

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung



Begründung

Bebauungsplan Nr. XIII-21-1

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

für das Gelände zwischen
BAB Stadtring A 100, Manteuffelstraße, Ringbahnstraße und Schöneberger Straße
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof

Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	6
I.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	6
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	6
2.	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	8
2.5	Verkehrerschließung.....	8
2.6	Technische Erschließung	9
2.7	Denkmalschutz	9
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	10
3.3	Landschaftsprogramm.....	11
3.4	Stadtentwicklungsplanungen.....	11
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	13
3.6	Bereichsentwicklungsplanung	15
3.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg.....	15
3.8	Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne.....	16
3.9	Sonstige Planungsvorgaben.....	17
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
II.	UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4, § 2A BAUGB.....	21
1.	Einleitung	21
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung in der Planung	22
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	27
2.1	Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand	27
2.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	41
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen.....	41
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
3.	Zusätzliche Angaben	42

3.1	Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiterem Untersuchungsbedarf.....	42
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	43
3.3	Zusammenfassung	43
III.	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	46
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	46
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	47
3.	Begründung der Festsetzungen	47
3.1	Art der baulichen Nutzung	47
3.2	Maß der baulichen Nutzung	50
3.2.1	Grundfläche / Grundflächenzahl.....	50
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen	51
3.2.3	Geschossfläche / Geschossflächenzahl.....	53
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Baulinien, Baugrenzen	57
3.4	Weitere Festsetzungen.....	61
3.5	Verkehrsflächen.....	61
3.6	Immissionsschutz	62
3.6.1	Lufthygiene	62
3.6.2	Schallschutz.....	62
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	69
3.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	71
3.9	Sonstige Festsetzungen	72
3.9	Nachrichtliche Übernahme	73
3.10	Hinweis	74
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.....	74
IV.	AUSWIRKUNGEN DES PLANES	78
1.	Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte, Arbeitsstätten.....	78
2.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	78
2.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	78
2.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	78
3.	Weitere Auswirkungen.....	79
3.1	Gender Mainstreaming	79
V.	VERFAHREN	80
1.	Planungsanzeige	80
2.	Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung	80
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	80
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	80

5.	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen.....	84
6.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	84
7.	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	86
8.	Änderungen im Rahmen der Weiterbearbeitung.....	86
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	86
10.	Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB	87
11.	Ergebnis der öffentlichen Auslegung.....	88
12.	Beschluss des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung	88
13.	Rechtsprüfung	88
14.	Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast	93
15.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	93
16.	Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung	97
17.	Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	97
18.	Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	101
19.	Weiteres Planverfahren	102
20.	Erneute, eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB und dessen Ergebnis	102
21.	Weiteres Planverfahren	108
VI.	ANHANG	109
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	113

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Verbindliches Planungsrecht bildet derzeit der Bebauungsplan XIII-21 vom 16.07.1973. Er schuf die Voraussetzungen für den Ausbau des Stadtringes Süd sowie für die damit im Zusammenhang stehenden notwendigen Umbauten der Schöneberger Straße und der Alboinstraße. Weiter trifft er Regelungen für die bauliche Nutzung der anliegenden Grundstücke. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs XIII-21-1 sind als Gemeinbedarfsfläche ‚Post‘ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 bei geschlossener Bauweise festgesetzt.

Nach erfolgter Umstrukturierung und Privatisierung der Postbereiche in Aktiengesellschaften haben sich die Zielvorstellungen betreffend der Selbstnutzung der Grundstücke grundlegend verändert. 1997 hat die Post endgültig entschieden, eine bauliche Erweiterung an diesem Standort aufzugeben und die Grundstücke zu veräußern. Damit sind die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-21 für den Geltungsbereich als überholt anzusehen.

