang

²⁷ Ausgangswerte: 70 % der 0- bis unter 10-jährigen sowie eine Jahrgangsstärke von 1,2 % der Gesamteinwohner

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war Teil der Trabrennbahn Mariendorf und somit Teil einer übergeordneten Freizeit- bzw. Sportstätte für intensive Erholung. Diese Erholungseinrichtung ist jedoch nicht öffentlich zugänglich und bietet nur den Mitgliedern im Trabrennverein oder den Besuchern der Trabrennbahn an Renntagen Erholungsmöglichkeiten.

Mit der Planung werden zusätzliche Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Geltungsbereich vorgesehen, wobei es sich auch dabei nicht um öffentliche Erholungsflächen bzw. -einrichtungen handelt. Das Angebot kommerzieller Sport- und Erholungsmöglichkeiten wird erweitert, die Belange öffentlich nutzbarer Erholungseinrichtungen werden gegenüber dem Bestand nicht verändert.

BELANGE DER GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, auf den Teilflächen 1 und 2, erfolgte eine Bebauung mit insgesamt 4 Gebäuden, deren grundsätzliche und denkmalgerechte Gestaltung im Durchführungsvertrag verankert ist. Die Neubauten entlang des Titlisweges nehmen dabei die Bauflucht des denkmalgeschützten Stallgebäudes und der ursprünglichen Bebauung auf und tragen somit zur Fassung des Straßenraumes bei. Die Gebäude wurden alle mit geneigten Dächern versehen, so dass der Charakter der prägenden und erhaltenswerten Stallgebäude aufgenommen und fortgesetzt wird.

Die beiden Gebäude (nördlich und südlich der Stallgasse), direkt am Mariendorfer Damm, wurden als ein bzw. zweigeschossige Gebäude in Anlehnung an die vorhandene Gebäudestruktur errichtet.

Der im westlichen Bereich der Teilfläche 2 geplante moderne Gebäudekomplex wird durch eine Fassaden- und Geschossgliederung sowie eine prägnante Fassadengestaltung zuzüglich Fassadenbegrünung aufgelockert, um das Erscheinungsbild des relativ hohen, langen und dadurch massiv wirkenden Baukörpers mit architektonisch Mitteln zu mindern. Damit wird zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Entlang des Titlisweges, zwischen den geplanten Gebäuden und dem Fußweg, wird eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen, die zusätzlich zur Auflockerung aber auch zur Abschirmung zur Verkehrsfläche hin dient.

Das im westlichen Plangebiet liegende allgemeinen Wohngebiet wird die Struktur des südlich angrenzenden Wohngebietes, das durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt ist, aufgreifen. Neben der Umnutzung des denkmalgeschützten Stallgebäudes sowie der ehemaligen Schmiede zu Wohnzwecken ist die Errichtung von sogenannten Gartenhofhäusern geplant.

Im Übergang zum westlich angrenzenden Industriegebiet mit dem vorhandenen massiven Hallenbau ist zur Abschirmung neben der Errichtung einer Wand eine Abpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die zur Minderung dieser Sichtbeeinträchtigung beiträgt.

BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE

Die erhaltenswerten, denkmalgeschützten Stallgebäude sowie die Schmiede werden in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden saniert und modernisiert und sollen als Restaurant und Wohngebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der städtebauliche Entwurf und die geplante Architektur für die neuen Gebäude nehmen Elemente der Stallgebäude, respektive der Schmiede auf und bringen sie in moderner Form in die Gestaltung der Gebäude ein.

BELANGE EINER VERBRAUCHERNAHEN VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG

Durch die Ansiedlung des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums "Top in Mariendorf" können die Versorgungs- und Einkaufsbedingungen im Einzugsgebiet deutlich verbessert werden, da die Ausstattung mit Verkaufsflächen für Waren des täglichen bis häufigen Bedarfs gegenwärtig im Einzugsgebiet mit 0,34 m² Verkaufsfläche je Einwohner deutlich unter dem für die Nahversorgung üblichen Wert von etwa 0,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner liegt. Einkommen und Kaufkraft der

Einwohner im Einzugsgebiet liegen über dem vergleichbaren Durchschnitt der Bezirke Tempelhof und Neukölln und auch leicht über den Durchschnitt Berlins.

Ein Nahversorgungszentrum am Standort Mariendorfer Damm/Titlisweg in Tempelhof würde bei einem entsprechenden Angebot auch den Teil der Kaufkraft im Einzugsgebiet binden, der gegenwärtig zu anderen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb des Einzugsgebietes fließt.

Im Einzugsbereich von "Top in Mariendorf" kann das vorhandene Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm aufgrund seiner Entfernung, seiner Kleinteiligkeit und Branchenstruktur sowie der fehlenden Flächenpotentiale gegenwärtig und vor allem zukünftig nicht mehr den Ansprüchen der Einwohner gerecht werden.

BELANGE DES UMWELTSCHUTZES; DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Mit der Nachnutzung eines in Teilen bereits bebauten Nichtbaugebietes werden Eingriffe in Natur und Landschaft in großem Umfang vermieden. Es wird so ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) geleistet. Die Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Freiflächen führt jedoch in einigen Teilbereichen zu Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie des Biotop- und Artenschutzes. Ein Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgte durch die Ausweisung von Pflanzflächen sowie die Bepflanzungen der Stellplätze und der Fassaden.

Darüber hinaus wurde durch textliche Festsetzung festgelegt, dass näher bestimmte, Dachformen extensiv zu begrünen sind. Der Investor hat auf diese für die Dachbegrünung geeigneten Dachformen zurückgegriffen und damit die insgesamt positive Wirkung zusätzlich unterstützt.

Bepflanzungen haben neben ihrer gestalterischen Funktion eine wichtige Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Naturhaushalt und die Erholung. Sie beeinflussen das Stadtklima durch ihre regulierende Wirkung positiv und dienen als Filter für gas- und staubförmige Immissionen. Auch für den Aspekt des Lärmschutzes leisten Bepflanzungen zumindest einen subjektiv wertvollen Beitrag. Weiterhin können sie als Teil der Biotopanreicherung innerhalb des Baugebietes bezeichnet werden, denn sie sichern Tieren und Pflanzen auch im innerstädtischen Raum Überlebensnischen und Verbindungsbiotope

Auf eine Ausweisung zur Erhaltung der Bäume wurde verzichtet, da sie durch die Berliner Baumschutzverordnung²⁸ bereits ausreichend gesichert sind. Sollte im Zuge der Sicherung der Verkehrssicherheit die Fällung einzelner Bäume notwendig werden, so ist eine entsprechende Neupflanzung erforderlich.

Mit der Aufnahme der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (nach Abwägung gegenüber anderen Belangen) als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

BELANGE DES VERKEHRS/ VER- UND ENTSORGUNG

Durch eine Integration der Belange des öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV), des motorisierten Individualverkehrs sowie von Fußgängern und Radfahrern wird ein gebietsverträgliches Erschließungskonzept für das Plangebiet entwickelt. Durch die am Mariendorfer Damm verkehrenden Buslinien mit Anbindung an die U- und S-Bahn ist die ÖPNV-Versorgung als gut einzuschätzen.

Mit der zusätzlichen Errichtung einer LSA-Anlage im Bereich der Zufahrt am Mariendorfer Damm wird die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz weiter verbessert ohne dass es zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs kommt. Weiterhin wird

²⁸ Baumschutzverordnung (BaumSchVO), vom 11.01.1982, zuletzt geändert am 25.01.1996

dadurch in diesem Bereich die Querung des Mariendorfer Dammes für Fußgänger wesentlich erleichtert.

Durch den Ausschluss von Ein- und Ausfahrten entlang des Titlisweges wird störender Fremdverkehr aus dem angrenzenden Wohngebiet herausgehalten.

Die Anbindung des westlichen Wohngebietes über den Titlisweg führt zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastungen und wird daher nicht als kritisch gesehen.

Das bedarfsgerechte Angebot an Stellplätzen innerhalb des Planungsgebietes trägt zur Vermeidung von Suchverkehr in den angrenzenden Straßen bei, so dass dadurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Anlieger zu erwarten sind.

Die Belange einer standortgerechten Ver- und Entsorgung des Plangebietes richten sich in erster Linie auf eine ressourcenschonende Nutzung des bestehenden Versorgungsnetzes der einzelnen Leitungsträger wie auch auf die Entwicklung einer kosten- und flächensparenden Netzkonfiguration für das Planungsgebiet.

7.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20.11. bis 20.12.2000 im Stadtplanungsamt Tempelhof statt.

35 Bürger machten von der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung Gebrauch und haben die Ausstellung besucht. Von diesen gingen insgesamt 16 Stellungnahmen schriftlich zu den vorgestellten Zielen und Zwecken der Planung ein, dies teilweise auf einem vorbereiteten Fragebogen und teilweise als individuelle Schreiben. In einem Schreiben haben 5 Ehepaare aus dem Titlisweg eine zusammenfassende Stellungnahme abgegeben. Aus allen eingegangenen Stellungnahmen haben sich die folgenden 3 Schwerpunkte herausgebildet:

1. Geplante Nutzungen durch die Vorhabensmaßnahmen und der damit verbundene Eingriff in vorhandene bauliche Strukturen
 - a. Die Umnutzung von der Trabrennbahn als "Sondergebiet mit hohem Grünanteil" in ein Mischgebiet wird als kritisch angesehen. Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen mit Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen sowie von Gastronomie wird davon ausgegangen, dass in der Umgebung ein ausreichendes Angebot vorhanden ist. Außerdem wird die Nutzungsverträglichkeit mit der Wohnbebauung am Titlisweg bezweifelt. Insgesamt sollten mehr Wohnungen, z.T. als Einfamilienhäuser, bei Reduzierung von Verkaufs- und Freizeiteinrichtungen vorgesehen werden.
 - b. Der Abgang der vorhandenen Gebäude bis auf 2 wird als zu großer Eingriff in eine "erhaltenswerte städtebauliche Anlage" gewertet und es wird vorgeschlagen, die vorhandene Baustruktur unter dem Thema "Pferde/Rennbahn" bzw. "Kinderbauernhof" oder für andere Sport- und Spieleinrichtungen neu zu beleben, um die "städtebauliche Eigenart" des Gebietes zu erhalten.
2. Nutzungsverteilung / Nutzungsergänzungen sowie Geschossigkeit / Gestaltung
 - a. Das höhere Gebäude mit den Freizeit- und Gewerbeeinrichtungen sollte in der Nähe des Mariendorfer Dammes angeordnet und niedrigere Gebäude (1-2 Geschosse) in den hinteren Teilbereich verlegt werden. Die Nutzungen sollten derart angeordnet werden, dass hinsichtlich der Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen keine Geruchs- und Lärmbelästigungen für die Anwohner des Titlisweges ausgehen.
 - b. Die geplanten Nutzungen sollten um ein Angebot an medizinischen Einrichtungen einschl. Arztpraxen ergänzt werden.
 - c. Die Geschossigkeit entlang des Titlisweges sollte reduziert und die als "schlicht" angesehene Architektur sollte durch Differenzierung der Fassaden und Aufnahme einer z.T. geneigten Dachausbildung aufgewertet werden.
3. Erschließung der baulichen Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens

- a. Es wird eine Zunahme des bereits vorhandenen Verkehrs und damit verbunden eine Erhöhung der Lärmbelästigung sowie der Unfallgefahr im Titlisweg befürchtet. Dieser wird vom Mariendorfer Damm in Richtung Daimlerstraße, zunehmend als Schleichweg bzw. Abkürzung angenommen. Dieser Vorgang sollte weitgehend unterbunden und eine Zunahme durch das Vorhaben verhindert werden. Es ist sicher zu stellen, dass die damit verbundene Unfallgefahr und Lärmbelästigung durch entsprechende Maßnahmen, z.B. verkehrsberuhigter Bereich mit weiteren gestalterischen Maßnahmen einschl. beidseitiges Parken sowie einer Gewichtsbeschränkung, nicht weiter erhöht bzw. reduziert wird.
- b. Im Titlisweg wird eine Mehrbelastung durch den Park-Such-Verkehr und den Lieferverkehr erwartet. Es ist sicher zu stellen, dass die Nutzer des Vorhabens das geplante Erschließungskonzept über die Stallgasse annehmen und genügend Stellplätze zur Verfügung stehen.
- c. Die Erschließung des Vorhabens mit der Anbindung der Stallgasse an den Mariendorfer Damm und die damit verbundenen Maßnahmen werden als noch nicht ausreichend angesehen. Insbesondere im Bereich des Mariendorfer Dammes sollten weitere Ergänzungen bzw. flankierende Maßnahmen geprüft werden.

ERGEBNISSE

1. Geplante Nutzungen durch die Vorhabensmaßnahmen und der damit verbundene Eingriff in vorhandene bauliche Strukturen
 - a. Parallel zum Verfahren zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde von der zuständigen Senatsverwaltung die Änderung des FNP eingeleitet. Mit der Änderung des FNP's ist die Nutzung im Geltungsbereich des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als entwickelbar anzusehen. Die Nutzungsverträglichkeit des Vorhabens mit der Wohnbebauung am Titlisweg wird einerseits durch die Anordnung der Gebäude (abschirmende Wirkung) und andererseits durch die Erschließung über die Stallgasse sichergestellt (Entlastung der Umgebung durch verkehrslenkende Festsetzungen). Dabei wird auch durch ein entsprechendes Gutachten die Lärmauswirkung berücksichtigt. Die geplanten Nutzungen, die überwiegend der Nahversorgung dienen, sind durch ein Gutachten des Institutes für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH vom August 2000 überprüft worden. Der zuständigen Senatsverwaltung sowie der Gemeinsamen Landesplanung wurde dieses Gutachten übergeben. Das hierin enthaltene Ergebnis, dass das Nahversorgungszentrum "Top in Mariendorf" als zentrenverträglich eingeschätzt würde, wurde bestätigt.
 - b. Hinsichtlich des Abganges der meisten vorhandenen Gebäude (3 werden erhalten) sowie des Einfügens bzw. der Gestaltung der geplanten Gebäude wurde unter dem Aspekt des Denkmalschutzes eine Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Senatsverwaltung herbeigeführt. Die Zustimmung zum städtebaulichen Konzept liegt vor.
2. Nutzungsverteilung/Nutzungsergänzungen und Geschossigkeit/Gestaltung
 - a. Das städtebauliche Konzept basiert auf dem "Rückgrat" mit der Erschließung über die Stallgasse, wobei am "sogenannten Ende" des Mischgebietes ein Schwerpunkt gesetzt wird, um das Grundstück auch in seiner Tiefe für die gewerblichen Nutzer attraktiv zu machen.
 - b. Nutzungen wie medizinische Einrichtungen und Arztpraxen sind grundsätzlich möglich.
 - c. Um die geplante Nutzung unterbringen zu können, ist z.T. eine zwei- bis dreigeschossige Ausbildung der Gebäude erforderlich. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Weiterhin wird durch Festsetzung gesichert, dass das dritte Geschoss zurückgesetzt wird. Durch die geplante architektonische Gliederung der Gebäude und durch die erforderliche Fassadenbegrünung wird insgesamt eine attraktive Gebäudegestaltung erreicht, die zu keiner Beeinträchtigung führt. Eine geeignete Dachausbildung kann bei der weiteren Durcharbeitung des Vorhabens berücksichtigt werden; diese ist aber nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sondern des Bauantrages.

3. Erschließung der baulichen Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens
 - a. Bis auf die Erschließung der Wohnbebauung im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches ist der Titlisweg von den Maßnahmen dieses Vorhabens nicht betroffen, weil die Erschließung des Mischgebietes über die Stallgasse erfolgt, die direkt an den Mariendorfer Damm angebunden ist. Das dafür erarbeitete Verkehrsgutachten wurde mit der dafür zuständigen Senatsverwaltung und dem Tiefbauamt des Bezirkes abgestimmt. Durch dieses beabsichtigte Erschließungskonzept ist sichergestellt, dass auf den Titlisweg keine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsbelastung zukommt. Maßnahmen um den Durchgangsverkehr über den Titlisweg als "Schleichweg" zu unterbinden, sind nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
 - b. Auswirkungen durch Park-Such-Verkehr und Lieferverkehr sind im Titlisweg nicht zu erwarten, weil die Gebäude zur Stallgasse hin ausgerichtet sind. Zum Titlisweg hin wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Der Streifen zwischen Titlisweg und des geplanten Gebäudes wird zusätzlich dicht bepflanzt. Außerdem wird das Gelände eingezäunt, so dass auch kein Zugang möglich ist. Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze basiert auf Erfahrungen bei vergleichbaren Vorhaben und wird als ausreichend angesehen.
 - c. Die Erschließung vom Mariendorfer Damm durch die Anbindung über die Stallgasse wird aufgrund des abgestimmten Gutachtens als ausreichend angesehen.

SCHLUSSFOLGERUNG

Festgestellt werden kann, dass zu der vorgestellten Planung insbesondere Hinweise gekommen sind, dass alles vermieden werden sollte, was sich auf das bestehende Wohngebiet südlich des Titlisweges negativ auswirken könnte. Dabei sind, wie bereits dargestellt, die meisten Aspekte durch Gutachten abgedeckt. Zum geringen Anteil bestehen Änderungswünsche, die aber nur bedingt planungsrelevant sind.

Planungsziel bleibt deshalb die Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens mit den geplanten Nutzungen (ca. 14.780 m² Bruttogeschossfläche für die gewerblichen Nutzungen sowie 2.400 m² Bruttogeschossfläche für die Wohnnutzungen) durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit überbaubaren Flächen und maximal zulässigen Geschossflächen sowie einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe, deren Höhe im Verfahren hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit zu prüfen war.

Dementsprechend beschloss das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Beschluss-Nr. 28/2001). Die BVV wurde hierüber in der in Kenntnis gesetzt. Darüber hinaus wird es landschaftsplanerisch relevante Festsetzungen geben. Weitestgehend, bis auf das Teilgebiet für die Doppel- und Reihenhäuser, wird die südliche Grenze des Baugebietes zum Titlisweg als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen.

Die Entscheidung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes wurde im weiteren Planungsverfahren getroffen, da die bis dahin geplante Ausweisung eines Mischgebietes nicht der von dem Vorhabenträger beabsichtigten Nutzungsmischung aufgrund der fehlenden Wohnnutzung entsprach. Im Ergebnis der Rechtsprüfung im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 6 Abs.4 AGBauGB wurde die Ausweisung des Gewerbegebietes abgeändert, da die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Bezug auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach jüngerer Rechtsprechung zu unbestimmt ist. Nunmehr ist die Zulässigkeit der Nutzung innerhalb eines Nahversorgungs- und Freizeitentrums geregelt.

7.3 ABWÄGUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26. März bis einschließlich 27. April 2001 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Bauwesen, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz – Fachbereich Planen – statt

42 Bürger äußerten sich schriftlich zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, davon 34 indem sie ihre Übereinstimmung mit den Inhalten eines Schreibens durch ihre Unterschriften auf dem Schreiben selbst oder in beigefügten Listen bestätigten.

1. In einem wörtlich übereinstimmenden Schreiben, das von 23 Bürgern unterzeichnet wurde (überwiegend von Anwohnern des Hirzerweges), wird folgendes angeführt:

Es wird sich gegen die Flächennutzungsplanänderung von bisher Grünflächen in gewerblich genutzten Bauflächen zugunsten eines Eigentümers, dem Trabrennverein Mariendorf, ausgesprochen, wodurch eine Belästigung der angrenzenden Nachbarschaft befürchtet wird.

Des weiteren wären alle geplanten gewerblichen Vorhaben bereits ausreichend in unmittelbarer Nähe vorhanden. Es wird die Meinung vertreten, dass es sich bei dem geplanten gewerblichen Vorhaben um eine nicht gebietsverträgliche und unzumutbare Nutzung handelt.

Abwägung:

Die Erhaltung der Trabrennbahn Mariendorf ist politischer Wille des Bezirks. Daher hat er den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet. Die Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Umnutzung des Gebietes, um so ein Brachfallen nach Aufgabe der Nutzung auf dieser Teilfläche zu vermeiden und mit der dann möglichen Veräußerung die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit des Vereins zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, so dass eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wurde. Dazu wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Trabrennbahn Mariendorf durch die dafür zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I C, eingeleitet. Als künftige Nutzung wird die Darstellung als gemischte Baufläche (M 2) vorgenommen.

Durch Gutachten wurde belegt, dass es sich bei dem Vorhaben um gebietsverträgliche Nutzungen (Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie usw.) handelt, die einerseits das bestehende Defizit im Bereich Tempelhof reduzieren und andererseits die Attraktivität des Gebietes selbst und des Umfeldes steigern. Die befürchtete Belästigung durch die angestrebte Nutzung wird durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzung sowie durch die Organisation der Zufahrten und weiterer lärmindernder Maßnahmen entgegengesteuert.

2. In einem Schreiben, das von 7 Bürgern unterzeichnet wurde (von Anwohnern des Titlisweges), wird folgendes angeführt:

Die vorgeschlagene Bebauung entspricht nicht der in der Umgebung vorhandenen Bebauung bzw. Nutzung der Flächen. Es wird sich dagegen ausgesprochen, dass zwischen einer Grünfläche mit Sportnutzung und einer reinen Wohnbebauung mit zumeist Einfamilienhäusern ein Gewerbegebiet entlang des Titlisweges entwickelt wird. Eine Bebauung mit Gewerbebauten sollte sich entlang des Mariendorfer Dammes entwickeln.

Abwägung:

Die Anregungen sind weitgehend berücksichtigt. Bei den im Plangebiet vorgesehenen Betrieben handelt es sich nicht um produzierende Betriebe, sondern um Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Daher sind die in dem Nahversorgungs- und Freizeitzentrum zulässigen Betriebe durch die textliche Festsetzung Nr. 2 eingeschränkt auf jene Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. auf solche Betriebe, die gem. § 6 BauNVO auch in Mischgebieten zulässig wären.

Entsprechend der vorgesehenen Betriebe sind im Plangebiet keine Gewerbehallen vorgesehen. Es ist eine Bebauung geplant, die durch entsprechende Fassadengestaltung und -gliederung sowie durch die im Durchführungsvertrag festgeschriebene Dachgestaltung eine Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung schafft.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits durch die Gewerbebauten westlich des Planungsgebietes Beeinträchtigungen (z. B. durch Lüftungseinrichtungen) für die angrenzende Wohnnutzung ausgehen. Die Vermarktbarkeit der geplanten Wohnhäuser wird aufgrund der Lage zwischen zwei Gewerbegebieten angezweifelt. Die geplante Wohnbebauung wird als Grund dafür angesehen, um nicht die ganze Fläche als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ausweisen zu müssen. Es wird

vermutet, das nach Umwidmung und Nichtverwertbarkeit dieser Flächen dieser Bereich zum Gewerbegebiet zugeschlagen wird.

Abwägung:

Die Nutzungen in dem Nahversorgungs- und Freizeitzentrum sind durch die textliche Festsetzung Nr. 2 eingeschränkt auf jene Bebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. auf solche Betriebe, die gem. § 6 BauNVO auch in Mischgebieten zulässig wären. Damit sollen die möglichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen so gering wie möglich gehalten werden.

Eine Mischgebietsfestsetzung wurde nicht getroffen, da durch die zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO keine eindeutige Nutzungsverteilung entsprechend dem geplanten Vorhaben möglich ist. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Ausschluss des Wohnens, das in dieser Gebietskategorie eine Hauptnutzung darstellt, ist dann planungsrechtlich nicht möglich. Die geforderte Ausweisung eines Mischgebietsstreifens entlang des Hirzerweges würde somit zu keiner wesentlichen Konfliktlösung beitragen, da die geplante Nutzung des Gebietes nicht dieser Gebietskategorie entspricht. Das ausgewiesene WA-Gebiet wird jedoch als solches festgesetzt und ist dann auch nur als solches nutzbar. Der ausgesprochenen Befürchtung kann insofern nicht gefolgt werden.

Die Problematik der Verwertung der geplanten Wohnhäuser ist nicht Gegenstand des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Weiterhin wird sich gegen die 15 m hohe Bebauung ausgesprochen. Diese widerspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Die nördlich der Trabrennbahn zugelassene hohe Bebauung (Rosenhof) sollte im Süden nicht wiederholt werden.

Abwägung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Firsthöhe von 15 m (Oberkante Dach) beschränkt sich nur auf einen Teilbereich des größeren Gebäudekomplexes im mittleren Bereich des Plangebietes. Die etwas höheren Gebäudeteile des größeren Gebäudekomplexes dienen der Gebäudegliederung. Festgesetzt ist die Firsthöhe für das oberste Geschoss, für welches in Anlehnung an die Stallanlagen - ein flaches Satteldach vorgesehen ist, was mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt und im Durchführungsvertrag festgelegt wurde. Der Durchführungsvertrag beinhaltet auch gestalterische Regelungen für den tatsächlich eingetretenen Fall, dass aus Gründen der Nichtvermarktung des obersten Geschosses darauf verzichtet wird.

Es wird die Meinung vertreten, dass relativ kurzfristig die Aufgabe des Gesamtgrundstückes durch den Trabrennbahnverein zu erwarten ist und deshalb die Frage danach gestellt, welcher Nutzung diese Fläche dann zugeführt werden soll. Durch die geplante Gewerbenutzung werden Voraussetzungen geschaffen, die eine wertvolle und attraktive Wohnnutzung in diesem Bereich nicht mehr zulassen.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Entwicklung des Gebietes seine Ursache in der politisch gewollten Unterstützung des Trabrennbahnvereins hat. Weder der Verkauf von Grundstücksflächen im Norden noch die geplante Veräußerung im Süden werden dem Bezirk auf Dauer die Trabrennbahn erhalten.

Nach Ansicht der Bürger werden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechtes und der Bauleitplanung missachtet, wonach öffentlich und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Interessen eines Grundstückseigentümers mit politischer Lobby (Trabrennverein) gegenüber anderen (Anlieger des Titlisweges sowie der Seitenstraßen) werden bevorzugt. Es wird angezweifelt, ob diese Bevorzugung einer notfalls angestrebten rechtlichen Prüfung standhält. Es wird von den Verantwortlichen die Abwägung aller Argumente erwartet, die bisher nicht stattgefunden hat. Die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus einseitiger Lobbyarbeit und der daraus resultierenden politischen Willenserklärung entstanden. Vernunftsbezogene Argumente und das öffentliche Interesse blieben bisher außen vor.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch von einer grundsätzlich anderen Entwicklung ausgegangen. Der Verkauf einer Teilfläche kann danach die wirtschaftliche Situation des Trabrennvereins Mariendorf nachhaltig verbessern, gleichzeitig führt die auf diesen Flächen stattfindende Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie - die das bestehende Defizit in diesem Bereich Tempelhofs beheben - zu einer Steigerung des Wohnwertes.

Die Erhaltung der Trabrennbahn Mariendorf ist grundsätzlicher politischer Wille des Bezirks. Aus diesem Grunde wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den vorgesehenen Nutzungen eingeleitet.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist erfolgt und den Punkten 6-8 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet und unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in die Abwägung eingestellt: die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung, die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Belange einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die Belange des Verkehrs/ Ver- und Entsorgung.

Im Bereich Tempelhof, Ortsteil Mariendorf, gibt es ausreichend ausgewiesene und bisher ungenutzte Gewerbeflächen. Es wird bezweifelt, ob das geplante Gewerbegebiet von der Wirtschaft angenommen wird. Die Zuwegung ist aufgrund des notwendigen Schutzes des Wohngebietes denkbar ungünstig und Publikum ist nur sehr begrenzt in die Fläche hinein zu "werben".

Weiterhin wird von den Verantwortlichen die Erhaltung des Wohnwertes der Umgebung erwartet. Mit der Veränderung der Wohnqualität ist auch eine Verschlechterung der Werthaltigkeit der Grundstücke und der Häuser verbunden.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Verwertbarkeit der gewerblichen Flächen ist nicht Gegenstand des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Tatsächlich wird das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum von der Wirtschaft aber durchaus nachgefragt, für einen Großteil der Flächen, auch jener die nicht direkt am Mariendorfer Damm liegen, bestehen bereits Mietverträge.

Für die Umgebung des Plangebietes wird nicht nur von einer Erhaltung, sondern - wie ausgeführt - von einer Hebung des Wohnwertes durch die Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen und Geschäften, ausgegangen. Durch die Fassadengestaltung und -gliederung wird eine die Umgebung berücksichtigende Bebauung, die mit der Denkmalpflege abgestimmt ist, gesichert.

3. In einem Schreiben, das von 4 Bürgern unterzeichnet wurde (von Anwohnern des Rätikonweges), wird folgendes angeführt:

Offensichtlich nur, um dem Trabrennbahnverein als Eigentümer des Planungsgeländes Geld in die Kasse zu spielen, wird hier vor allem ein Gewerbegebiet und damit Gewerbe geplant, das keiner benötigt. Es wird die Beeinträchtigung des Wohnwertes des Grundstückes befürchtet und sich damit gegen die Planung ausgesprochen.

Abwägung:

Der Behauptung, dass hier ein Nahversorgungs- und Freizeitzentrum geplant würde, das keiner benötigt, wird widersprochen. Zum einen ist der Großteil der gewerblichen Flächen bereits vermietet,

zum anderen begrüßt der Fachbereich Wirtschaft des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg mit Schreiben vom 24.04.2001 ausdrücklich, die Ansiedlung von Gewerbe, das geeignet erscheint den Bereich aufzuwerten, da dieser Teil eine Unterversorgung der Anwohner aufweist. Für die Umgebung des Plangebietes wird nicht nur von einer Erhaltung, sondern von einer Steigerung des Wohnwertes – wie zuvor bereits ausgeführt – ausgegangen. Durch die Fassadengestaltung und -gliederung wird eine differenzierte Bebauung, die mit der Denkmalpflege abgestimmt ist, gesichert.

4. Von 3 Bürgern (Anwohner der Untertürkheimer Straße) wird in 3 inhaltlich ähnlichen Schreiben zu baulichen Veränderungen des Titlisweges und des Anlieferverkehrs der angrenzenden Gewerbegebiete folgendes angeführt:

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes XIII-VE 4 wird vorgeschlagen, den Titlisweg zwischen Mariendorfer Damm und Hirzerweg baulich so zu verändern, dass der Anlieferverkehr für das Reichelt-Lager Untertürkheimer Straße 1, zukünftig über die zur Zeit nur als Feuerwehrezufahrt genutzte Einfahrt an der Kreuzung Titlisweg/ Hirzerweg erfolgen kann.

Durch Zulieferfahrzeuge für das Reichelt-Lager kommt es zu Gefährdungen und Behinderungen des Straßenverkehrs in der Untertürkheimer Straße (durch verbotswidriges Parken der Lkw's im Haltverbot). Derzeit ist es für die Anwohner nur unter erheblichen Gefahren möglich, die Wohngegend mit dem Pkw zu verlassen bzw. zu erreichen.

Diese Situation wird sich noch ab Sommer 2001 verschärfen, wenn Daimler Chrysler die Produktion im Werk Marienfelde erweitert. Durch eigenen Neubau und Anmietung der Flächen der ehemaligen Firmen Stock und Fritz Werner als Produktionsflächen wird die Zufahrt zu den firmeneigenen Stellplätzen von Daimler Chrysler von der Daimlerstraße aus ab Mai 2001 nicht mehr möglich sein. Auch die Stellplätze vor dem Fritz Werner Gebäude (zur Zeit bis 30.06. von Fa. Reichelt als Lagerplatz für Paletten angemietet) werden aktiviert und zukünftig von den Mitarbeitern der Daimler Chrysler AG genutzt. Sämtlicher Pkw-Verkehr der Daimler Chrysler Mitarbeiter wird dann nur über die Fritz-Werner Straße/ Untertürkheimer Str. möglich sein.

Es wird folgende Lösung vorgeschlagen: Die Zufahrt der Lkw's zur Fa. Reichelt sollte über den Titlisweg, die Abfahrt über die Untertürkheimer Straße geführt werden. Die Lkw's könnten nachts an der nicht genutzten Busspur am Mariendorfer Damm parken und nicht mehr im Haltverbot der Untertürkheimer Straße.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4. Einerseits werden Anregungen zu Gebieten abgegeben, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, andererseits können verkehrslenkende und geschwindigkeitsreduzierende Regelungen nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden.

Die Anregungen werden an den zuständigen Fachbereich (Tiefbau) weitergeleitet.

5. Von 3 Bürgern wird in 3 inhaltlich ähnlichen Schreiben zur Erhöhung des Durchgangsverkehrs des Titlisweges, die damit verbundene Lärmbelästigung und Unfallgefahr, zu baulichen Veränderungen am Titlisweg und zum Parken folgendes angeführt:

Es wird angemerkt, dass der Durchgangsverkehr und die damit verbundene Lärmbelästigung und Unfallgefahr im Titlisweg durch die geplante Bebauung stark zunehmen wird. Insbesondere der Lieferverkehr und Kunden der geplanten Einrichtungen werden spätestens bei der Abfahrt den Titlisweg als Verbindung nach Marienfelde benutzen. Der Titlisweg vom Mariendorfer Damm in Richtung Daimlerstraße hat keine Vorfahrtsstraßen, die zum abbremsen zwingen. Außerdem ist das Parken am rechten Fahrbahnrand in großen Bereichen nicht erlaubt, so dass Fahrzeuge absolut freie Fahrt haben. Bereits heute halten sich die wenigsten Pkw/Lkw an die vorgeschriebenen 30 km/h. Zum Teil wird hier in Richtung Daimlerstraße mehr als doppelt so schnell gefahren. Es wird die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone mit Schikanen, Pollern und Parkhäfen auf beiden Seiten der Straße vorgeschlagen. Eine weitere Möglichkeit wäre die Ausweisung als Einbahnstraße

oder Sackgasse. Pkw und Lkw könnten dann zwar auf den Birnhornweg ausweichen, dieser ist jedoch durch eine Vielzahl von rechts vor links Kreuzungen für den Durchgangsverkehr unattraktiv.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, denn die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Damit können hier keine verkehrslenkende und geschwindigkeitsreduzierende Regelungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden. Die Anregungen werden an den zuständigen Fachbereich (Tiefbau) weitergeleitet.

Die pauschale Aussage in den Planungsunterlagen, dass es zu keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung für den Titlisweg kommen wird, wird angezweifelt. Durch die Restaurants, die Bowlingbahn und den Supermarkt wird es mehr Lkw und zu schnell fahrende Pkw im Titlisweg geben. Durch die zu erwartende starke Zunahme des Durchgangsverkehrs im Titlisweg ist auch eine Minderung der Wohnqualität und des Wertes der einzelnen Grundstücke verbunden. Des weiteren ist der Titlisweg in Richtung Hirzerweg als Schulweg ausgewiesen und wird auch von den Kindern als Schulweg genutzt.

Abwägung:

Für das vorliegende Vorhaben wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das als Ergebnis ein Anbindungskonzept unterbreitet, welches eine leistungsfähige Erschließung des Planungsgebietes sicherstellt und gleichzeitig Beeinträchtigungen der Anwohner wie auch des Verkehrsflusses auf dem Mariendorfer Damm vermeidet. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass die Erschließung der gewerblichen Baufläche nicht über den südlich an das Baugebiet angrenzenden Titlisweg erfolgt und diese insofern auch nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet. Entsprechend dieses Konzeptes soll der größte Teil des motorisierten Quell- und Zielverkehrs über den Mariendorfer Damm zu- und abfließen. Die nahegelegenen Wohnstraßen, wie z. B. der Titlisweg, spielen nur eine untergeordnete Rolle. Von einer Minderung der Wohnqualität und der Grundstückswerte ist daher nicht auszugehen. Durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2, entlang des Titlisweges ist gesichert, dass der Anlieferverkehr ausschließlich über den Mariendorfer Damm erfolgt und die Wohngebiete am Titlisweg nicht beeinträchtigt werden. Des weiteren werden die Wohngebiete durch die entlang des Titlisweges innerhalb des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2, geplanten Gebäude von der Anlieferzone (Stallgasse) abgeschirmt. Zusätzlich ist jetzt eine Verlagerung einschließlich Einhausung der westlichsten Anlieferzone in den nordöstlichen Gebäudeteil vorgesehen, so dass keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohngebiete durch Anlieferverkehr für den größeren Gebäudekomplex mehr zu erwarten sind.

Durch straßenbautechnische Maßnahmen (Einbau von Schikanen) ist der Lkw-Verkehr durch den Titlisweg zu unterbinden und der Durchgangsverkehr zu erschweren.

Abwägung:

Betrifft nicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4. Verkehrslenkende und geschwindigkeitsreduzierende Regelungen können nicht durch ein Bebauungsplanverfahren getroffen werden. Das Bezirksamt hat dahingehend einen Antrag bei der Straßenverkehrsbehörde gestellt, dass Maßnahmen getroffen werden, die den Lkw-Verkehr im Titlisweg einschränken.

Der ruhende Verkehr für die Nutzungen im (ehemaligen) Gewerbegebiet 1 und 2 soll im Gebiet selbst untergebracht werden um den Titlisweg nicht belasten. Dennoch kann das Parken im Titlisweg nicht verhindert werden, auch wenn keine Ein und Ausfahrten möglich sind. Sollte es zu einem beiderseitigen Parken im Titlisweg kommen, werden aufgrund der Straßenenge zusätzliche verkehrslenkende Maßnahmen gefordert.

Abwägung:

Für den aus dem Plangebiet resultierenden Bedarf an Stellplätzen werden im Plangebiet entsprechende Stellplatzflächen angeboten. Aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe der Handels- und Freizeiteinrichtungen ist davon auszugehen, dass diese Stellplätze auch genutzt werden, und nicht in weiterer Entfernung, z. B. am Titlisweg, geparkt wird.

6. Zur geplanten Art und dem Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe der geplanten Gebäude wird von 5 Bürgern in 5 inhaltlich ähnlichen Schreiben folgendes angeführt:

Die Neuausweisung eines von Wohnnutzungen umgebenen, isolierten Minigewerbegebietes ohne eigentliche gewerbegebietstypische Entwicklungsmöglichkeiten ist nicht nachvollziehbar. Die vorgesehenen Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Wohn- und Büronutzungen im gesamten Planungsgebiet entsprechen dem eines Mischgebietes. Dies zeigt auch die Ziffer 2 der geplanten textlichen Festsetzungen, die der Gebietseigenart eines Mischgebietes und nicht der eines Gewerbegebietes entspricht. Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die einzelnen Vorhaben auch über den nach § 12 BauGB mit der Gemeinde abzuschließenden und innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführenden Durchführungsvertrag zusätzlich gesteuert. Die sonst im Mischgebiet zu befürchtenden "Vermischungsprobleme" ergeben sich dadurch nicht. Aus Gründen der Planungswahrheit wird deshalb die Ausweisung eines Mischgebietes für den Gesamtbereich für richtig gehalten.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Mischgebietsfestsetzung wurde nicht getroffen, da die gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO erforderliche Gebietsmischung durch das Vorhaben nicht erreicht werden kann. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Ausschluss des Wohnens, die eine Hauptnutzung darstellt, ist planungsrechtlich nicht möglich. Die geforderte Ausweisung eines Mischgebietsstreifens entlang des Hirzerweges würde somit zu keiner wesentlichen Konfliktlösung beitragen, da die geplante Nutzung des Gebietes nicht dieser Gebietskategorie entspricht, d.h. sie wäre zu einseitig. Dem tatsächlichen Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend wird dieser Bereich als Nahversorgungs- und Freizeitzentrum festgesetzt.