Das Gesamtgrundstück wurde zwischenzeitlich geteilt und teilweise verkauft. Durch den neuen Eigentümer der Flurstücke 554, 21/7, 46/3 (Schöneberger Straße 11-15) wurde 2005 ein Antrag zur Nutzung einer Etage des Speichergebäudes, Schöneberger Straße 15, durch ein Fitness-Center gestellt. Voraussetzung für die Genehmigung der Nutzungsänderung war die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Um eine langfristig standortgerechte Entwicklung der Flächen zu ermöglichen, ist bereits 1998 / 99 das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan (FNP) betrieben worden. Der Bereich zwischen Autobahn und Ringbahnstraße wurde bestandsorientiert als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden.
- Durch die Privatisierung der Post ist die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan XIII-21 nicht mehr den Gegebenheiten entsprechend. Eine gewerbliche Nutzung des Geländes, über den Bestandsschutz hinaus, ist auf dieser Basis nicht möglich. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung verbindlich festgelegt werden.
- Die Baufläche innerhalb des Plangebietes ist als Denkmalbereich unter der Nummer 09055126 in der Denkmalliste Berlin (Stand: 12. September 2013) eingetragen. Der mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Rahmen für die bauliche Nachverdichtung auf den Grundstücken soll verbindlich festgelegt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Tempelhof, ca. 300 m östlich der Grenze zum Ortsteil Schöneberg. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen die Bundesautobahn BAB Stadtring A 100 und die Auffahrt von der Alboinstraße.

In einer Entfernung von rd. 0,7 km Luftlinie in östlicher Richtung beginnt das besondere Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm, dessen Mittelpunkt sich an der Kreuzung Tempelhofer Damm / Kaiserin-Augusta-Straße in etwa 1,5 km Entfernung befindet. In einer Entfernung von rd. 3 km westlich des Plangebietes ist das Stadtteilzentrum Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße im Ortsteil Schöneberg. Der ehemalige Standort des Reichsbahnausbesserungswerkes an der Alboinstraße / Sachsendamm in rd. 0,5 km Entfernung wurde 2003 zu einem Fachmarktstandort umgebaut. Der Bahnhof Südkreuz ist rd. 1 km nördlich des Plangebietes.

Auf den Flächen östlich der Manteuffelstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen (Hauptwerkstatt der Berliner Stadtreinigung) und Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung. Südlich des Plangebietes wurden 2005/06 ein Verbrauchermarkt und ein Küchenstudio errichtet. Die Fläche im Kreuzungsbereich Ringbahnstraße / Schöneberger Straße ist gegenwärtig noch ungenutzt. Westlich der Schöneberger Straße befinden sich Büro- und Wohngebäude, die teilweise leer stehen. Die Bauhöhen im Umfeld schwanken zwischen ein und vier Geschossen.

Das Plangebiet verfügt durch die Anbindung an die Schöneberger Straße (übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II) und die Manteuffelstraße (örtliche Straßenverbindung der Stufe III) sowie den angrenzenden Autobahnanschluss über eine ausgezeichnete verkehrliche Erschließung mit dem Kfz.

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet auf der Teltowhochfläche, deren Bodenformationen aus Geschiebemergel hervorgegangen sind. Durch die hohe Versiegelung ist die naturräumliche Prägung des Gebietes vollständig überformt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIII-21-1 umfasst das Gelände zwischen der BAB Stadtring A 100, Manteuffelstraße, Ringbahnstraße und Schöneberger Straße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Tempelhof. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,85 ha.

Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke sind im Besitz privater Eigentümer. Die Straßenverkehrsflächen sind Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Plangebiet ist durch den prägnanten, denkmalgeschützten Gebäudebestand geprägt. An der Ringbahnstraße befindet sich der denkmalgeschützte Gebäudekomplex des ehemaligen Reichspostzentramtes, der durch die Deutsche Telekom (Technikniederlassung, Competence Center, Betriebs-Bilanzen, Network Projects & Services) genutzt wird. Mit dem Gebäudekomplex der Telekom über ein Luftgeschoss verbunden, ist das Museum für Kommunikation der Museumsstiftung (ehemaliger Haferspeicher). Das Gebäude der Museumsstiftung wurde in den vergangenen Jahren saniert und umgebaut. Die Rampen zur Be- und Entlieferung wurden rückgebaut und der Eingangsbereich neu gestaltet.

Im ehemaligen Kornspeicher, parallel zur Autobahn, sind das Stadtmuseum der Deutschen Post AG, das Frachtpostzentrum und der DHL Express untergebracht. Im Jahr 2005 wurde die Einrichtung eines Fitnessstudios, zunächst befristet für drei Jahre, genehmigt. Die Nutzungsdauer wurde zwischenzeitlich verlängert.

Parallel zur Manteuffelstraße befindet sich ein Parkhaus mit fünf Stellplatzebenen und parallel zur Autobahn ein zweigeschossiges Gebäude, das durch einen Kfz-Betrieb genutzt wird. Das Werkstattgebäude ist der verbliebene Gebäudeteil eines ehemals rund 160 m langen historischen Wirtschaftsgebäudes an dieser Stelle.

Die Gebäude, bis auf das Werkstattgebäude, weisen Höhen von 4 bis 7 Vollgeschossen auf. Außerdem befindet sich noch ein eingeschossiger Flachbau an der Schöneberger Straße, der zurzeit leer steht.

Die unbebauten Flächen sind überwiegend versiegelt. Sie werden für Erschließungszwecke, zum Abstellen der Kfz sowie als Lagerflächen (z.B. für Kabeltrommeln) genutzt.

An der Schöneberger Straße befindet sich eine größere zusammenhängende Grün- und Freifläche mit altem Baumbestand. Innerhalb der Grünfläche erfolgte im Zusammenhang mit der Fitnessnutzung die Anlage zusätzlicher Stellplätze. Weitere Freiflächen, z.T. mit Baumbestand, befinden sich neben den Fahrgassen und den Stellplatzflächen. Um das Kommunikationsmuseum erfolgten, im Zusammenhang mit der Sanierung, die Neuanlage von Gehwegen und Stellplätzen sowie Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen.

Die Flächen der Autobahn werden durch Stützwände gegenüber den angrenzenden Grundstücken gesichert.

Die Geländehöhen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen steigen von Osten nach Westen, von 44,6 m ü. NHN (Kreuzungsbereich Ringbahnstraße / Manteuffelstraße) auf rd. 45,8 m ü. NHN (Kreuzungsbereich Ringbahnstraße/Schöneberger Straße) und geringfügig weiter nach Norden auf 46,2 m ü. NHN (Autobahnauffahrt) an. Innerhalb des Baugebietes steigt das Gelände von 45,0 m ü. NHN (östliche Grundstückszufahrt von der Ringbahnstraße) auf 46,0 m ü. NHN (vor dem Werkstattgebäude) und nach Westen auf 46,7 m ü. NHN (mittig, vor dem westlichen Bestandsgebäude).

Zur Schutzgutbezogenen Bestandsbewertung von Natur und Landschaft, siehe Kap II. Umweltbericht.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan XIII-21, f. am 16.07.1973, weist den Geltungsbereich als ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Post‘ aus. Für die überbaubaren Grundstücksflächen wurde eine Flächenausweisung, in Verbindung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 (die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche müssen hierbei nicht berücksichtigt werden) und der Festsetzung von geschlossener Bauweise, vorgenommen. Die überbaubare Fläche reicht im Bereich der Manteuffel-, Ringbahn- und Schöneberger Straße bis an die Straßenbegrenzungslinie heran. Südlich der Bundesautobahn BAB Stadtring A 100 wird außerhalb der überbaubaren Fläche ein rd. 11 m breiter Streifen, der gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist, festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind notwendige Flächen für Wege, Zufahrten, Stellplätze und ähnliche Einrichtungen. Zur Manteuffelstraße erfolgte die Festsetzung von Zu- und Ausfahrtverboten, da die Straße zur Unterführung hin erheblich unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIII-21 umfasst außerdem die Teilflächen zwischen Schöneberger- und Alboinstraße sowie die Flächen der BAB Stadtring A 100, einschließlich der Anschlussstelle Alboinstraße, sowie eine kleine Dreiecksfläche nördlich der Ausfahrt Alboinstraße. Die Flächen sind als Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 in geschlossener Bauweise bzw. als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Teilfläche nördlich der BAB wurde als Bahnfläche nachrichtlich übernommen.