Ein weiterer Bürger merkt an, dass das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bauten mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden sollte und die Gewerbebauten an den Mariendorfer Damm gelegt werden sollten.

Abwägung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein konkretes, im Vorfeld für städtebaulich vertretbar erachtetes Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert. Dieses sieht eine Wohnbebauung nur in einem Teil des Gebietes am westlichen Rand und als gesonderte Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" (WA) und die gewerblichen Nutzungen ebenfalls als gesondert ausgewiesene Gebietskategorie Nahversorgungs- und Freizeitzentrum vor.

Von einem Bürger wird angeführt, dass die Pferde schon an ihrem jetzigen Standort recht neurotisch sind und bei einer Erhaltung der Trabrennbahn der andauernde Transport für die Tiere nur sehr schwer verkraftet wird. Es sollte daher auf eine Bebauung des Geländes durch Wohnhäuser verzichtet werden.

Abwägung:

Die Anregung ist nicht planungsrelevant. Der Trabrennverein selbst plante die Gebietsumstrukturierung. Das Umstrukturierungskonzept sieht vor, den Standort Mariendorf als Veranstaltungsort für Rennen zu erhalten und aufzuwerten, den Trainingsbereich jedoch vollständig nach Karlshorst zu verlagern. Zu diesem Zweck wurde von der TLG die Rennanlage in Karlshorst für Trainingszwecke gepachtet. Der damit entbehrliche in Mariendorf ist für eine anderweitige Nutzung

und Bebauung vorgesehen. Dieser Bereich wurde veräußert. Mit den Einnahmen will der Trabrennverein bestehende Defizit. Weiterhin ist mit den Einnahmen die Sanierung/Modernisierung der Rennanlage in Mariendorf, vor allem des Festzentrums, geplant. Mit diesem Konzept und diesen Maßnahmen will der BTV die dauerhafte Attraktivität der Rennbahn Mariendorf und die Tragfähigkeit des Trabrennsports in Berlin gewährleisten.

Daher wird davon ausgegangen, dass der Trabrennverein schon im eigenen Interesse sich um einen schonenden Transport der zukünftig an anderer Stelle untergebrachten Pferde kümmert. An der Festsetzung des Wohngebietes festgehalten.

Durch einen Bürger wird angemerkt, dass zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants nicht benötigt werden, da diese bereits in der Umgebung genügend vorhanden sind. Eine Bebauung, passend zum Charakter der Rennbahn, z. B. mit Reithallen und Reitplätzen als Sportmöglichkeit für Berliner, wird für sinnvoller gehalten.

Abwägung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Ein Gutachten, das u.a. die gegenwärtige Versorgungssituation im Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungszentrums untersuchte, hatte Folgendes zum Ergebnis:

- Die Ausstattung mit Verkaufsflächen für die Waren des täglichen bis häufigen Bedarfs (Nahversorgung) liegt gegenwärtig im Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungs- und Freizeitzentrums deutlich unter dem für die Nahversorgung üblichen Wert.
- Im Einzugsgebiet dominieren kleinere Lebensmittelmärkte, deren Flächen- und Warenangebote teilweise nicht mehr den Anforderungen der Verbraucher entsprechen.
- Durch die Ansiedlung des geplanten Nahversorgungszentrums würden die Versorgungs- und Einkaufsbedingungen im Einzugsgebiet deutlich verbessert werden.

Auch der Fachbereich Wirtschaft des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg hat in einem Schreiben vom 24.04.2001 die Planung begrüßt, den Bereich durch Ansiedlung von Nahversorgern aufzuwerten, da dieser Teil eher eine Unterversorgung der Anwohner aufweist.

Die im Plangebiet vorgesehenen Freizeitmöglichkeiten, wie die Bowlingbahn, bieten ein ergänzendes Sportangebot für die dort ansässige Bevölkerung.

Das Angebot kommerzieller Sport- und Erholungsmöglichkeiten wird erweitert, die Belange öffentlich nutzbarer Sporteinrichtungen werden gegenüber dem Bestand nicht verändert.

Der offengelegte Plan lässt keinerlei städtebauliche Gründe erkennen, warum inmitten einer zweigeschossigen vorhandenen und geplanten Bebauung unvermittelt eine Bebauung bis zu 15 m Höhe (entspricht 4 Geschossen) in einem Teil des (ehemaligen) GE-2 zugelassen werden soll. Aus der prägenden umliegenden Siedlungsstruktur mit einer Zweigeschossigkeit, der sich die Neubebauung anpassen soll (siehe Planungsziele/städtebauliches Konzept) kann dies nicht abgeleitet werden.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Firsthöhe von 15 m (Oberkante Dach) beschränkt sich nur auf einen Teil des größeren Gebäudekomplexes im mittleren Bereich des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2. Im wesentlichen entsprechen die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der umgebenden Bebauung. Die etwas höheren Gebäudeteile dienen u.a. auch der Gebäudegliederung und sind unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes abgestimmt worden. Für das oberste Geschoss ist - in Anlehnung an die Stallanlagen - ein flaches Satteldach vorgesehen, für das eine Festsetzung von Firsthöhen vorgenommen wurde. Im übrigen wurde aus Gründen der Nichtvermarktbarkeit dieses obersten Geschosses darauf bislang verzichtet und die Notwendigkeit der nachträglichen Errichtung aus dem Durchführungsvertrag herausgelöst.

Die Siedlungsstruktur ist auch insofern nicht wesentlich beeinträchtigt, als in Gebieten mit 2-geschossiger Bebauung auch etwa derart hohe Gebäude möglich sind. Rechnet man z. B. mit einem Sockel von 1,0 m, 2 Vollgeschossen von 3,0 m Höhe sowie einem Satteldach mit 45° Neigung und einer Gebäudetiefe von 10,0 m, ergibt sich eine Firsthöhe von 12,0 m.

Ein weiterer Bürger geht von der zeichnerischen Seitenansicht bei der ersten Auslegung der Unterlagen aus, die zeigte, dass die Bebauung nicht höher wird als max. 3/4 der Pappelhöhe. Das wäre mit einer max. Traufhöhe von 15 m zuzüglich Dach nicht mehr gegeben. Der Umgebung angepasster wäre es, eine Traufhöhe von ca. 10 m nicht zu überschreiten und eine Dachkonstruktion, die den der Stallungen entspricht. Auf ein Stockwerk der 3 Gebäude einschließlich der Quergebäude entlang des Titlisweges sollte verzichtet werden.

Dies gilt auch für die doppelt so hohe Ausnutzungsdichte im Gewerbegebiet 2. Nach der Begründung beträgt die GFZ für dieses Gebiet 0,8, während in den angrenzenden WA-Gebieten nur eine GFZ von 0,4 zulässig ist. Es wird deshalb vorgeschlagen, sich der vorhandenen prägenden Siedlungsstruktur in Höhe und Dichte anzupassen. Nur so kann eine gravierende Ungleichbehandlung in der Ausnutzung benachbarter Grundstücke vermieden werden; städtebauliche Gründe, die dieses rechtfertigen könnten, sind nicht erkennbar.

Abwägung:

Wie bereits ausgeführt, beschränkt sich die Firsthöhe von 15 m (Oberkante Dach), nur auf einen kleineren Teilbereich des größeren Gebäudekomplexes im mittleren Bereich des Plangebietes. Die etwas höheren Gebäudeteile dienen u.a. auch der Gebäudegliederung. Für das oberste Geschoss ist - in Anlehnung an die Stallanlagen - ein flaches Satteldach vorgesehen, für das eine Festsetzung von Firsthöhen vorgenommen wurde. Im übrigen wurde aus Gründen der Nichtvermarktbarkeit dieses obersten Geschosses darauf bislang verzichtet und die Notwendigkeit der nachträglichen Errichtung aus dem Durchführungsvertrag herausgelöst.

Die Unterschiede in der GFZ ergeben sich aus der geplanten Baustruktur und den Nutzungsinhalten. Das aneinandergrenzende Bereiche mit unterschiedlichen baulichen Strukturen unterschiedliche Nutzungsdichten aufweisen ist städtebaulich nicht von vornherein als fehlerhaft anzusehen. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet soll kein Geschosswohnungsbau entstehen, sondern - angepasst an die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung - eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Umbau des denkmalgeschützten Stallgebäudes). Aufgrund dieser Baustruktur ergibt sich einer geringere GFZ als im Gewerbegebiet.

Da es sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurde auch das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem konkreten und im Vorfeld abgestimmten Vorhaben ausgewiesen, die keine Ungleichbehandlung darstellt.

7.4 Abwägung der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Anschreiben vom 27. März 2001 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, also auch die Fachämter des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, um schriftliche Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XIII-VE 4 gebeten.

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 8

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht zunächst in Konflikt mit Ziel 1.0.8 des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg -Berlin (LEP eV), wonach die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der städtischen Zentren in Berlin nur zulässig ist, wenn Art und Umfang des geplanten Angebotes zentren-verträglich sind und der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt wird. Gefordert wird, durch eine Auswirkungsanalyse nachzuweisen, dass das Vorhaben das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm nicht schädigt.

Aufgrund eines im Nachhinein ergangenen Urteils des OVG Brandenburgs (3-D 23/00 vom 05.11. 03) ist 1.0.8 LEPeV nicht als Ziel der Raumordnung anzusehen. Jedoch sind zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins gemäß § 3 LEPro städtische Zentren festzulegen und in ihrer Funktion zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Im Ergebnis der kritischen Mitteilung der Ziele der Raumordnung vom 10. August 2000 wurde seinerzeit eine Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erarbeitet, in der

1. ein Einzugsbereich für die Ansiedlung von nur 1,3 km ermittelt wurde,
2. dargestellt wurde, dass von den 5.300 m² Bruttogeschossfläche 4.350 m² neu hinzukommen und 950 m² innerhalb des Einzugsbereiches verlagert werden;
3. begründet wurde, dass das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm nicht von den Einwohnern des untersuchten Einzugsbereiches als Ortsteilzentrum genutzt wird und
4. eine deutliche Unterausstattung an Einzelhandelsflächen im Einzugsbereich ermittelt wurde.

Weiterhin ist mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Berlin Nr. 08/00, das Symbol Einzelhandelskonzentration für das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm, entsprechend der tatsächlichen Lage der Einzelhandelsflächen, 400 m nordwärts verschoben worden, was die räumliche Trennung der Einzugsbereiche beider Standorte verdeutlicht.

Nach Würdigung der Verträglichkeitsanalyse wurde Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben GL 8 vom 5. April 2001 festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan XIII-VE 4 den Zielen der Raumordnung angepasst ist

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I C 14

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XIII-VE 4 sieht die Festsetzungen (*ehemals*) Gewerbegebiet (*jetzt Nahversorgungs- und Freizeitzentrum*) und allgemeines Wohngebiet vor. Diese widersprechen den Darstellungen des wirksamen FNP, können aber aus den beabsichtigten Darstellungen der laufenden FNP-Änderung Lfd. Nr. 08/00 entwickelt werden (vorrangig Alternative B). Der Plan kann erst nach Abschluss der FNP-Änderung bzw. einer entsprechenden FNP-Planreifeerklärung festgesetzt werden. Voraussetzung für die Planreifeerklärung ist die Erklärung des zuständigen Ausschusses des Abgeordnetenhauses, dass er dem Plenum die Zustimmung zu der vorgesehenen FNP-Änderung empfehlen wird.

Abwägung

Wurde berücksichtigt, der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) wurde zwischenzeitlich vom Abgeordnetenhaus beschlossen und stellt diesen Bereich als gemischte Baufläche M2 dar. Das Planungsziel eines Nahversorgungs- und Freizeitzentrums mit näherbezeichneten Nutzungsrahmen (TF Nr.2) und in geringerem Umfang eines allgemeinen Wohngebiets, entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist entsprechend den "Grundsätzen für Entwicklung von Bebauungsplänen" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden (§ 8 Abs.3 BauGB).

Hinweise für die planaufstellenden Stellen

1. zur Stadtentwicklungsplanung - § 4 AGBauGB, außer Verkehr
2. zu überbezirklichen, stadtplanerischen Konzepten und Leitbildern (Angaben zur Planung und Beschlusslage, Konkretisierung der Ziele):

Durch das geplante Vorhaben wird das dringende Gesamtinteresse Berlins gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 7 AGBauGB berührt.

Das Vorhaben widerspricht den Zielen des STEP Zentren und Einzelhandel, wonach im Südraum Berlins aufgrund des insgesamt hohen Ausstattungsgrades insgesamt bis 2010 kein weiterer Zuwachs der Einzelhandelsflächen zu erwarten ist. Sofern neue Einzelhandelsflächen geplant sind, sollen diese ausschließlich der Stärkung der bezirklichen Zentren dienen. Ausnahmen sind durch ein Verträglichkeitsgutachten zu begründen.

Durch die vorgesehene Größenordnung und durch das angestrebte zentrenrelevante Verkaufssortiment (Lebensmittelvollsortimenter und -discounter, kleinteilige Sortimente der täglichen Nachfrage wie Obst/Gemüsehändler, Bäcker, Apotheke) sind, wie auch schon im Schreiben vom 28.09.00 dargelegt, negative Auswirkungen auf das OTZ Mariendorf nicht auszuschließen. Des weiteren sind mit den geplanten Nutzflächen für Dienstleistungen/Fitness/Wellness/Gastronomie/Hotellerie weitere zentrenrelevante Einrichtungen in einer Größenordnung vor-gesehen, die das OTZ Mariendorf insgesamt gefährden könnten.

Die vorgelegte Verträglichkeitsuntersuchung, die Grundlage für die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4 ist, konnte die Bedenken der o.a. Senatsverwaltung nicht vollständig ausräumen.

Abwägung:

Aufgrund eines im Nachhinein ergangenen Urteils des OVG Brandenburgs (3 D 23/00 vom 05.11.03) ist 1.0.8 LEPeV nicht als Ziel der Raumordnung anzusehen. Jedoch sind zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins gemäß § 3 LEPro städtische Zentren festzulegen und in ihrer Funktion zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Dieser Auftrag ist in Ziel 4.2.4 LEPeV durch Auflistung der landesplanerisch bedeutsamen städtischen Zentren in Berlin und durch Ziel 1.1 FNP Berlin durch Ergänzung und räumliche Konkretisierung der raumordnerisch relevanten Zentren erfüllt. Der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren ist gemäß dem Ziel aus § 16 Abs. 6 LEPro auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Es kann danach festgestellt werden, dass seinerzeit die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (mit Schreiben vom 05.04.2001) bestätigt hat, dass das Vorhaben nach Würdigung der Verträglichkeitsanalyse aufgrund des beachteten Einzugsbereichs, des Umfangs der geplanten Verkaufsflächen sowie der nicht angenommenen Nutzung des Ortsteilzentrums durch die Einwohner im Einzugsgebiet und der deutlichen Unterausstattung des Nahversorgungsbereichs den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie (heute Wirtschaft Arbeit und Frauen) hat mit Schreiben vom 24.04.2001 bestätigt, dass die mit dem Vorhaben geschaffenen Einzelhandelsflächen von knapp 4.000 m² VKF aus ihrer Sicht insofern verträglich sind, als es sich auch um Verlagerungen aus anderen Standorten handelt (Plus und Kaiser's mit zusammen 800 m² VKF).

Aufgrund der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wird davon ausgegangen, dass einerseits das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm nicht von den Einwohnern des untersuchten Einzugsbereichs als Ortsteilzentrum angenommen wird, und dass andererseits eine deutliche Unterausstattung an Einzelhandelsflächen im Einzugsbereich ermittelt wurde. Mit Realisierung des Vorhabens wird die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet sondern deutlich verbessert.

Im Ergebnis der Anwendung der Ausnahmeregelung bei nicht gegebener Zentrenbezogenheit wird das geplante Nahversorgungszentrum als die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdend eingeschätzt.

Mit Schreiben I C 14 vom 22.06.2001 stellte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die zuvor geäußerten Bedenken hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit zurück und bestätigte, dass nunmehr das Gesamtinteresse Berlins gemäß § 7 Abs.1 Nr.7 AGBauGB als nicht berührt angesehen würde.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VII B 32

Aus verkehrsplanerischer Sicht gibt es folgenden Hinweis:

Die im Begründungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt "6.1.4 Verkehrsflächen" beschriebenen verkehrstechnischen Maßnahmen im Zuge des Mariendorfer Damms (u.a. Errichtung einer Fußgänger-LSA) bedürfen noch einer Überprüfung anhand von zu prognostizierenden Belegungszahlen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme von SenStadt VII B 32 zum Gutachten der GRI GmbH vom 26.10.2000 verwiesen. Die sich letztendlich aus der Überprüfung ergebenden Umbaumaßnahmen von Straßenverkehrsanlagen auch außerhalb des Bebauungsplanbereiches sind dann vom Investor zu tragen.

Abwägung:

Ein Abstimmungsgespräch am 01.06.2001 u. a. mit dem Stadtplanungsamt, dem Tiefbauamt des Bezirks und dem vom Vorhabenträger beauftragten Verkehrsplaner ergab folgende Änderungen der verkehrstechnischen Maßnahmen im Zuge des Mariendorfer Damms:

- Aufweitung und Verschwenkung der privaten Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich um ca. 5 m nach Süden zur Erhaltung der geradlinigen Querungsmöglichkeit des Mariendorfer Damms im Höhe des Glärnischweges,

Einrichtung einer Voll-LSA anstatt einer Bedarfsampel; die Kosten dafür werden dem Vorhabenträger per Durchführungsvertrag angelastet.

4. Landesdenkmalamt

Das geplante Gebiet umfasst eine Teilfläche der Trabrennbahn Mariendorf, die als Denkmalbereich/Gesamtanlage (Mariendorfer Damm 222/298, Trabrennbahn mit Stallungen, Tribüne, 1911-12 von August Endell (D), Hirzerweg 45-109, Kruckenbergstraße und Titlisweg) im öffentlichen Verzeichnis der Baudenkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin) aufgeführt ist (Abl. Nr. 23 / 29.05.1997, S. 1726).

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanens wurden im Laufe des Verfahrens im Bezirksamt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt. Von daher wird davon ausgegangen, dass denkmalpflegerische Belange bereits in angemessenem Umfang berücksichtigt und abgewogen sind bzw. werden. Es wird insbesondere auf die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt vom 24.04.2001 im Bezirksamt verwiesen.

Zur Sicherung denkmalpflegerischer Belange soll gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Plandarstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Kennzeichnung der Gesamtanlage der Trabrennbahn Mariendorf als geschütztes Baudenkmal nachrichtlich übernommen werden. Hierzu soll nach Nr. 14.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 das Grundstück der Trabrennbahn Mariendorf entlang der Straßen Mariendorfer Damm, Titlisweg und Hirzerweg, soweit wie die Darstellung in der Planunterlage reicht, mit der Umgrenzungslinie und dem D im Kreis für Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet werden. Ferner sollen die baulichen Anlagen die als Teil der Gesamtanlage geschützt sind und erhalten werden, soweit sie von der Plandarstellung erfasst sind, jede für sich nochmals mit dem D im Kreis gekennzeichnet werden.

Abwägung:

Die Anregungen sind ausreichend berücksichtigt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Bereich der Gesamtanlage (Ensemble), soweit er dem Denkmalschutz unterliegt, mit einer roten Umgrenzungslinie einschl. einem "D" gekennzeichnet. In der Zeichenerklärung wurde der Bereich als flächenhaftes Baudenkmal unter nachrichtlicher Übernahme aufgenommen und ausgewiesen. Es ist darauf hinzuweisen, dass für Vorhaben- und Erschließungspläne gemäß § 12 Abs. 3 BauGB eigentlich keine Bindung an die Planzeichenverordnung besteht. Mit der vorgenommenen Kennzeichnung im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde den o.a. Belangen somit weitgehend nachgekommen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs umfasst nur einen Teil der als Gesamtanlage nach Denkmalrecht geschützten Trabrennbahn Mariendorf. Um den ursprünglichen Zusammenhang der Gesamtanlage in der weiteren Entwicklung bewahren zu können, ist zu wünschen, dass die Gestaltung aller Außenanlagen auf dem ehemaligen Gesamtgrundstück der Trabrennbahn, soweit steuerbar und von prägender Bedeutung, konzeptionell und grundstücksübergreifend nach einheitlichen Kriterien in Abstimmung mit der Denkmalpflege entwickelt und festgelegt wird.

Abwägung:

Der Hinweis berührt nicht den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag verankert und führten über den Bauantrag zu intensiver Abstimmung mit der Denkmalpflege.

5. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie

Es wird darauf hingewiesen, dass bei dem geplanten WA auf das westlich unmittelbar angrenzende festgesetzte GI-Gebiet Rücksicht genommen werden muss. Das GI-Gebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13 (*gemeint Bebauungsplan XIII-100*) und damit auch zukünftig produktionsorientiert zu entwickeln. Um Konflikte zu vermeiden, sollte am Hirzerweg ein

Mischgebietsstreifen festgesetzt werden, der dann als Puffer zwischen dem GI- und WA - Bereich wirken kann.

Abwägung:

Die Anregung ist teilweise bereits berücksichtigt. Eine Mischgebietsfestsetzung wurde nicht getroffen, da durch die zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO keine eindeutige Gliederung der Nutzungen entsprechend dem geplanten Vorhaben möglich ist. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Ausschluss des Wohnens, das eine Hauptnutzung darstellt, ist planungsrechtlich nicht möglich. Die geforderte Ausweisung eines Mischgebietsstreifens entlang des Hirzerweges würde somit zu keiner wesentlichen Konfliktlösung beitragen, da die angestrebte Nutzung der Gebietsausweisung Mischgebiet nicht entspricht.

Um das geplante Vorhaben zu sichern, das eine eindeutige Trennung zwischen dem Wohnen und den gewerblich genutzten Bereichen vorsieht, wurde auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und von eingeschränkten Gewerbegebieten zurückgegriffen. Um Konflikte zum angrenzenden GI-Gebiet weitgehend zu vermeiden, wurde an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist und eine begrünte Mauer von 2,0 m Höhe beinhaltet.

Die mit dem Vorhaben geschaffenen Einzelhandelsflächen von knapp 4.000 m² VKF sind aus Sicht der o.a. Senatsverwaltung insofern verträglich, als es sich auch um Verlagerungen aus anderen Standorten handelt (Plus und Kaiser's mit zusammen 800 m² VKF). Das z.Z. durchgeführte FNP-Änderungsverfahren entspricht den Intensionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Nicht ganz nachvollziehbar ist, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb einer GE-Fläche untergebracht werden. Es wird eine Festsetzung als Sondergebiet für die für Einzelhandel vorgesehenen Grundstücksflächen vorgeschlagen, damit die Verkaufsfläche innerhalb der textlichen Festsetzungen auf max. 4.000 m² beschränkt werden kann.

Abwägung:

Die Anregung ist teilweise bereits berücksichtigt. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB gehört ein Durchführungsvertrag, in dem u.a. auch die Festlegung der maximal zulässige Verkaufsfläche geregelt ist. Daher erscheint die Ausweisung eines Sondergebietes und die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Begrenzung der Verkaufsflächen überflüssig.

Im Ergebnis der Rechtsprüfung wurde das Gewerbegebiet gestrichen und als Art der Nutzung Nahversorgungs- und Freizeitzentrum festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 dient das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum vorwiegend dem Einzelhandel sowie der Unterbringung von Freizeitnutzungen.

Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4000 m²,
2. Sport- und Freizeiteinrichtungen,
3. Dienstleistungsbetriebe,
4. Gastronomie,
5. Bürogebäude,
6. Hotelnutzung auf höchstens 2000 m² Nutzfläche.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.*

Somit kann festgestellt werden, dass der Anregung voll und ganz gefolgt wird.

6. Berliner Feuerwehr

Die Verkehrsflächen zum und auf dem Grundstück sind so zu planen, dass die Zufahrt vom Mariendorfer Damm zu den Gebieten GE 1 und GE 2 (jetzt Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilflächen 1 und 2) für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet ist, und eine ausreichend bemessene Wendemöglichkeit auf dem Grundstück geschaffen werden kann. Hinweis: Die Flächen sind ausreichend, wenn sie den Anforderungen der Ausführungsvorschriften über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Feuerwehrflächen - (AVFwFI), vom 17. Januar 1996 (Amtsblatt Nr. 8 vom 16. Februar 1996 S. 471) entsprechen (Kurvenradien beachten).

Abwägung:

Soweit auf der Ebene der Bauleitplanung regelbar, wurden die o.a. Hinweise im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Gebäude auf dem südlichen Gelände der Trabrennbahn Mariendorf müssen auch weiterhin vom Mariendorfer Damm aus für Feuerwehrfahrzeuge erreichbar sein. Hinweis: Die Zugänglichkeit zu ausreichend bemessenen Löschwasserentnahmestellen in einem mindestens dem Bestand entsprechenden Maß ist für das Gelände der Trabrennbahn weiterhin zu gewährleisten.

Abwägung:

Die Hinweise wurden bereits berücksichtigt, da die Zugänglichkeit über die sogenannte Stallgasse gegeben ist, die auch für die nördlich angrenzenden Gebäude der Trabrennbahn gilt.

7. GASAG

Diese Stellungnahme verliert aufgrund der sich ständig ändernden Netzsituationen nach 12 Monaten ihre Gültigkeit. Danach ist eine Neubearbeitung erforderlich. Als Anlage wurden aktuelle Bestandsplankopien der Gasrohrnetzanlagen sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 4000 übergeben.

Im südlichen Gehweg des Titlisweges befindet sich eine Niederdruckgasleitung ND DN 100 GMV, die bisher noch nicht innensaniert wurde. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist sowohl vom Mariendorfer Damm als auch vom Titlisweg möglich. An der Übernahme weiterer Versorgungsaufgaben ist die GASAG interessiert. Voraussetzung wäre jedoch, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden.

Bei der Vorbereitung und Realisierung der geplanten Baumaßnahmen sind "Technischen Vorschriften" zu beachten.

Abwägung:

Wie der mitgesandten Bestandsplan-Kopie zu entnehmen ist, befinden sich die vorhandenen Gasversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenland. Eine planungsrechtliche Sicherung ist von daher nicht erforderlich.

Die Hinweise zu den "Technischen Vorschriften" berühren nicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern sind für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren bedeutsam; sie werden deshalb vorsorglich an den Vorhabenträger weitergegeben.

8. Berliner Stadtreinigungsbetriebe

Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Belange der Abfallbeseitigung sind der beigelegten Anlage zu-

entnehmen. Detaillierte Forderungen in straßenreinigungstechnischer Hinsicht, soweit betroffen, können erst mit Vorlage der Bauentwurfszeichnungen gestellt werden.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Zu beachten ist, dass die Privatstraße (Stallgasse) für ein Fahrzeugesamtgewicht von 26 t ausgelegt sein muss. Weiterhin ist ein Wendepunkt von 25 m Durchmesser erforderlich. Dieses kann entfallen, wenn die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen über den Titlisweg erfolgt.

Abwägung:

Ein separater Wendepunkt von 25 m Durchmesser ist nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Es besteht aber eine Wende- bzw. Umfahrungsmöglichkeit in den Stellplatz-bereichen der gewerblich genutzten Flächen. Eine Entsorgung über den Titlisweg ist nicht möglich, da der südliche Bereich des (ehemaligen) GE 2-Gebietes (jetzt Nahversorgungs- und Freizeitzentrums, Teilfläche 2) entlang des Titlisweges als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist.

9. BVG

Gegen die Durchführung des Vorhabens bestehen keine Bedenken. Betriebliche Einrichtungen und Kabel werden in diesem Bereich nicht unterhalten. Es wird vorsorglich auf den Omnibuslinienverkehr im Zuge des Mariendorfer Dammes hingewiesen. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, so wird darum gebeten, bei Umleitungen 10 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin mit der BVG anzuberaumen.

Abwägung:

Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er wird zur Kenntnis genommen und vorsorglich an den Vorhabenträger weitergegeben.

10. Berliner Wasser Betriebe (NB-V/Og)

Gemäß der beiliegenden Übersichtspläne befinden sich im Titlisweg und im Mariendorfer Damm Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasser-Betriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Derzeit sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bau- und Netzerweiterungsarbeiten vorgesehen.

Bei den Anlagen (Punkt 2.6 der Begründung), die von den Baumaßnahmen betroffen sind, handelt es sich um Trinkwasserhausanschlüsse bzw. Hausanschlusskanäle. Dazu muss sich der Bauherr rechtzeitig und unabhängig vom Bebauungsplan mit dem Geschäftsbereich "Kunden-Service-Management (KM)" in Verbindung setzen.

Darüber hinaus bestehen seitens der Berliner Wasserbetriebe keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Abwägung:

Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Er wird zur Kenntnis genommen und vorsorglich an den Vorhabenträger weitergegeben. Wie der mitgesandten Bestandsplan-Kopie zu entnehmen ist, befinden sich die vorhandenen Wasserversorgungs-, Schmutzwasserentsorgungs- und Regenentwässerungsanlagen der Berliner Wasser-Betriebe im öffentlichen Straßenland. Eine planungsrechtliche Sicherung ist von daher nicht erforderlich.

Die Hinweise, insbesondere zu den Trinkwasserhausanschlüssen bzw. Hausanschlusskanälen, werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

11. Bewag Aktiengesellschaft, Grundstücke, Grundstücksplanung, (AGP)

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. In dem betrachteten Gebiet sind Bewag-Kabelanlagen sowie die Übergabestation Ü 068346 vorhanden. Bestandspläne sind als Anlage beigelegt.

Die Bewag-Richtlinien zum Schutz der Bewag-Kabelanlagen sind zu beachten.

Abwägung:

Wie der mitgesandten Bestandsplan-Kopie zu entnehmen ist, befinden sich die vorhandenen Bewag-Anlagen im öffentlichen Straßenland. Eine planungsrechtliche Sicherung ist von daher nicht erforderlich.

12. Landesbetrieb für Informationstechnik

Anlagen des LIT sind vorhanden. Die fernmeldetechnischen Sicherheitsanlagen (Kabelführungssysteme) des LIT dürfen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Sollten Veränderungen an den Sicherheitsanlagen, des LIT erforderlich sein (siehe Eintragung Plan) sind diese kostenpflichtig (ausgenommen Träger der Straßenbaulast) und mit der zuständigen Bauaufsicht des o.a. Amtes vor Baubeginn abzusprechen. Während der Bauarbeiten muss jederzeit der Zugang zu den Kabelführungssystemen des LIT gewährleistet sein. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 18 bleiben Anlagen des LIT unberührt.

Abwägung:

Wie den mitgesandten Plänen über vorhandene LIT-Anlagen und -Kabel zu entnehmen ist, befinden sich diese im öffentlichen Straßenland. Eine planungsrechtliche Sicherung ist von daher nicht erforderlich.

13. DER POLIZEIPRÄSIDENT IN BERLIN – LANDESPOLIZEIVERWALTUNGSAMT, STRAßEN-VERKEHRSBEHÖRDE (III A 114/1)

Gegen die geplante Erschließung der (ehemaligen) Gewerbegebiete 1 und 2 über die Stallgasse und zum Anlieferungskonzept bestehen verkehrliche Bedenken.

Am Knoten Mariendorfer Damm / Stallgasse soll die reibungslose Ein- und Ausfahrt in die Stallgasse indirekt durch eine unmittelbar nördlich des Knotens geplante Fußgängerampel geregelt werden.

Aufgrund der für die Stallgasse prognostizierten Verkehrsbelastungszahlen von 280 Kfz/h und Richtung ist diese dann aus verkehrlicher Sicht nicht ausreichend.

Hierbei käme nur eine Vollsignalisierung des Knotens in Betracht. Die Abteilung - HT I E - der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erhält daher eine Kopie dieses Schreibens vorab zur Information.

Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Qualität der LSA ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, für die Feststellung der ausreichenden verkehrlichen Erschließung aber bedeutsam. Ein Abstimmungsgespräch am 01.06.2001 u.a. mit dem Stadtplanungsamt, dem Tiefbauamt des Bezirks und dem vom Vorhabenträger beauftragten Verkehrsplaner ergab folgende Änderungen der verkehrstechnischen Maßnahmen im Zuge des Mariendorfer Damms: Aufweitung und Verswenkung der privaten Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich um ca. 5 m nach Süden zur Erhaltung der geradlinigen Quermöglichkeit des Mariendorfer Damms im Höhe des Glänischweges,

Einrichtung einer Voll-LSA anstatt einer Bedarfsampel.

Entsprechende, den Investor verpflichtende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag.

Im Anlieferungskonzept ist vorgesehen, dass Lkw ihre Entladestellen in der Stallgasse nur durch Rückwärtsfahren bzw. durch Zurücksetzen erreichen können, wobei diese durch einen eigens dafür eingestellten Einweiser abgesichert werden sollen.

Es bestehen hierbei ebenfalls Bedenken, da bei zeitgleichem Eintreffen mehrerer Lkw diese dann ungesichert ihre Entladestellen anfahren müssten.

Ferner ist am östlichen Ende der Stallgasse keine Wendeanlage vorgesehen. Nach den EAE 85/95 (Nr. 5.2.1.9) sind am Ende von Stichstraßen Wendeanlagen vorzusehen, wenn Gehwegüberfahrten oder Garagenflächen für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können. Wegen der Gefährdung der übrigen Verkehrsteilnehmer dürfen Kfz durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, regelmäßig rückwärts zu fahren.

Die geplante Verlegung der Haltestelle für die stadtauswärts fahrenden Busse (Linien X, 76, 176 sowie 179) in Richtung Süden ist mit der BVG abzustimmen.

Abwägung:

Die Anregung wird z. T. berücksichtigt.

Bei dem o.a. Gespräch am 01.06.2001 wurde folgendes abgestimmt:

- *Eine Wendeanlage ist nicht erforderlich, da die entsprechend der EAE 85/95 als ausreichend bezeichneten Überfahrten vorhanden sind (was die Straßenbehörde dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch nicht entnehmen konnte), und die ursprünglich in diesem Bereich geplante Anlieferung nunmehr ausgeschlossen ist. Die Anlieferung zu den 3 Verkaufseinrichtungen erfolgt jeweils durch Rangieren, dabei werden die Probleme des Rückwärtsfahrens durch Einweisung oder technische Unterstützung gelöst.*
- *Aufgrund der als Ergebnis des Abstimmungsgesprächs aufgeweiteten Ausfahrt entsteht in diesem Bereich eine Haltebucht für den Fall zeitgleichen Eintreffens mehrerer Lkw.*

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Bushaltestelle direkt an der geplanten LSA am Knotenpunkt Stallgasse/Mariendorfer Damm/Glärnischweg verlegt werden kann. Dies wird im Verkehrskonzept berücksichtigt.

14. INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ZU BERLIN

Es wird empfohlen, dass sich der Vorhabenträger bei der Art der geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen an der üblichen nahversorgungstypischen Größe orientieren sollte, damit das nahe gelegene Nahversorgungszentrum Alt-Mariendorf nicht in seiner Entwicklung gefährdet wird. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollten im Planbereich des Bebauungsplans XIII-VE 4 nicht zugelassen werden.

Abwägung:

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 05.04.2001 bestätigt, dass das Vorhaben nach Würdigung der Verträglichkeitsanalyse aufgrund des beachteten Einzugsbereichs, des Umfangs der geplanten Verkaufsflächen den Zielen der Raumordnung angepasst ist sowie nicht angenommene Nutzung des Ortsteilzentrums durch die Einwohner im Einzugsgebiet und der deutlichen Unterausstattung des Nahversorgungsbereichs den Zielen der Raumordnung angepasst ist. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie hat mit Schreiben vom 24.04.2001 bestätigt, dass die mit dem Vorhaben geschaffenen Einzelhandelsflächen von knapp 4.000 m² VKF aus ihrer Sicht insofern verträglich sind, als es sich auch um Verlagerungen aus anderen Standorten handelt (Plus und Kaiser's mit zusammen 800 m² VKF).

Aufgrund der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wird davon ausgegangen, dass einerseits das Ortsteilzentrum Mariendorfer Damm nicht von den Einwohnern des untersuchten Einzugsbereichs als Ortsteilzentrum angenommen wird, und dass andererseits eine deutliche Unterausstattung an Einzelhandelsflächen im Einzugsbereich ermittelt wurde. Mit Realisierung des Vorhabens werden die Versorgungs- und Einkaufsbedingungen im Einzugsbereich deutlich verbessert. Im Ergebnis der Anwendung der Ausnahmeregelung bei nicht gegebener Zentrenbezogenheit wird das geplante Nahversorgungszentrum als zentrenverträglich eingeschätzt.

15. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.

Im südlichen Teil der Trabrennbahn sollen Wohn- und Gewerbeflächen entstehen. Um diese zu realisieren, wird derzeit der FNP in diesem Bereich geändert, wozu sich der o. a. Verein innerhalb der Auslegung ablehnend geäußert hat.

Es wird kein dringender Bedarf an Wohnungen und Dienstleistungsgewerbe in Form von Supermärkten, Restaurant und Hotelbetrieb gesehen. Immer mehr innerstädtische Freiflächen fallen der Bebauung zum Opfer, dem Einhalt geboten werden muss. Es wird befürchtet, dass, wenn erst einmal ein Teil der Rennbahn bebaut ist, auch der Rest in absehbarer Zeit bebaut wird. Wenn ein Teil der Trabrennbahn verkauft und umgebaut werden muss, besteht die Möglichkeit diese Fläche sinnvoller zu nutzen, z. B. als öffentliche Parkanlage im Rahmen des Berliner Freiraumsystems. Dies würde sich positiv auf die Bilanz des Naturhaushaltes auswirken und die Stadt lebenswerter machen.

Abwägung:

Die Erhaltung der Trabrennbahn Mariendorf ist politischer Wille des Bezirks. Daher hat er die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen und Bauungen begrüßt.

Mit den Einnahmen aus dem Verkauf eines Teils des Geländes der Trabrennbahn ist die Sanierung/Modernisierung der Rennanlage in Mariendorf, vor allem des Festzentrums, geplant. Mit diesem Konzept und diesen Maßnahmen will der Berliner Trabrennverein die dauerhafte Attraktivität der Rennbahn Mariendorf und die Tragfähigkeit des Trabrennsports in Berlin gewährleisten.