2.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Grundstücke erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet verfügt mit der Schöneberger Straße, die eine wichtige Straßenverbindung zwischen Tempelhof und Schöneberg darstellt und über die nördlich verlaufende Bundesautobahn mit der Auf- und Abfahrt Alboinstraße über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Die Zu- und Abfahrt von der / in die Manteuffelstraße ist ausgeschlossen und soll auch zukünftig nicht zulässig sein. Die Manteuffelstraße befindet sich hier, aufgrund der Nähe zur Autobahn-Unterführung, bereits erheblich unter Geländeniveau.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort ausschließlich mit dem Bus zu erreichen. Die Entfernungen zum S- und U-Bahnhof Tempelhof bzw. U-Bahnhof Alt-Tempelhof betragen ca. 700 bzw. 800 m und zum Bahnhof Südkreuz ebenfalls ca. 700 m.

2.6 Technische Erschließung

Der Geltungsbereich ist vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Baudenkmale / Denkmalbereiche (Gesamtanlage): Ringbahnstraße 126/134, Reichspostzentralamt, 1924-30 von Karl Pfuhl und Edmund Beisel (D), Kornspeicher des Garde-Train-Bataillons, 1888-91 von Böhm und Bachem; Haferspeicher des Garde-Train-Bataillons, 1894-95 von Weisenberg und Perlia (D), Schöneberger Straße 11-15.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal Ringbahnstraße 88/124, Hauptwerkstatt der Berliner Stadtreinigung, 1970-78 von Josef Paul Kleihues.

Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, darf durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt (§ 10 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln). Jede Maßnahme, alle Eingriffe, die Auswirkungen auf diese Denkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg

Für den Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG aus dem **Landesentwicklungsprogramm** (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) sowie der Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Berlin–Brandenburg** (LEP B–B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182).

Das **Landesentwicklungsprogramm** (LEPro 2007) benennt im Sinne einer Koordinierungsfunktion für fachliche Planungen sowie einer Orientierungshilfe für raumbezogene Investitionsentscheidungen in § 2 Wirtschaftliche Entwicklung und in § 5 Siedlungsentwicklung die wesentlichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die für den Bebauungsplan-Entwurf von allgemeiner Bedeutung sind.

Gemäß § 2 Abs. 1 liegen die Wachstumschancen der Hauptstadtregion insbesondere auch in der Metropole Berlin. „Berlin und Brandenburg bilden einen gemeinsamen Wirtschaftsraum und Arbeitsmarkt. Die auf eine Stärkung ihrer Wettbewerbsfähigkeit auszurichtende Wirtschaftsentwicklung der Hauptstadtregion erfordert eine räumliche Konzentration der Entwicklungspotenziale auf die Metropole Berlin und die räumlichen Schwerpunkte Brandenburgs mit besonderem wirtschaftlichen und / oder wissenschaftlichen Potenzial. ...“

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. „Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Die vorrangige Nutzung dieser Potenziale erlaubt ein in das vorhandene Siedlungsgefüge integriertes und differenziertes Nutzungsangebot. Die Innenentwicklung trägt auch in ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, aber auch zum Erhalt des kulturellen Erbes bei. Durch die gezielte Ausschöpfung innerörtlicher Entwicklungspotenziale können zudem städtebauliche Missstände beseitigt und Funktionsschwächen überwunden werden. Im Gegensatz zur Entwicklung in den Außenbereichen bietet die Innenentwicklung alle Möglichkeiten eines kleinteiligen, den lokalen Erfordernissen angepassten Vorgehens. Innenentwicklung ist damit flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung.“

Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. „Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind im Rahmen der Siedlungsplanung durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Einkaufen oder Gesundheitsversorgung anzustreben, so dass sich die Zielorte im Idealfall fußläufig miteinander verknüpfen lassen. ...“

In der Festlegungskarte 1 des **Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) liegt das Plangebiet im Gestaltraum Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf diesen Raum gelenkt werden. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf der von Bebauung geprägten Fläche ist innerhalb des Gestaltraums Siedlung zulässig. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt auch den Vorrang der Innenentwicklung gemäß Grundsatz 4.1. LEP B-B, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll.