Bei der Bilanzierung des Eingriffes wird immer wieder dargelegt, dass die vorhandene nicht versiegelte Fläche durch die intensive Nutzung keinen hohen ökologischen Wert hat, dem zugestimmt wird. Dies rechtfertigt aber keine Bebauung. Vielmehr sollte hier das Potential zur ökologischen Aufwertung genutzt werden. Durch den Wegfall der intensiven Nutzung durch die Pferde, kann sich der Boden regenerieren und durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden. Die Versiegelung wird jedoch wesentlich erhöht und muss ausgeglichen werden.

Abwägung:

Die Anregung ist bereits ausreichend berücksichtigt. Die Intention der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Umnutzung des Gebietes, um ein Brachfallen nach Aufgabe der Nutzung dieser Teilfläche durch den Trabrennverein Mariendorf zu vermeiden. Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Umnutzung des Planungsgebietes stellt ein Hauptplanungsziel für diesen Bereich dar.

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag ist in der Tabelle 1 auf Seite 26 ausführlich dargelegt, dass das Planungsgebiet in seinem heutigen Bestand bereits einen hohen Versiegelungsgrad durch vorhandene Stallgebäude, Nebenanlagen, Straßen und sonstige Nebenflächen aufweist. Derzeit ist ein Vegetationsflächenanteil von nur ca. 2.450 m² zu verzeichnen. Durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Anteil an Vegetationsflächen auf ca. 5.340 m² erhöht und durch Anpflanzungen gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich aufgewertet.

Weiterhin ist festzustellen, dass keine wesentliche Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem Bestand eintritt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zukünftig eine maximale Versiegelung von 26.975 m² ermöglicht. Da bisher 23.600 m² versiegelt sind, beträgt die Erhöhung ca. 3.375 m² = ca. 14 %, was keine wesentliche Erhöhung darstellt.

Durch die getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen und es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe.

Die Maßnahme, die Anzahl der Ersatzpflanzungen zu reduzieren in dem der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume auf 18-120 cm erhöht wird, wird positiv bewertet. Bäume mit höherem Stammumfang sind robuster. Trotzdem sollte die Gewährleistungspflicht für das Anwachsen der Bäume auf drei Jahre festgelegt werden.

Abwägung:

Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung nicht umgesetzt werden.

16. BEZIRKSAMT TEMPELHOF-SCHÖNEBERG; ABT. BAUWESEN, FACHBEREICH GENEHMIGEN, GEN 23;

In bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, aber es wird auf folgendes hingewiesen:

In allen Außenwänden an Baugrenzen sind Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig. Ergeben sich durch die Festsetzungen der Baugrenzen geringere Abstandsflächen als in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen, so hat es dabei sein Bewenden. Die landesrechtlichen Vorschriften des Brandschutzes bleiben davon unberührt.

Als textliche Festsetzung sollte noch mit aufgenommen werden, dass es bis auf die Zufahrt für die Anwohner des allgemeinen Wohngebietes alle Zufahrten für den Wirtschafts- und Besucherverkehr vom Mariendorfer Damm aus erfolgen sollte.

Abwägung:

Die Anregung ist bereits berücksichtigt.

Eine derartige textliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da in der Planzeichnung im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2, entlang des Titlisweges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist. Dadurch ist gesichert, dass alle Zufahrten für den Wirtschafts- und Besucherverkehr über den Mariendorfer Damm zu führen sind.

17. BEZIRKSAMT TEMPELHOF-SCHÖNEBERG; FACHBEREICH DENKMALSCHUTZ, UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE

Bzgl. der Stellungnahme vom 03.04.2001 wird um folgende Ergänzung bzw. Korrektur gebeten.

Im Bereich der mehrgeschossig geplanten "Bowlinghalle" müssen u.a. zwei unter Denkmalschutz stehende Stallgebäude abgerissen werden, die einem im Norden an die Stallgasse angrenzenden Baudenkmal gegenüberliegen; hier wird durch die Bebauung und Freiräume eine ortsspezifische Freiraumsituation geschaffen. Die insgesamt räumliche vorhandene Aufweitung der zur denkmalgeschützten Gesamtanlage zugehörigen Stallgasse wird im südlichen Grundstücksbereich durch zurückgesetzte Stallungen verdeutlicht. Daher ist es notwendig, alle geplanten Neubauten von dieser auch zum Schutzgut gehörenden Stallgasse zurückzusetzen. Dies ist in dem Bereich des mehrgeschossigen Neubaus (gepl. Bowlinghalle) nicht gegeben. Deshalb ist es notwendig, mindestens einen deutlichen Rücksprung (s. Skizze) in diesem Gassenbereich vorzusehen.

Zur Verdeutlichung des Freiraumes und in Anlehnung an die historische Stalldachlandschaft darf die Traufkante des direkt an die Stallgasse angrenzenden Gebäudeteils nicht höher als 3.80 m sein; von dort ist eine Dachschräge von 30° einzuhalten.

Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt. In der Planzeichnung wird eine Veränderung des nördlich gelegenen Eingangsbereiches des geplanten westlichen Gebäudes im Nahversorgungs- und Freizeitentrums, Teilfläche 2 vorgenommen, indem südlich der Stallgasse die Baugrenze um 4,50 m zurückgesetzt wird. Ausgenommen davon ist der Bereich des Treppenhauses. Dadurch wird gesichert, dass die jetzt bestehende räumliche Aufweitung der zur denkmalgeschützten Gesamtanlage gehörigen Stallgasse beibehalten wird.

18. BA Tempelhof, Bauamt, FB Tiefbau, Bau T 3

Die Erschließung des (ehemaligen) Gewerbegebietes (jetzt Nahversorgungs- und Freizeitzentrum) über eine private Erschließungsstraße (Stallgasse) wird ausdrücklich begrüßt. Vorrangiges Ziel ist, den Anliegerverkehr des Nahversorgungs- und Freizeitentrums aus dem angrenzenden Wohngebiet

herauszuhalten und die Beeinträchtigungen der Anwohner so gering wie möglich zu halten. Ein geeignetes Mittel ist hierfür die Ausweisung des Titlisweges als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt. Erstaunt hat in diesem Zusammenhang jedoch gleichzeitig die Aussage in der Begründung, den Radverkehr mit einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit vom Titlisweg aus (Feuerwehrezufahrt) zu führen. Dieses würde zu einer Aufweichung dieser Ausweisung führen und dient nur dem Vorteil des Investors. Zu prüfen wäre jedoch, ob ggf ein Anschluss an den Hirzerweg, der z.Zt. nur für Fußgänger und Radfahrer genutzt wird, möglich ist.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Ein Abstimmungsgespräch am 01.06.2001 u. a. mit dem Stadtplanungsamt, dem Tiefbauamt des Bezirks und dem vom Vorhabenträger beauftragten Verkehrsplaner ergab, dass die geplante zusätzliche Radwegeverbindung aufgrund der festgestellten Widersprüche entfällt. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell geändert.

Zu folgenden Punkten besteht noch Klärungsbedarf:

Vor dem Gelände befindet sich im Bereich des gegenwärtigen Pfortnerhauses und der vorhandenen Zufahrt zur Stallgasse eine Mittelstreifenüberfahrt, die auch gleichzeitig zur Erreichung des Glärnischweges dient. Der Bebauungsplanentwurf sieht diese Anbindung aber um ca. 7 m nach Norden verschoben vor. Um die vorhandene Mittelstreifenüberfahrt nutzen zu können und gleichzeitig keine unklare Verkehrslage durch einen verschobenen Anschluss des Glärnischweges hervorzurufen, ist die Privatstraße im Bereich des Anschlusses an den Mariendorfer Damm um diese ca. 7 m nach Süden zu verziehen. Damit ließen sich auch die erheblichen Kosten eines Umbaues an dieser Stelle vermeiden, die dann von den Investoren zu tragen wären.

Bezweifelt wird insbesondere, ob die vorgesehene Fußgänger-Lichtsignalanlage den an sie gestellten Anforderungen gerecht werden wird, besonders wenn sie nur auf Anforderung geschaltet wird. Unklar ist auch die Frage der Aufstellflächen der abbiegenden Fahrzeuge auf dem Mittelstreifen.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt. Das o.a. Abstimmungsgespräch am 01.06.2001 ergab folgende Änderungen der verkehrstechnischen Maßnahmen im Zuge des Mariendorfer Damms:

- *Aufweitung und Verschrenkung der privaten Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich um ca. 5 m nach Süden zur Erhaltung der geradlinigen Querungsmöglichkeit des Mariendorfer Damms im Höhe des Glärnischweges; der Mittelstreifen des Mariendorfer Damms wird auf der Nordseite des Kreuzungsbereichs um ca. 1,5 m reduziert, um das Linksabbiegen in die Stallgasse zu ermöglichen,*
 - *Einrichtung einer Voll-LSA anstatt einer Bedarfsampel.*
- Entsprechende, den Investor verpflichtende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag.*

Ebenso kann einer extra Zufahrt für das Parkrestaurant nicht zustimmt werden. Im Bereich der anzulegenden Privatstraße ist ausreichender Platz für die Erschließung dieses Grundstückes. Damit werden insbesondere die kreuzenden Verkehrsströme der Richtung Norden ausfahrenden Fahrzeuge vermieden und auf eine Zu- und Abfahrt konzentriert.

Zu der Verlegung der Haltestelle Richtung Süden wird angemerkt, dass die Haltestelle direkt an der Fußgänger-Signalisierung liegen muss. Erfahrungen haben gezeigt, dass eine weiter entfernte Lichtsignalanlage von den Fahrgästen nicht genutzt wird und statt dessen versucht wird, ohne Signalisierung die Fahrbahn zu überqueren, was zu erhöhten Unfallgefahren führt.

Abwägung:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Das o.a. Abstimmungsgespräch am 01.06.2001 ergab, dass die Vorbehalte gegenüber der separaten Zufahrt zum Parkrestaurant vom Tiefbauamt des Bezirks aufgrund der Lösungen zur Verkehrsführung im Kreuzungsbereich und zur Voll-LSA aufgegeben wurden.

BEI DEM ABSTIMMUNGSGESPRÄCH AM 01.06.2001 WURDE DARÜBER HINAUS FESTGESTELLT, DASS-DIE BUSHALTESTELLE DIREKT AN DIE GEPLANTE LSA AM

*KNOTENPUNKT STALLGASSE/ MARIENDORFER DAMM/ GLÄRNISCHWEG VERLEGT
WERDEN KANN. DIES WIRD IM VERKEHRSKONZEPT BERÜCKSICHTIGT.*

Im Durchführungsvertrag sind entsprechende Regelungen aufgenommen worden.

Unklar ist, in welcher Form eine Bewirtschaftung der Stellplätze stattfinden soll, da mit Fremdparkern aus der Umgebung aufgrund des vorhandenen Umfeldes nicht zu rechnen ist. Es ist zu vermeiden, dass gerade durch eine Bewirtschaftung die Nutzer zum Parken außerhalb des Gebietes veranlasst werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern der Ausführungsplanung. Die Hinweise werden jedoch an den Vorhabenträger weitergegeben.

Zur Klärung der Fragen wird um einen gemeinsamen Termin mit der Straßenverkehrsbehörde und der für die Lichtsignalanlagen zuständigen Senatsverwaltung gebeten.

In erschließungsbeitragsrechtlicher Hinsicht ist folgendes zu bemerken:

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XIII-VE 4 stellen für das (ehemals) als Gewerbegebiet GE 2 (jetzt Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2) gekennzeichnete Grundstück die Verkehrsanlagen Mariendorfer Damm und Titlisweg, für das (ehemals) als Gewerbegebiet GE 1 (jetzt Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1) der Mariendorfer Damm, und für das Allgemeine Wohngebiet der Titlisweg und der Hirzerweg, die Erschließungsanlagen, unter der Voraussetzung, dass es sich um getrennte Grundbuchgrundstücke mit unterschiedlichen Eigentümern handelt, dar.

Für den Mariendorfer Damm insgesamt sind künftig nach den z.Z. geltenden erschließungsbeitragsrechtlichen Vorschriften keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, weil es sich hierbei, abgesehen von dem Teil der Verkehrsanlage, der eine Bundesstraße ist, um eine erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnete Gemeindestraße handelt.

Der Titlisweg und der Hirzerweg sind jeweils im erschließungsbeitragsrechtlichen Sinn Verkehrsanlagen, für die, sobald die erschließungsbeitragsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, jeweils ein Erschließungsbeitrag zu entrichten ist. Bei der künftigen Verteilung des von den vorgenannten Straßen ausgehenden Erschließungsaufwands werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfassten Grundstücke beteiligt.

Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes löst jedoch noch keine konkrete Erschließungsbeitragspflicht aus.

Die für den Titlisweg zur Festsetzung vorgesehene Straßenbreite von 11,0 m unterschreitet den höchstens gem. § 5 EBG vorgesehenen beitragsfähigen Umfang der Verkehrsanlagen, so dass, bezogen auf das künftig festgesetzte Maß der Nutzung der Anliegergrundstücke, die tatsächliche Straßenbreite auch die beitragsfähige Straßenbreite darstellt.

Straßenbauliche Veränderungen in dem vom Geltungsbereich erfassten Straßenabschnitt des Titlisweges sind in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt. Mittelansätze sind daher weder im Haushaltsplan noch in der Investitionsplanung (Stand 2001 bis 2005 –Entwurf-) enthalten.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern der Ausführungsplanung. Die Hinweise werden jedoch an den Vorhabenträger weitergegeben.

19. Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg; Amt für Umwelt und Natur, Fb Natur, Nat 9

Die textliche Festsetzung Nr. 3 lässt bei GRZ von 0,3 eine Überschreitung von bis zu 0,7 zu. Diese Festsetzung steht nicht im Einklang mit der Forderung nach einer möglichst geringen Versiegelung, die durch die Festsetzung der GRZ auf 0,3 signalisiert wird. Die Überschreitung sollte auf das übliche Maß von 50 % beschränkt werden.

Abwägung:

Die Anregung ist bereits berücksichtigt. Diese textliche Festsetzung bezieht sich nur auf das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1, das den geringsten Teil der Fläche des Planungsgebietes einnimmt. Richtigzustellen ist, dass sich für diese Teilfläche durch die Baukörperausweisung eine ermittelte GRZ von 0,2 und nicht von 0,3 ergibt (siehe Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kapitel 8.2). Dieser Wert liegt somit weit unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete.

Entsprechend dem geplanten Vorhaben sind auch die Zufahrten und Stellplätze innerhalb des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 zu realisieren, wofür die 50 %-Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO aufgrund der sehr geringen ermittelten GRZ von 0,2 (mit Versiegelung eine GRZ von 0,3) bei weitem nicht ausreichend ist, so dass eine Überschreitung der ermittelten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zugelassen wird. Dies hat auch Berücksichtigung in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanz gefunden. Durch weitere geeignete Maßnahmen wird aber zusätzlich gesichert, dass die Versiegelung so weit wie möglich reduziert wird, so z.B. durch die Festsetzung der Befestigung der Stellplätze zu mindestens 50 % in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (textl. Festsetzung Nr. 14).

Die mehrfache Aufführung von textlichen Festsetzungen und Begründungen unter nur einem Oberbegriff ist verwirrend. Zur Klarstellung wird außerdem vorgeschlagen, dass jeweils einer Festsetzung auch eine Begründung folgt.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Festzustellen ist, dass die Begründung der textlichen Festsetzung auf der Grundlage der im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten aufgebaut ist, die in der vorliegenden Begründung den jeweiligen Oberbegriff darstellen. Betroffene Festsetzungen, die im Zusammenhang mit dem Oberbegriff stehen, sind mit ihrer Begründung dort eingeflossen. Der Aufbau der Gliederung und die Zuordnung der textlichen Festsetzungen einschl. deren Begründung ist damit schlüssig und eindeutig.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 sollen auf der Fläche A unter die vorhandenen Linden Gehölze gepflanzt werden. Da Sträucher in diesem Bereich sich kaum entwickeln können, wird vorgeschlagen, diese Fläche mit Efeu oder schattenverträglichen Stauden zu bepflanzen, wie dies auch im Landschaftsplanerischen Konzept vorgesehen ist. Die Festsetzung müsste dahingehend modifiziert werden.

Abwägung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Anpflanzung von Gehölzen auf der Fläche A soll einerseits der Aufwertung dieser Fläche und der Ergänzung der vorhandenen Lebensraumstrukturen dienen und andererseits die Einbindung der Zufahrten bzw. die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilflächen 1 und 2 verbessern. Die vorgeschlagene Bepflanzung dieser Fläche mit Efeu oder schattenverträglichen Stauden würde insbesondere die beabsichtigte räumliche Abgrenzung der Zufahrten bzw. des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum nicht in dem Umfang ermöglichen, wie dies durch die Bepflanzung mit Gehölzen erreicht werden kann. An der Anpflanzung von geeigneten Gehölzen auf der Fläche A wird somit festgehalten.

Die Pflanzenliste sollte Teil der Festsetzungen sein. Ansonsten ist der Ausgleich, der sich auf die einheimischen Gehölze bezieht, nicht gewährleistet. Vorgeschlagen wird: bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 "... sind Arten der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden".

Abwägung:

Die Anregung ist bereits hinreichend berücksichtigt. Aus dem Vorhaben bzw. aus dem Planungsgebiet selbst lassen sich keine ausreichenden städtebaulichen Gründe herleiten, die eine verbindliche Festsetzung der Pflanzliste rechtfertigen würden. Unter den textlichen Festsetzungen ist daher der

Hinweis enthalten, dass die Verwendung der Arten der Pflanzliste, die der Begründung beigelegt ist, empfohlen wird.

Die Festlegungen für den Durchführungsvertrag im Landschaftsplanerischem Fachbeitrag sollten konkretisiert werden

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen., der Landschaftsplanerische Fachbeitrag enthält einen Katalog von Festsetzungen, die zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Ausgleich des festgestellten Eingriffs in Natur und Landschaft empfohlen werden. Die Qualität der Freiflächen und Anpflanzungen werden dementsprechend über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Nur soweit dies nicht ausreichend konkret erschien, z.B. beim Mindestumfang der Bäume oder bei der Mindestgröße der Baumscheiben, wurde eine Konkretisierung im Durchführungsvertrag empfohlen. Der Fachbeitrag liefert dabei genaue Regelungsvorschläge, die in dieser Form in den Durchführungsvertrag eingeflossen sind. Eine weitere Konkretisierung ist nicht notwendig.

Aus der Pflanzliste sollten Tilia platyphyllos, Ligustrum vulgare und Rosa rubiginosa gestrichen werden. Diese sind im Raum Berlin/Brandenburg nicht heimisch.

Abwägung:

Der Hinweis wird berücksichtigt. In der als Anlage zur Begründung beigelegten Pflanzliste werden diese Gehölze gestrichen.

Auf Hinweis eines Ornithologen, der im Bereich der Ställe zahlreiche Rauchschnalbenester gezählt hat, ist diese Problematik mit in die Eingriffsbewertung einzubeziehen. Für die Entfernung der Nester bedarf es einer Genehmigung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Auch dürfen die brütenden Vögel (April bis September) nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung:

Zwischenzeitlich wurde durch einen Ornithologen ein Gutachten ("Kontrollergebnis der Brutplätze von Rauchschnalben in den Gebäuden auf dem Gelände") erarbeitet. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird um die Aussagen dieses Gutachtens ergänzt.

20. Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg; Abt. Bauwesen, Amt für Umwelt und Natur, Fachbereich Umwelt Um 5

Aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts (vgl. AZ5944/2-86/00) wurden nach vorheriger Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt von der Fa. Jessberger + Partner im Bereich der bekannten Verdachtsflächen (ehem. Betriebstankstelle, Heizöllagerbehälter Werkstatt, Heizöllagerbehälter Schmiede) Bodenuntersuchungen durchgeführt (vgl. Gutachten vom 18.01.01). Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass am Standort keine nutzungsrelevanten bzw. schutzgutgefährdenden Bodenbelastungen vorliegen. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ist widerlegt. Der Standort ist nicht mehr als Verdachtsfläche im Sinne des § 4 BBodSchG anzusehen. Eine Beeinträchtigung der im Rahmen des Planverfahrens angedachten Nachnutzung als Wohn- und Gewerbegebiet ist auszuschließen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grenzen allgemeine Wohngebiete direkt an Gewerbegebiete bzw. werden entsprechend ausgewiesen. Insbesondere das dadurch erhöhte Verkehrsaufkommen und der Lieferverkehr in den angrenzenden Straßen verursachen erfahrungsgemäß Probleme. Vorgesehen sind zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, die alle beliefert werden. Auch wenn die Belieferung ausschließlich über den Mariendorfer Damm erfolgen wird, sollte sichergestellt werden, dass die

Liefer- und Ladezonen in Tiefgaragen integriert bzw. vollständig eingehaust werden. Speditionen und Gewerbebetriebe mit erhöhtem Fahrzeugaufkommen sind von der Nutzung auszuschließen.

Abwägung:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden für das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2) die zulässigen Betriebe und Anlagen auf jene beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit sind Speditionen und Gewerbebetriebe mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen nicht zulässig. Das konkrete Vorhaben sieht die Ansiedlung derartiger Gewerbebetriebe auch nicht vor.

Durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2, entlang des Titlisweges ist gesichert, dass der Anlieferverkehr ausschließlich über den Mariendorfer Damm erfolgt und die Wohngebiete am Titlisweg nicht beeinträchtigt werden. Des weiteren werden die Wohngebiete durch die entlang des Titlisweges geplanten Gebäude von der Anlieferzone (Stallgasse) abgeschirmt.

Eine Einhausung der Lieferzone wird nun am östlichen Rand des "Mittelgebäudes", d.h. an der Stelle, wo der meiste Anlieferverkehr entsteht, vorgesehen.

Seit November 1998 gilt für die Ermittlung und Bewertung von Lärmimmissionen die novellierte TA-Lärm, in der, anders als in der VDI 2058, bereits der Bebauungsplan für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung bedeutsam ist. Im allgemeinen Wohngebiet liegen die Immissionsrichtwerte bei Tags 55 dB (A) und Nachts 40 dB (A)).

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende schalltechnische Gutachten, das Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden hat, berücksichtigt die seit November 1998 geltende TA-Lärm.

21. BA Tempelhof, Abt. Personal, Finanzen und Wirtschaft, FB Wirtschaftsberatung und -förderung (Wbf 2)

In Bezug auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4 bestehen keine Bedenken gegen eine entsprechende Aufstellung. Begrüßt wird die Planung, den Bereich durch Ansiedlung von Gewerbe aufzuwerten, da dieser Teil eher eine Unterversorgung der Anwohner aufweist.

7.5 ÄNDERUNGEN IM ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 Abs. 2 BauGB UND DER PARALLEL HIERZU DURCH-GEFÜHRTEN TRÄGERBETEILIGUNG GEM. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Abwägung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen und Hinweise sowie die Abstimmungsgespräche mit den am Planungsprozess beteiligten Ämtern und Behörden führten zu folgenden Änderungen der Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Zeichnerische Festsetzungen:

1. Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2:

Geringfügige Veränderung der Baugrenzen an der nördlichen Seite (Verringerung des Gebäudevorsprungs) und der östlichen Seite (Vergrößerung des Baukörpers),

Ergänzung der Vermaßung,

Anpassung der Trauf- und Firsthöhen,

Wegfall der Fläche mit Gehrecht in dem Bereich der Erweiterung der Baukörperausweisung.

2. Private Verkehrsfläche (Stallgasse):

südliche Erweiterung der privaten Verkehrsfläche im Zu- und Ausfahrtbereich Mariendorfer Damm zu Lasten des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2, Erweiterung der Fläche mit Fahrrecht um den erweiterten Bereich der privaten Verkehrsfläche, Ergänzung der Vermaßung.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend geändert und angepasst. Des weiteren wird sie ergänzt um Informationen

- zu Altlasten,
- bezüglich der Rauchschwalbennester in den die Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsbewertung,
- zum überarbeiteten Verkehrskonzept (Verkehrsführung im Kreuzungsbereich Stallgasse/ Mariendorfer Damm/ Glärnischweg; Lichtsignalanlage am Mariendorfer Damm; Anlieferungszone),
- zur Streichung von 3 Bäumen aus der Pflanzliste.

Weiterhin werden die Erläuterungen zur zusätzlichen Radwegeverbindung vom Titlisweg aus (Feuerwehruzufahrt) und 3 Baumarten aus der als Anlage beigefügten Pflanzliste gestrichen.

Begründung zu den Änderungen:

ZU 1.:

In Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde eine Veränderung des nördlich gelegenen Eingangsbereiches des geplanten westlichen Gebäudes im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 vorgenommen, indem südlich der Stallgasse der Baukörper um 4,50 m zurückgesetzt wird. Ausgenommen davon ist ein Treppenhaus. Dadurch wird gesichert, dass die jetzt bestehende räumliche Aufweitung der zur denkmalgeschützten Gesamtanlage gehörigen Stallgasse beibehalten wird.

Weiterhin wird die Anlieferzone für das westliche Gebäude in den nordöstlichen Gebäudebereich verlegt und darüber hinaus eingehaust. Dieser Anlieferbereich wird von der Stallgasse aus erschlossen. Dadurch wird gesichert, dass Lärmbelastungen für die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete und des geplanten Wohngebietes durch den Anlieferverkehr im westlichen Bereich des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums, Teilfläche 2 vermieden werden.

Die Verringerung der überbaubaren Fläche am nördlichen Gebäuderand wiegt die Vergrößerung der überbaubaren Fläche am östlichen Rand auf, so dass insgesamt keine Veränderung der überbaubaren Fläche erfolgt.

Durch die Änderung der Baugrenzen und die Anpassung der First- und Traufhöhen wird weder die überbaubare Fläche noch die Geschossfläche vergrößert.

ZU 2.:

Vor dem Plangebiet befindet sich im Bereich des gegenwärtigen Pfortnerhauses und der vorhandenen Zufahrt zur Stallgasse eine Mittelstreifenüberfahrt, die gleichzeitig der Erreichung des Glärnischweges dient. Der Bebauungsplanentwurf sieht diese Anbindung bisher ca. 7 m nach Norden verschoben vor.

Als Ergebnis einer Abstimmung u.a. mit dem Stadtplanungsamt und dem Tiefbauamt des Bezirks sowie dem vom Vorhabenträger beauftragten Verkehrsplaner bezüglich der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen des Tiefbauamtes und der Straßenverkehrsbehörde wurde die private Verkehrsfläche im Bereich des Anschlusses an den Mariendorfer Damm um ca. 5 m nach Süden aufgeweitet. Damit wird eine klare Verkehrslage durch die geradlinige Quermöglichkeit des Mariendorfer Damms aus der Stallgasse im Höhe des Glärnischweges hergestellt und die vorhandene Mittelstreifenüberfahrt nutzbar. Die Fläche mit Fahrrecht wurde der veränderten privaten Verkehrsfläche angepasst.

Durch die aufgeweitete Ein-/Ausfahrt entsteht an der nördlichen Seite der privaten Verkehrsfläche eine Haltebucht, die für den Fall des zeitgleichen Eintreffens mehrerer Lkw als Wartezone genutzt werden kann.

Durch die Vergrößerung der privaten Verkehrsfläche tritt keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 ein, denn dieses wurde nicht durch eine GRZ und GFZ definiert, sondern durch eine Baukörperausweisung in Verbindung mit der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe der Gebäude.

Die o.a. Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt vom 11.06.2001 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf XIII-VE 4 eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen und Ergänzungen im Deckblatt vom 11.06.2001 nicht berührt. Den betroffenen Bürgern (Eigentümern) sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der betroffene Grundstückseigentümer und der Vorhabenträger haben zu den Änderungen und Ergänzungen des Deckblatts vom 11.06.2001 am 15.06.2001 und 12.06.2001 keine weiteren Anregungen abgegeben, so dass die Inhalte des Deckblattes keiner Änderung mehr bedürfen.

Durch die Änderungen/Ergänzungen wurden die Straßenverkehrsbehörde, das Tiefbauamt und die Untere Denkmalschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange berührt. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange erfordert keine Änderung des Deckblattes.

7.6 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. § 18 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) I.V.M. § 1 a BAUGB

Durch die Erarbeitung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für alle geplanten Nutzungen behandelt. Die Ergebnisse werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung der Belange eingestellt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

Im Zusammenhang mit den durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesicherten Baulichkeiten und Erschließungsmaßnahmen ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen.

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 554), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194) führt dazu aus:

1. "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können..." (§ 14 Abs. 1 NatSchG Bln)
2. "Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist." (§ 14 Abs. 4 NatSchG Bln)

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt die Eingriffsregelung im Verhältnis zum Baurecht:

1. "Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden." (§ 21 Abs. 1 BNatSchG)

Das Baugesetzbuch regelt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung:

1. "In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind auch zu berücksichtigen ...
2. die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)" (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB:

1. "... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Planungsrechtliche Einschätzung

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Damit bildet der Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin aus dem Jahr 1958 als übergeleiteter städtebaulicher Plan die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung. Hinsichtlich der wichtigsten Regelungen über die Bebaubarkeit der Grundstücke hat er dabei denselben Verbindlichkeitsgrad wie festgesetzte Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Baunutzungsplan als 'Nichtbaugebiet' ausgewiesen. Diese Ausweisung gilt nicht als übergeleitet. Für diesen Teil des Geltungsbereiches ist daher zu entscheiden, ob eine Beurteilung nach § 34 BauGB ('Innenbereich') oder nach § 35 BauGB ('Außenbereich') vorliegt.

Außer dem Titlisweg, der bereits als öffentliche Straße ausgebaut ist, stellt sich das Plangebiet mit den Stall- und sonstigen Nebenanlagen als eine Nutzung dar, die nicht prägend für die Eigenart der Umgebung ist. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäuser geprägt und nach § 34 BauGB "als im Zusammenhang bebauter Ortsteil" zu bewerten.

Die vorhandenen Nutzungen des Plangebietes stehen in engem Zusammenhang mit der Trabrennbahn Mariendorf, die in ihrer Gesamtheit eine "Innenbereichsinsel" mit Außenbereichsnutzungen (Stallanlagen, Auslaufflächen) darstellt. Daher ist das Plangebiet nach § 35 BauGB als "Außenbereich" zu beurteilen.

Im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich sind alle Baumaßnahmen eingriffs-relevant. Die Eingriffe sind in diesem Fall im Verhältnis zur realen Situation zu bewerten.

Ermittlung des zu beurteilenden Eingriffsumfangs

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Zuge der Entwicklung der Baugebiete und der Erschließungsflächen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen vorbereitet, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Über die Vermeidung und den Ausgleich der Eingriffe ist abschließend im Bauleitplanverfahren zu entscheiden.

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs wird die derzeitige Bestandssituation der beabsichtigten Planung gegenübergestellt.

BESTAND / PLANUNGSRECHT

Durch die bereits vorhandene Nutzung liegt der Bebauungs- und Versiegelungsanteil bei ca. 23.600 m². Die Vegetationsflächen betragen derzeit ca. 2.450 m². Der Titlisweg als bestehende Straßenverkehrsfläche weist eine Versiegelungsfläche von ca. 4.400 m² auf.

Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan können zukünftig ca. 26.975 m² bebaut oder durch Nebenanlagen und private Verkehrsflächen versiegelt werden. Das entspricht einer Erhöhung des Versiegelungsgrades um ca. 14 % gegenüber dem heutigen Bestand. An Vegetationsflächen werden ca. 7.890 m² ausgewiesen, was einer Erhöhung von ca. 5.440 m² entspricht. Die Straßenverkehrsfläche des Titlisweges verändert sich nicht.

Vermeidung von Eingriffen

Mit der Ausweisung des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Nachnutzung bereits stark beeinträchtigter Flächen vorbereitet. Eingriffe in bisher unbeeinträchtigte Landschaftsräume werden somit vermieden.

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ist mit ca. 70 % bereits heute sehr hoch. Darüber hinaus sind auch die Böden der unversiegelten Flächen zu einem großen Teil sehr stark gestört, da sie durch die Nutzung als Trainingsflächen einer ständigen, intensiven Beanspruchung ausgesetzt sind. Die Bodenstrukturen sind durch Verdichtung, Abtrag u.ä. dauerhaft gestört, eine Vegetationsdecke kann sich hier nicht ausbilden. Die Planung bereitet in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft vor, Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt werden vermieden.

Zu den wertvollsten Elementen im Planungsgebiet zählen aus Sicht von Natur und Landschaft die alten Baumbestände. Ihre Bedeutung umfasst sowohl die Schutzgüter "Naturhaushalt" als auch "Biotop- und Artenschutz" sowie "Landschafts- und Ortsbild". Die vorhandenen Altbäume werden zu einem großen Teil erhalten und in die Konzeption der neuen Baugebiete einbezogen. Eingriffe in den Baumbestand werden überwiegend vermieden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Minderung und Kompensation

Mit der Ausweisung von Bauflächen im Planungsgebiet werden zwar überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die bereits heute starken Störungen ausgesetzt sind. Für einen Teil der Flächen werden jedoch Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht vermieden werden können. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sind folgende Eingriffe zu erwarten:

Schutzgut Boden

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche der geplanten Gebäude sowie der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitung dieser Grundflächen für die Errichtung von Nebenanlagen wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad im Planungsgebiet begrenzt.

Der Versiegelung durch Gebäude im Bestand von ca. 7.900 m² steht in der Planung eine Überbauung von ca. 12.660 m² durch Gebäude gegenüber. Die zusätzliche Versiegelung durch Nebenanlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf zusätzliche 50 % begrenzt. Insgesamt ergibt sich daraus eine zulässige Gesamtversiegelung von ca. 26.975 m², der eine Gesamtversiegelung von ca. 23.600 m² im Bestand gegenüberstehen. Durch den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird demnach eine Neuversiegelung von ca. 3.375 m² vorbereitet.

Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass im Bestand zwar ca. 19 % der Flächen des Planungsgebietes (ca. 6.500 m²) unversiegelt und vegetationsfrei aber durch intensive Nutzung (Trainingsflächen, Randstreifen von Wegen usw.) stark beeinträchtigt sind, so dass die vorhandenen Bodenstrukturen dort bereits heute stark gestört und sehr naturfern sind.

Um den Versiegelungsgrad so weit wie möglich zu reduzieren, erfolgt bei Anlage von Stellplätzen in den Gewerbegebieten sowie von Wegen und Zufahren im Wohngebiet eine Teilversiegelung. Für die betroffenen Flächen ist so eine Versickerungsfähigkeit sowie die minimale Belüftung der Böden langfristig gesichert. Die Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt werden gemindert. Betroffen sind insgesamt ca. 3.900 m² der o.g. versiegelten Flächen.

Der Anteil der Vegetationsflächen, die die geringsten Störungen des Bodenhaushaltes aufweisen, liegt nach Umsetzung der Planung mit ca. 7.780 m² um ca. 5.300 m² höher als im Bestand. In diesen Bereichen ist mit einer Aufwertung der Bodenstrukturen zu rechnen, so dass langfristig eine Regeneration der Böden, wenn auch nur kleinflächig, erreicht werden kann.

Schutzgut Grundwasser

Wie bereits für Teilbereiche im Bestand ist zukünftig für das Planungsgebiet die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers und die Ableitung des nicht im Gebiet versickerbaren Anteils (im WA z.B. in den Gärten) in den Teich im Zentrum der Trabrennbahn vorgesehen. Die anfallenden Niederschlagsmengen im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2, werden sich zwar durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades vergrößern, die Festsetzung zur Teilversiegelung der Stellplatzflächen soll hier jedoch eine minimale Versickerungsfähigkeit der Böden sichern. Dies gilt auch für die Teilversiegelung der Zufahrten und Wegeflächen im Wohngebiet. Die auf geeigneten Dachflächen im Sinn des Durchführungsvertrags bereits durchgeführte Dachbegrünung im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 trägt darüber hinaus zur Rückhaltung eines Teils der Niederschläge und zu einer verzögerten Abgabe bei. Auch die Vergrößerung der Vegetationsflächen wirkt sich damit positiv auf die im Gebiet verbleibenden Niederschlagswasser-Anteile aus.

Für die Ableitung des Regenwassers in den Bereich der Trabrennbahn ist ein Höhengsprung zu überwinden. Dies erfolgt bereits heute durch eine zentrale Pumpenanlage, deren Kapazitätserhöhung im Zuge der Umsetzung der Planung vorgesehen ist.

Die Versickerung in unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes mindert die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und führt die Niederschläge auch zukünftig vollständig dem Boden innerhalb des Gebietes selbst bzw. dem näheren Umfeld zu.

Schutzgut Klima

Nach erfolgter Umsetzung der Planung erhöhte sich zwar der Anteil vollständig versiegelter Böden um ca. 3.375 m². Hierbei handelte es sich aber zum großen Teil um Flächen, die bereits stark gestört und als offener, vegetationsloser Boden geprägt waren. Für das Schutzgut Klima wiesen auch die vegetationslosen Flächen nur sehr geringe positive Funktionen auf.

Der Anteil der Vegetationsflächen wurde mit der Umsetzung der Planung jedoch um ca. 5.300 m² erhöht. Hierbei handelt es sich um flächige Vegetationsbestände, die durch eine erhebliche Erhöhung der Biomasse durch Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen sowie Dachbegrünungen ergänzt wurden. Es kann so ein Teil der versiegelten Flächen beschattet und die Überwärmung gemindert werden (insbesondere bei Stellplatzflächen). Darüber hinaus wirkt die Vegetation staubbindernd und trägt zu einer Erhöhung der Verdunstung bei.

Die Gebäudestellung im Bereich des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 entlang des Titlisweges könnte eine Barriere zwischen den nördlich gelegenen, großflächigen Freiflächen der Trabrennbahn und den südlich angrenzenden Einfamilienhausgebieten darstellen.

Negative Auswirkungen auf das Lokalklima sind jedoch nur in geringem Umfang zu erwarten, da die Einfamilienhausgebiete über große Gärten und einen hohen Grünanteil verfügen. Die Überwärmung in diesen Bereichen ist somit relativ gering, ein Luftaustausch bei austauscharmen Wetterlagen entsprechend ebenfalls gering. Die Barrierewirkung des Gebäudes hat daher nur geringe Auswirkungen. Mindernd sind wiederum die bereits durchgeführten Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung, die insbesondere den zusammenhängenden Gebäudekomplex in der Teilfläche 2 betreffen.

Zusammenfassend sind die Eingriffe auf das Schutzgut Klima durch die festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet größtenteils kompensiert. Durch die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar nicht zwingend festgesetzte, im Durchführungsvertrag aber verbindlich geregelte und auch durchgeführte Dachbegrünung wird diese weitgehende Kompensation noch zusätzlich unterstützt. Nachhaltige bzw. erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben somit nicht.

Schutzgut Biotop- und Artenschutz

Nach Umsetzung der Planung ist durch die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke im Wohngebiet sowie durch die Ausweisung von Pflanzflächen mit einer Vergrößerung der Vegetationsflächen im Geltungsbereich zu rechnen.

Die vorhandenen ca. 2.450 m² werden um ca. 5.300 m² auf über 7.700 m² Vegetationsflächen vergrößert. Da die vegetationsfreien sowie die versiegelten Flächen aufgrund ihrer intensiven Nutzungen derzeit kaum Funktionen als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen aufweisen, wird insgesamt eine Verbesserung der Lebensraumqualitäten im Planungsgebiet erreicht.

Dies wird durch die im Durchführungsvertrag geregelte und bereits erfolgte Begrünung eines Teils der Dächer (ca. 3.500 m²) sowie der Fassaden (ca. 150 m²) unterstützt. Die Bepflanzung der Stellplätze trägt darüber hinaus zu einer Verbesserung der Gliederung des Gebietes bei und schafft zusätzliche Nist- und Nahrungsbiotope.

Landschaftsbild

Das Ortsbild im Bereich des Planungsgebietes wurde durch das Vorhaben erheblich verändert. Durch die Planung werden aber soweit wie möglich prägende Strukturen erhalten und entwickelt. Dies gilt sowohl für einen Teil der denkmalgeschützten Gebäude als auch für den Großteil des wertvollen und prägenden Baumbestandes. Die vorhandenen Qualitäten des Gebietes werden so erhalten. Störungen und Missstände (z.B. ungeordnete Parkplatzsituation im Eingangsbereich des Mariendorfer Dammes) werden durch Bepflanzung und Strukturierung aufgewertet.

Als Kompensationsmaßnahmen sind außerdem die Bepflanzung der Fassaden entlang des Titlisweges sowie der Schutzwände im Bereich des Wohngebietes (zum Nahversorgungs- und Freizeitentrums, Teilfläche 2 sowie zum westlich angrenzenden Industriegebiet hin) sowie die Umgestaltung und zusätzliche Bepflanzung des Grünstreifens am Titlisweg zu nennen.

Die ausgewiesene Mindestbepflanzung innerhalb des Wohngebietes führt die, für Einfamilien- und Reihenhausergebiete typische Gartenstruktur in das Planungsgebiet hinein und stellt eine Verbindung zu den südlich des Titlisweges gelegenen Wohngebieten her.

Baumbestand

Obwohl der Erhaltung des Baumbestandes eine große Bedeutung bei der Konzeptentwicklung beigemessen wurde, lässt sich die Fällung einzelner Bäume nicht überall vermeiden.

Insgesamt müssen im Zuge der Umsetzung der Planung von den 83 Bäumen²⁹ im Planungsgebiet voraussichtlich 10 Bäume gefällt werden. Hierbei handelt es sich um 3 Bäume im Wohngebiet sowie um einen Baum innerhalb des Nahversorgungs- und Freizeitentrums Teilfläche 1 und 6 Bäume innerhalb der Teilfläche 2. Ersatzpflanzungen³⁰ werden in einem Umfang von ca. 113 Bäumen notwendig.

Durch Ausweisungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Zahl der im Geltungsbereich anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume auf mindestens 177 Bäume festgelegt. Bei dieser Anzahl sind jedoch die vorhandenen, zu erhaltenden Bäume anzurechnen. Reduziert man die Gesamtanzahl der Bäume um die erhaltenen Altbäume, so ergibt sich eine Neupflanzung von ca.

²⁹ geschützt gemäß BaumSchVO Berlin

³⁰ Ersatzpflanzungen berechnen sich wie folgt: Stammumfang der zu fällenden Altbäume durch 15; die Anzahl der Neupflanzungen kann sich aufgrund starker Schädigungen verringern; die ermittelte Anzahl der Neupflanzungen geht von einem Stammumfang von 14/16 cm aus.

104 Bäumen, die über die entsprechende Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert sind.

Eine vollständige Kompensation der notwendigen Ersatzpflanzungen kann im Planungsgebiet erreicht werden, wenn für einen Teil der Neupflanzungen Bäume mit einem größeren Stammumfang gewählt werden. Die Anzahl der Neupflanzungen lässt sich somit reduzieren. Als Maßstab ist hierfür der Gesamtwert der Pflanzenware (Baumbestand) heranzuziehen.

Ersatzpflanzungen aus dem Bebauungsplan XIII-296

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens XIII-296 (Bauvorhaben Rosenhof, nördlich der Trabrennbahn) wurden unter anderem Ersatzmaßnahmen ausgewiesen, die innerhalb des dortigen Geltungsbereiches nicht umgesetzt werden konnten.

Es handelt sich unter anderem um die Ersatzpflanzung von 41 Bäumen, deren Anpflanzung an Standorten innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert werden sollte.

Vorgesehen war die Anpflanzung von Kastanien entlang der Stallgasse zur Ergänzung und Vervollständigung der vorhandenen Allee. Weitere Bäume sollten innerhalb des Grünstreifens entlang des Titlisweges gepflanzt werden. Insgesamt handelt es sich um 20 Kastanien und 21 Spitzahorn.

Die o.g. Pflanzmaßnahmen sollten zunächst im Anschluss an die Baumaßnahmen des Rosenhofes durchgeführt werden, wurden dann aber ausgesetzt, um die detailliertere Planung für den Bereich des vorliegenden Vorhabens abzuwarten. Die Bäume sind bereits vorhanden und wurden bis zur endgültigen Pflanzung im östlichen Bereich der Trabrennbahn "zwischengepflanzt".

Die Einbeziehung dieser Bäume in das Freiflächenkonzept im Geltungsbereich ist grundsätzlich möglich. Im Bereich der Stallgasse ist nach dem städtebaulichen Entwurf die Pflanzung von 20 Kastanien vorgesehen. Entlang des Titlisweges ist die Anpflanzung von 21 Spitzahorn ebenfalls möglich. Es ist aber anzustreben, einen Teil der Bäume innerhalb der Pflanzfläche C zum westlich angrenzenden Industriegebiet anzupflanzen, um hier eine optische Abschirmung zu erreichen.

Bilanz der Baumpflanzungen

Die Anpflanzung der 41 Bäume aus dem Bebauungsplan XIII-296 wurde in das Konzept des Vorhabens aufgenommen werden. Die Anzahl der insgesamt zu pflanzenden Bäume kann aber nicht um 41 erhöht werden, da keine weiteren Standorte im Geltungsbereich ausgewiesen werden können. Deshalb ist die Größe des Stammumfanges der zu pflanzenden Bäume zu vergrößern.

Für die Bilanz der Baumpflanzungen im Geltungsbereich bedeutet dies folgendes:

Notwendige Ersatzpflanzungen (14/16 cm)	113 Neupflanzungen
Mögliche Ersatzpflanzungen	104 Neupflanzungen
<u>Abzüglich der 41 Ersatzpflanzungen (aus B-Plan XVIII-296)</u>	<u>41 Neupflanzungen</u>
verbleibende Ersatzpflanzungen	63 Neupflanzungen

Der Stammumfang dieser Neupflanzungen muss angepasst und entsprechend vergrößert werden: Die geschätzten Kosten³¹ für 113 Neupflanzungen mit einem Stammumfang von 14/16 cm belaufen sich auf ca. 28.250,- DM. Bei einem Pflanzenwert von 28.250,- DM muss für die 63 Bäumen ein durchschnittlicher Stammumfang von 18/20 cm³² gewählt werden.

Diese Anpassung der Pflanzenware für die Ersatzpflanzungen ist durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Bezirk Tempelhof-Schöneberg und Investor geregelt.

Niststätten für Rauchschnalben

Im Rahmen der Abrissarbeiten ist es zu einer Beseitigung der Rauchschnalbenester kommen. Da die Niststätten speziell von Gebäudebrütern über mehrere Jahre hinweg genutzt werden, wurde für deren

³¹ Pflanzenware: Hochstamm, Solitär-, Alleebäume, gemittelt aus unterschiedlichen Arten: je Baum 14/16: ca. 250,-DM

³² Pflanzenware: Hochstamm, Solitär-, Alleebäume, gemittelt aus unterschiedlichen Arten: je Baum 18/20: ca. 450,-DM

Beseitigung durch den Abriss ein Antrag bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IE 22, 10173 Berlin gestellt.

Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Vorhabengebietes keine Rauchschwalben mehr ansiedeln werden, so dass Ersatzniststätten an den Neubauten nicht befürwortet werden. Damit an den Neubauten aber überhaupt Gebäudebrüter siedeln können, sollten für Hausrotschwanz, Haussperling oder Mehlschwalben Nisthilfen konzipiert werden. Konkrete Vorstellungen sind dafür in Abhängigkeit von den Nebenbestimmungen des ausstehenden Befreiungsbescheides zu entwickeln.

Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Eine detaillierte Aufstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nach Umsetzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen sind. Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben nicht.

8 BEGRÜNDUNG DER PLANFESTSETZUNG

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

TF Nr. 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Der westliche Teilbereich des Planungsgebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend der Umnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden zu Wohnzwecken und der Errichtung von Doppelhäusern. Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials und ihrer Umweltproblematik nicht zugelassen. Sie entsprechen nicht den Zielen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeptes zur Entwicklung dieses Teilbereiches des Planungsgebietes.

Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilflächen 1 und 2

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Nahversorgungs- und Freizeitzentrum (Teilflächen 1 und 2) dient vorwiegend dem Einzelhandel sowie der Unterbringung von Freizeitnutzungen. Zulässig sind:

- 1. Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4000 m²,*
- 2. Sport- und Freizeiteinrichtungen,*
- 3. Dienstleistungsbetriebe,*
- 4. Gastronomie,*

5. Bürogebäude und

6. Hotelnutzung auf höchstens 2000 m² Nutzfläche.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

TF Nr. 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Für den Bereich zwischen Mariendorfer Damm und dem westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (T.F. Nr. 2) ein Nahversorgungs- und Freizeitzentrum aus. Die mögliche Nutzung wurde auf die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um Beeinträchtigungen der bestehenden und geplanten Wohngebiete; z. B. durch Lärm und Verkehr, weitestgehend zu unterbinden.

Weiterhin wird mit dieser Festsetzung dem städtebaulichen Ziel entsprochen, die gewerblich genutzten Einrichtungen konzentriert in den Bereichen, die ausschließlich über den Mariendorfer Damm aus erschlossen sind, unterzubringen, um Störungen durch Verkehrslärm (Anliefer- und Stellplatzverkehr) für die angrenzenden Wohngebiete weitestgehend zu vermeiden.

Wie in der schalltechnischen Untersuchung ausgeführt, gehen vom Mariendorfer Damm hohe Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf die angrenzenden Wohnbereiche aus. Aufgrund der Lage der Gebäude in den Teilflächen 1 und 2 zum Mariendorfer Damm dienen diese auch als schützender Pufferbereich gegenüber dem Wohngebiet.

Die zulässigen Betriebe werden dabei auf die Zulässigkeit von Nutzungen eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören (T.F. 2).

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit und ihrer verkehrserzeugenden Funktion bzw. ihres nachbarschaftlichen Störpotentials und ihrer Umweltproblematik nicht zugelassen.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Plangebiet wurde eine Festsetzungskombination gewählt, die sich aus dem Erfordernis ergibt, das städtebauliche Konzept des Vorhabens umzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird allgemein durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (Z) bzw. der Festlegung der höchst zulässigen Trauf-/Firsthöhe sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) ausreichend bestimmt. Darüber hinaus erfolgt die ausreichende Bestimmung als Baukörperausweisung durch umlaufende Baugrenzen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO

Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die durch Baukörperausweisung bestimmte Grundfläche baulicher Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

TF Nr. 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

Innerhalb der Teilfläche 2 sind die Stellplätze und ihren Zufahrten zeichnerisch bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine baugebietsbezogene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgewiesen. Um den umweltschützenden Belangen (§ 1a Abs. 2 BauGB) nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung Rechnung zu tragen, sind die zulässigen Höchstwerte der BauNVO

nicht herangezogen worden. Die ausgewiesenen Werte liegen unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO GRZ Obergrenze für WA-Gebiete:

Für den Bereich des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum wurde eine Baukörperausweisung mittels Baugrenzen als ausreichende Bestimmung vorgenommen, deren Grundlage das städtebauliche Konzept des Vorhabens darstellt.

Für die Teilfläche 1 ergibt sich mit dieser Festsetzung eine ermittelte GRZ von 0,2 und für die Teilfläche 2 eine ermittelte GRZ von 0,55. Die Werte liegen somit unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ Obergrenze für vergleichbare GE-Gebiete.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die in der Teilfläche 1 entsprechend dem städtebaulichen Entwurf geplanten Zufahrten und Stellplätze realisiert werden können. Der Maximalwert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird unterschritten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

TF Nr. 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die im allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem städtebaulichen Entwurf die geplanten Zufahrten, Garagen und Stellplätze realisiert werden können. Der Maximalwert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird hier ebenfalls unterschritten.

Zahl der Vollgeschosse / Trauf- und Firsthöhe als Höchstgrenze

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet WA und für das erhaltenswerte Stallgebäude im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (2- bzw. 1-geschossig) als Höchstzahl ausgewiesen.

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt dabei die Geschossigkeit der angrenzenden Wohnbebauung südlich des Titlisweges bzw. die bereits vorhandene, erhaltenswerte Gebäudestruktur der denkmalgeschützten Stallgebäude.

Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2, dürfen bauliche Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen die höchst zulässige Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.

TF Nr. 5 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Im Bereich des Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, auf den Teilflächen 1 und 2 wird bei den geplanten Neubauten auf die Festsetzung der höchst zulässigen Trauf- und Firsthöhe zurückgegriffen. Die Festsetzung der Baukörperausweisung durch Baugrenzen und der höchst zulässigen Trauf- und Firsthöhe legt der Volumenverteilung für die geplante Neubebauung eine Begrenzung auf, die das konkrete, städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt und andererseits für die Realisierung des städtebaulichen Entwurfs notwendig ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine Geschossflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Damit wird die Umsetzung der geplanten Wohnsiedlung und die Umnutzung des denkmalgeschützten Stallgebäudes sichergestellt.

Für den Bereich des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums, Teilfläche 1 und Teilfläche 2 wurde mit der Baukörperausweisung mittels Baugrenzen und der Festsetzung der höchst zulässigen Trauf- und Firsthöhen für die geplanten Neubauten auch eine ausreichende Bestimmung der Geschossfläche

vorgenommen. Sie ist einerseits eine Begrenzung der Volumenverteilung, die das städtebaulich vertretbare Maß der baulichen Nutzung darstellt, lässt aber andererseits eine geringe aber gewisse Flexibilität für die Realisierung des städtebaulichen Entwurfes zu.

Für die Teilfläche 1 ergibt sich mit dieser Festsetzung eine ermittelte GFZ von 0,2 und für die Teilfläche 2 eine ermittelte GFZ von 0,8. Die Werte liegen somit unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GFZ Obergrenze für vergleichbare GE-Gebiete.

8.3 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Offene Bauweise

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebieten WA wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Baukörper mit seitlichem Grenzabstand und einer Längenbegrenzung auf maximal 50 m zulässig. Diese Bauweise entspricht einer möglichen Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes für die geplante Neubebauung und für die Umnutzung des denkmalgeschützten Stallgebäudes.

Baukörperausweisung

Mit der reinen Baukörperausweisung in Kombination mit höchst zulässigen Trauf- und Firsthöhen für den Bereich des Nahversorgungs- und Freizeitzentrums, Teilflächen 1 und 2 wird die mit dem Bezirk abgestimmte städtebauliche Figur einschließlich der Kubatur der Gebäude entsprechend dem vorliegenden konkreten Vorhaben gesichert. Damit werden auch die durch den Vorhabenträger geplanten Nutzflächen (vgl. dazu Kapitel 6.1.1) eng begrenzt und eine Überschreitung der im Durchführungsvertrag fixierten Nutzflächen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Fitness/Wellness, Gastronomie und Hotellerie, vermieden.

Baukörperausweisungen sind "ausdrückliche Festsetzungen" im Sinne von § 6 Abs. 14 BauOBl, die aus sich heraus von den Abstandsflächen der Bauordnung entbindet. Die "reine Baukörperausweisung" ist dadurch charakterisiert, dass sie fast keinen Spielraum zur geplanten städtebaulichen Figur einräumt. Die durch Baugrenzen umschlossenen Flächen stellen die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO dar.

Überbaubare Grundstücksflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Es werden in allen Baugebieten Baufelder ausgewiesen und mittels Baugrenzen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

Die Baugrundstücke sind innerhalb der Baugrenzen im Rahmen der Festsetzungen zur Bauweise in voller Tiefe überbaubar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den ausgewiesenen Ordnungsrahmen aus GRZ- und GFZ-Werten, Zahl der Vollgeschosse bzw. Trauf- und Firsthöhe sowie Bauweise bzw. der Baukörperausweisung in Zusammenhang mit den geltenden Regelungen der Bauordnung für Berlin gewährleistet.

8.4 VERKEHRSFLÄCHEN / GEH- UND FAHRRECHTE / BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht ausschließlich von bestehenden Straßen aus. Zum einen ist dies der Titlisweg, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird, zum anderen wird die bereits bestehende

Haupterschließung des internen Planungsgebietes, die Stallgasse, als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Stallgasse übernimmt zukünftig die Erschließungsfunktion für die Teilbereiche 1 und 2, des Nahversorgungs- und Freizeitentrums, und für die Benutzer und Besucher der Trabrennbahn und endet im westlichen Bereich an der angrenzenden Wohnbaufläche. Eine Anbindung an das allgemeine Wohngebiet sowie an den Titlisweg sind nicht vorgesehen, um Beeinträchtigungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen oder durch Stellplatzsuchverkehr für die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden.

Entlang des Titlisweges wurde weiterhin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen, so dass damit eine direkte Zufahrt zum Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2, ausgeschlossen ist.

Die private Verkehrsfläche Privatstraße (Stallgasse) ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Nahversorgungs- und Freizeitentrums, Teilfläche 1 und 2 und der Trabrennbahn zu belasten.

TF Nr. 16 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass bei einer möglichen Teilung der Bauflächen in dem Nahversorgungs- und Freizeitzentrum die weitere Zugänglichkeit aller Bereiche für Besucher und Benutzer gesichert ist. Insbesondere wird Wert darauf gelegt, dass auch nach Trennung des Grundstücks die Zugänglichkeit der nördlich angrenzenden Stallgebäude und des Geländes der Trabrennbahn gewährleistet wird.

Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Nahversorgungs- und Freizeitentrums zu belasten.

TF Nr. 17 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB

Mit der Festsetzung des Fußweges (Fläche E) wird gesichert, dass bei einer Teilung der Bauflächen innerhalb der Teilfläche 2 die weitere Zugänglichkeit aller Bereiche durch Fußgänger gewährleistet bleibt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

TF Nr. 18 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bei den ausgewiesenen Verkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um bereits bestehende Straßen, wobei der Titlisweg in seinem jetzigen Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Der im Rahmen der Erläuterungen zu der Stallgasse aufgeführte Straßenraumquerschnitt für den zukünftigen Ausbau stellt nur einen Gestaltungsvorschlag dar und wird in der Ausführungsplanung konkretisiert.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S und T ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

TF Nr. 19 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Damit wird darauf verwiesen, dass die östliche Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes gleichzeitig die Straßenbegrenzungslinie des Mariendorfer Dammes darstellt.

8.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Erläuterung der wesentlichen Planinhalte (siehe Kapitel 6.3) sind die Auswirkungen der Lärmimmissionen sowie die notwendigen Lärminderungsmaßnahmen detailliert dargestellt. Um den Anforderungen des Immissionsschutzes hinsichtlich der Auswirkungen durch den zusätzlichen

Verkehr, wie Straßen- Anlieferungs- und Kundenverkehr, gerecht zu werden, wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist innerhalb der Fläche C entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im Gewerbegebiet GE 2 zwischen den Punkten U, V, W, X und Y je eine geschlossene Wand von mindestens 2 m Höhe zu errichten. Diese sind beidseitig zu 100 % ihrer Länge mit selbstklimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

TF Nr.8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung im WA-Gebiet und die südlich angrenzende Wohnbebauung entlang des Titlisweges nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm des Straßen-, Parkplatz- und Anlieferverkehrs beeinträchtigt wird. Gleichzeitig dienen sie als Abschirmung und als Sichtschutz vor angrenzenden Nutzungen.

Darüber hinaus werden zum Schutz der Wohnnutzung südlich des Titlisweges und westlich des ausgewiesenen WA-Gebietes vor Verkehrslärm Anpflanzungsflächen ausgewiesen, die zusätzlich zur Minderung der Beeinträchtigungen beitragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

TF Nr. 6 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des im FNP dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Trotzdem wird die Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Brennstoffe von Feuerungsanlagen als notwendig erachtet, da

- die Berliner Stadtluft durch Emissionen aus Feuerungsstätten ohnehin sehr hoch belastet ist (ca. 50 % des stadteigenen Beitrags) und eine Minderung des Schadstoffausstoßes daher generell erforderlich ist,
- das Plangebiet eine erhebliche verkehrsbedingte und vom angrenzenden Industriegebiet ausgehende Vorbelastung aufweist,
- in den für Frischluftentstehung und -transport wichtigen städtischen Randbereichen mögliche Verunreinigungen der Luft so weit wie möglich ausgeschlossen werden sollen,
- der bis dahin auf dem Gesamtareal der Trabrennbahn stattfindende Luftaustausch mit der Neubebauung zum Teil unterbunden wird, erschien diese Regelung zur Vermeidung zusätzlicher Luftbelastung im Plangebiet und seiner Umgebung hilfreich und erfolgte im Einvernehmen mit dem Investor

Insgesamt wird durch eine Minderung des örtlichen Schadstoffausstoßes eine Reduzierung potentieller Immissionsprobleme in Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten erreicht.

Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen in benachbarten allgemeinen Wohngebieten nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen können. Die von ihnen insgesamt ausgehenden Lärmemissionen müssen so begrenzt sein, dass die Beurteilungspegel (VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Ausgabe September 1985), gemessen an den nächstgelegenen Fenstern von Wohnungen 55 dB(A) zwischen 7.00 und 22.00 Uhr und 45 dB(A) zwischen 22.00 und 7.00 Uhr nicht überschreiten.

TF Nr.7 auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Damit wird gewährleistet, dass nur Betriebe und Anlagen angesiedelt werden, die das Wohnen in benachbarten allgemeinen Wohngebieten nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen.

Die Immissionsrichtwerte ergeben sich aus dem schalltechnischen Gutachten (siehe auch Kapitel 6.1.4).

8.6 ANPFLANZUNGEN

MAßNAHMEN ZUM BODEN- UND ZUM GEWÄSSERSCHUTZ

Im Nahversorgungs- und Freizeitentrums, Teilfläche 1 und 2, sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Die Befestigung der Stellplätze ist zu mindestens 50 % in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, innerhalb der Teilfläche 1 ist je 8 Stellplätze 1 Laubbaum anzupflanzen. Innerhalb der Teilfläche 2 ist je 5 Stellplätze 1 Laubbaum anzupflanzen.

TF Nr. 14 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln sowie

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt auch im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, innerhalb der Teilflächen 2 für die Flächen zwischen den Punkten ABCDA und EFGHE.

TF Nr. 15 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln

Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Dadurch wird gesichert, dass gegenüber einer vollflächigen Versiegelung ein größerer Flächenanteil für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung steht. Durch die Verwendung von wassergebundener Wegedecke, großfugigem Pflaster oder ähnlichen Materialien können Bodenleben und Grundwasseranreicherung weiterhin (eingeschränkt) funktionieren.

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN / ANPFLANZUNGEN

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist innerhalb der Fläche C entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2 zwischen den Punkten U, V, W, X und Y je eine geschlossene Wand von mindestens 2 m Höhe zu errichten. Diese sind beidseitig zu 100 % ihrer Länge mit selbstklimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen.

TF Nr. 8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit der Errichtung und Begrünung der Schutzwand werden die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die im Westen an das Wohngebiet angrenzende Bebauung gemindert. Die Begrünung schafft eine Verbesserung der Einbindung in das Ortsbild und zusätzliche vertikale Pflanzstandorte im Planungsgebiet. Es können so positive Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, insbesondere des Lokalklimas, erreicht und zusätzliche Biotopstrukturen geschaffen werden.

Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1, ist die Fläche A als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 2 m² Fläche. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

TF Nr. 9 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie

Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2, ist die Fläche B als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je 25 m²

Pflanzfläche. Vorhandene Bäume sind anrechenbar, abgängige Bäume sind durch einheimische Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

TF Nr. 10 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind pro 200 m² Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Die Flächen C und D zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dicht mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1,5 m² Fläche sowie zusätzlich 1 Laubbaum je 25 m²

Pflanzfläche. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Gehölze sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher anzurechnen.

TF Nr. 11 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Der städtebauliche Entwurf sieht in den Randbereichen des Planungsgebietes Flächen für Anpflanzungen vor. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bereiche, die bereits heute als Vegetationsflächen geprägt sind. Mit den Festsetzungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und mit den vorgesehenen Anpflanzungen eine Aufwertung der Flächen für die Schutzgüter erreicht.

Die Bepflanzung mit Gehölzen dient einerseits der Regeneration der Bodenstrukturen aufgrund von Durchwurzelung, Belüftung usw. sowie einer Verbesserung des Lokalklimas durch Beschattung der umliegenden Flächen, Verringerung der Überwärmung sowie Verdunstung und Staubbinding. Darüber hinaus werden Lebensraumstrukturen ergänzt und aufgewertet sowie die Einbindung der Gebäude und Stellplätze in die Umgebung verbessert.

Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass auf den Baugrundstücken Bäume anzupflanzen und zu erhalten sind. Die Verpflichtung pro angefangene 200 m² einen Baum zu pflanzen stellt sicher, dass bei den im städtebaulichen Entwurf zugrunde gelegten Grundstücksgrößen im allgemeinen Wohngebiet je Teilgrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Vorhandene Bäume werden berücksichtigt, damit es nicht zu einer übermäßigen Verschattung der Grundstücke kommen kann. Durch die Anpflanzung der empfohlenen einheimische Laub- und Obstbäume wird zudem eine Mindestqualität als Lebensraum für die einheimische Tierwelt gewährleistet.

Im Nahversorgungs- und Freizeitentrums, Teilfläche 2, sind die südlichen Außenwandflächen, mit Ausnahme der Außenwandfläche zwischen den Punkten K und L, zu mindestens 70 % ihrer Länge mit selbstklimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Als Mindestbegrünung gilt 1 Pflanze je 1,5 m Außenwand.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze, mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

TF Nr. 12 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist innerhalb der Fläche C entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2, zwischen den Punkten U, V, W, X und Y eine geschlossene Wand von mindestens 2 m Höhe zu errichten. Diese sind beidseitig zu 100 % ihrer Länge mit selbstklimmenden und rankenden Pflanzen zu begrünen

TF Nr. 8 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit der Begrünung der Fassaden werden zusätzliche Potentiale genutzt und die Pflanzstandorte im Planungsgebiet erweitert. Es können somit positive Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, insbesondere des Lokalklimas, erreicht werden sowie zusätzliche Biotopstrukturen geschaffen werden.

Darüber hinaus werden die verhältnismäßig langen Fassadenabschnitte am Titlisweg gegliedert und besser in die Umgebung eingepasst. Dies gilt auch für die Begrünung der Schutzwände westlich und

östlich des Wohngebietes. Auf die Begrünung der Fassaden des umzunutzenden Stallgebäudes wird aus denkmalschutzrechtlichen Gründen verzichtet, um das Gebäude hervorzuheben und seine historische Fassade sichtbar zu erhalten.

Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 2, sind Flachdächer/Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² zu 50 % zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

TF Nr. 13 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit der Festsetzung der Begrünung näher bestimmter Dachflächen werden zusätzliche Vegetationsflächen im Planungsgebiet angeboten und wurden bei Durchführung des Vorhabens, aufgrund der Vorgaben des Durchführungsvertrages, auch genutzt. Wie durch die festgesetzte Fassadenbegrünung werden auch durch die durchgeführte Dachbegrünung positive Wirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, insbesondere des Lokalklimas, erreicht sowie zusätzliche Biotopstrukturen geschaffen. Zur Minimierung von Kosten und Pflegeaufwand ist lediglich eine extensive Begrünung vorgesehen und realisiert worden. Obwohl die Dachbegrünung nicht zwingend festgesetzt ist, ist mit dem bereits vollzogenen Bau entsprechender Dächer diese Möglichkeit der Unterstützung der Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie den Biotop- und Artenschutz geschaffen geworden.

Im Nahversorgungs- und Freizeitzentrum, Teilfläche 1 und 2, sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Die Befestigung der Stellplätze ist zu mindestens 50 % in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Innerhalb der Teilfläche 1 ist je 8 Stellplätze 1 Laubbaum anzupflanzen. Innerhalb der Teilfläche 2 ist je 5 Stellplätze 1 Laubbaum anzupflanzen.

TF Nr. 14 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchG Bln

Die Bepflanzung der Stellplätze stellt ein wesentliche Element des landschaftsplanerischen Konzeptes dar. Zum einen trägt die Bepflanzung zu einer Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Insbesondere die Beschattung der großflächigen Stellplatzbereiche wirkt entlastend auf das Lokalklima. Zum anderen ist aber eine wesentliche Aufwertung der Gestaltung der Stellplätze und die Verbesserung der Einbindung in das Ortsbild Ziel dieser Bepflanzung. Darüber hinaus werden zusätzliche Lebensraumstrukturen geschaffen und ein Ausgleich der Eingriffe in den Baumbestand wird gewährleistet.

Über die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten mitzurechnen ist und die zulässige Grundfläche hierdurch bis zu 50%, höchstens aber bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf (hier maximal bis GRZ=0,7), wird hier der Grad der Versiegelung durch Festlegungen über die wasser- und luftdurchlässige Herstellung von Stellplätzen weiter minimiert.

Hinweise

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 9 und Nr. 11 wird die Verwendung von Arten der, der Begründung beigefügten, Pflanzliste empfohlen.

Die Pflanzliste berücksichtigt vorrangig heimische, standortgerechte Arten und sichert so ihre Funktion als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten.

III AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

9 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Mit der Realisierung des Vorhabens erfolgt eine bauliche und nutzungsmäßige Neuordnung des Gebietes. Aufgrund der getroffenen und bezüglich des Bereichs des Nahversorgungs- und Freizeitentrums bereits durchgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine nachhaltigen oder erheblichen Eingriffe als Folge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten.

10 PLANUNGSSCHADENRECHLICHE AUSWIRKUNGEN

Keine, da durch den Bebauungsplan keine Herabzonierung des Planbereichs, sondern aufgrund des Ausgangsmaßstabs § 35 BauGB eine Aufwertung erfolgt und mithin Tatbestände gemäß § 39 ff. BauGB nicht erfüllt sind.

11 VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt die planungsrechtliche Grundlage für eine deutliche Nutzungsintensivierung im Planungsgebiet dar, von der auch verkehrliche Auswirkungen zu erwarten sind. Sowohl die Belastungen der Straßen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches sowie die verkehrlichen Auswirkungen waren Gegenstand eines Gutachtens (vgl. Kapitel 6.1.4).

Im Bereich der Zu- und Ausfahrt am Mariendorfer Damm ist die Errichtung einer LSA-Anlage erfolgt, die eine gesicherte Erschließung der gewerblichen Bauflächen des Planungsgebietes gewährleistet. Diese Anlage bringt weiterhin Vorteile für alle Verkehrsteilnehmer. Besonders ist die Vermeidung von Umwegfahrten und die Erleichterung der Querung für Fußgänger hervorzuheben. Der Titlisweg wird damit auch nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet. Weiterhin werden keine umfangreichen Baumaßnahmen am Mariendorfer Damm notwendig, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs führen würden.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Verschiebung der Bushaltestelle zum Zugang ins Planungsgebiet für Fußgänger noch verbessert.

Die Immissionsbelastungen, die von dem prognostizierten Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und seiner Umgebung ausgehen, waren ebenfalls Gegenstand einer gesonderten gutachterlichen Untersuchung (vgl. Kapitel 6.3). Sofern im Ergebnis Immissionsschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich wurden, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

12 HAUSHALTSRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit Realisierung der Planung entstehen der öffentlichen Hand keine Kosten.

13 PERSONALWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Keine

IV VERFAHREN

MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT

Die Planungsabsicht (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XIII-VE 4) ist den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Abt. II sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, GL 8, mit Schreiben vom 21.07.2000 gemäß § 3a (jetzt § 5) AGBauGB mitgeteilt worden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof von Berlin vom 02.10.2000 (Beschluss Nr. XIII-216) über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XIII-VE 4 wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137) im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 am 03.11.2000 auf Seite 4241 bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen) wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20. November bis einschließlich 20. Dezember 2000 im Bezirksamt Tempelhof im Stadtplanungsamt durchgeführt.

In seiner Sitzung am 27.02.2001 beschloss das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Beschluss-Nr. 28/2001). Die BVV wurde hierüber in der Sitzung am 21. März 2001 in Kenntnis gesetzt.

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26. März bis einschließlich 27. April 2001 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz – Fachbereich Planen – statt.

42 Bürger äußerten sich schriftlich zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, davon 34 indem sie ihre Übereinstimmung mit den Inhalten eines Schreibens durch ihre Unterschriften auf dem Schreiben selbst oder in beigelegten Listen bestätigten.

PARALLELE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 6 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um schriftliche Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XIII-VE 4 gebeten. Zur Information erhielten die TÖB mit Anschreiben vom 27. März 2001 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung. Als Frist, innerhalb der die Stellungnahme abgegeben werden sollte, waren 4 Wochen nach Eingang des Schreibens eingeräumt worden.

Insgesamt gingen 30 Stellungnahmen ein, die grundsätzlich alle bearbeitet wurden. Davon gingen 9 Stellungnahmen ein, die keine Anregungen und Hinweise enthielten, und 21 Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweise. Von 7 Behörden bzw. Stellen wurden schriftlich keine Stellungnahme abgegeben. Bei diesen Trägern öffentlicher Belange wird davon ausgegangen, dass deren Belange nicht berührt werden (§ 4 BauGB).

Am Verfahren wurden auch die Fachämter des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg beteiligt.

ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN XIII-VE 4 DURCH DECKBLATT

Die Abwägung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Anregungen und Hinweise sowie die Abstimmungsgespräche mit den am Planungsprozess beteiligten Ämtern und Behörden führten zu Änderungen der Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Diese Änderungen und Ergänzungen wurden mit dem Deckblatt vom 11. Juni 2001 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf XIII-VE 4 eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen und Ergänzungen des Deckblatts vom 11.06.2001 nicht berührt. Den betroffenen Bürgern (Eigentümern) sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der betroffene Grundstückseigentümer und der Vorhabenträger haben zu den Änderungen und Ergänzungen des Deckblatts vom 11.06.2001 am 15.06.2001 und 12.06.2001 keine Anregungen abgegeben, so dass die Inhalte des Deckblattes keiner weiteren Änderung mehr bedürfen.

Durch die Änderungen/Ergänzungen wurden die Straßenverkehrsbehörde, das Tiefbauamt und die Untere Denkmalschutzbehörde als Träger öffentlicher Belange berührt. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange erbrachte keine Bedenken und erfordert demzufolge keine weitere Änderung des Deckblattes.

PLANREIFEBESCHLUSS DER BVV

Die BVV beschloss in der Sitzung vom 18. Juli 2001 die Zulässigkeit von Erteilung von Genehmigungen nach § 33 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XIII-VE 4 vom 15. März 2001, mit Deckblatt vom 11. Juni 2001.

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Das am 3. August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz ist gemäß § 245c BauGB (Fassung 1998) im Verfahren anzuwenden gewesen. Festgestellt, und in Form einer den Planreifebeschluss der BVV vom 18. Juli 2001 ergänzenden Vorlage in der BVV-Sitzung am 17. Oktober 2001 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, dass nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestand. Aufgrund der Vorprüfung im Einzelfall, konnte die Feststellung getroffen werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des Gesetzes zu erwarten sind und von daher eine weitergehende Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

BEZIRKSAMTSBESCHLUSS

In seiner Sitzung am 17.10.2005 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes XIII-VE 4 mit Deckblatt vom 11.06.2001 durch die BVV beschlossen.

FESTSETZUNGSBESCHLUSS DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung am 16.11.2005 beschlossen.

ANWENDUNG DER ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

ANZEIGE GEM. § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom Januar 2006 zeigte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Festsetzung an.

Nach erfolgter Rechtsprüfung reichte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben II C 22/ 6146–XIII-VE 4 vom 21.2. 2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4 zurück. In Anbetracht der Entscheidung des BverwG 4. Senat (Az: 4 CN 3/02), wonach in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung von Baugebieten allein nicht ausreicht und eine konkrete Vorhabensbeschreibung, an der es hier mangelt, unerlässlich ist, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan XIII-VE 4 beanstandet, der dementsprechend überarbeitet werden soll.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich, da sich aus der Berichtigung im Plan und der Anpassung der Begründung keine Änderung der Betroffenheit der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergibt, da die in den Beteiligungsverfahren dar- bzw. ausgelegten Pläne und Begründungen die Art des beabsichtigten Vorhabens ausreichend vermitteln. Lediglich die Vorhabenträger sind über die Änderung – ursprünglich Gewerbegebiet, nunmehr Nahversorgungs- und Freizeitzentrum – zu unterrichten.

UNTERRICHTUNG DER VORHABENTRÄGER

Die Vorhabenträger wurden schriftlich von den Änderungen, die lediglich der Klarstellung dienen und sich inhaltlich nicht auswirken, mit Schreiben vom 15. Februar 2006 (EXSOL GmbH und Cds, Wohnbauten Berlin GmbH) sowie vom 28. Februar 2006 (Haberent Immobilien Marketing) unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, hierfür wurde eine Frist von 10 Tagen nach Eingang des Schreibens eingeräumt. In diesem Zusammenhang wurden keine Einwände erhoben.

ERNEUTE ANZEIGE GEM. § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben Plan 21 vom 11.05. 2006 zeigte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg erneut den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - II C - zur Festsetzung an.

Nach erneuter Rechtsprüfung reichte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben II C 22/ 6146–XIII-VE 4 vom 18.05. 2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XIII-VE 4 ohne Beanstandung zurück. Der Bebauungsplan ist darauf hin am 14.6.2006 durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung festgesetzt worden.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. S. 2049/2076)

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

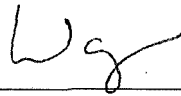
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG),
neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch
Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2)

Berlin, den 6.6. 2006

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abt. Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement
Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz
Fachbereich Planen



Leiterin des Fachbereichs Planen

Verordnung**über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XIII-VE 4
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf**

Vom 14. Juni 2006

Auf Grund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524), wird verordnet:

§ 1

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XIII-VE 4 vom 15. März 2001 mit Deckblatt vom 11. Juni 2001 für die Grundstücke Mariendorfer Damm 292, 292A/298 und Titlisweg 20, 20A-G, 22, 22A, 24, 24A-F, einschließlich des Titlisweges zwischen Hirzerweg und Mariendorfer Damm, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Bauwesen, Amt für Geoinformation und Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Gesundheit, Stadtentwicklung und Quartiersmanagement, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Planen und Fachbereich Genehmigen, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 14. Juni 2006

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Band

Bezirksbürgermeister

E. Ziemer

Bezirksstadträtin