Der Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Mit den Schreiben vom 12.08.2005 und 23.03.2010 wurde dies durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt.

Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan / Regionalplan

Die Regionalplanung ergänzt und konkretisiert die Rahmenseetzungen der gemeinsamen Landesplanung für Teilräume der Hauptstadtregion. Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) mit seinen regionalplanerisch bedeutsamen Darstellungen übernimmt für den Stadtstaat Berlin die Funktion eines Regionalplanes und bildet den Rahmen für weitere strategische Konkretisierungen. Die Flächennutzungsplandarstellungen zu Bahnflächen, Häfen, übergeordneten Hauptverkehrsstraße und Autobahnen sowie städtischen Zentren unterliegen als regionalplanerische Festlegungen einer besonderen Beachtungspflicht.

Im Flächennutzungsplan Strukturbild - Räumliche Entwicklung – sind der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs und seine Umgebung als Siedlungsflächen unterschiedlicher Dichte dargestellt.

Der Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 hat keine Auswirkungen auf regionalplanerische Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), sind die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich und westlich befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen (z.T. für Ver- und Entsorgungsanlagen – Abfall, Abwasser).

Gemäß Grundsatz 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen sind aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung zu entwickeln. Gewerbliche Bauflächen sollen grundsätzlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben (Grundsatz Nr. 8). Die Zulässigkeit anderer Nutzungen, z.B. von Einzelhandel, soll auf begründete Einzelfälle

beschränkt werden. Die Fläche südlich der Ringbahnstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) ist als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt.

Die nördlich angrenzende Autobahn ist entsprechend dargestellt, die Anschlussstellen sind gekennzeichnet. Die Schöneberger Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

Der Bebauungsplan-Entwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsprogramm

Die Änderungen zum Landschaftsprogramm Berlin einschließlich Artenschutzprogramm (LAPRO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellen im Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ den Geltungsbereich als ‚Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren‘ dar. Im Programmplan „Naturhaushalt / Umweltschutz“ wird der Geltungsbereich als ‚Industrie und Gewerbe / mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel‘ gekennzeichnet. Dort ist der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen zu beachten, sind flächensparende Bauweise und emissionsarme Technologien zu fördern sowie sollen Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung, Erhalt/Neupflanzung/Sicherung/Pflege von Stadtbäumen und Verbesserung der bioklimatischen Situation berücksichtigt werden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Vorranggebiete für Luftreinhaltung und Klima. Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ stellt die Flächen als ‚städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen‘ dar, in welchem der gebietstypische Baumbestand zu erhalten und zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna zu entwickeln sind (nördlich der Autobahn sind Flächen für den Biotopverbund dargestellt). Im Programmplan „Landschaftsbild“ sind die Flächen ebenfalls als ‚städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen‘ dargestellt. Als Maßnahmen werden hier u.a. der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und prägender Landschaftselemente benannt. In einiger Entfernung südlich an das Plangebiet schließt sich eine besondere Siedlungsgrünstruktur / ein besonderer Siedlungszusammenhang an sowie ein Stadtplatz mit übergeordneter Bedeutung für die Stadtgliederung. (S. hierzu auch Kap. II. 1.2.)

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne (StEP) sind Instrumente der informellen städtebaulichen Planung und im Berliner Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) ausdrücklich vorgesehen (§ 4 Abs. 1). In Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien und Zielsetzungen für unterschiedliche Themenfelder, z.B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr, erarbeitet. Sie sind „Grundlagen für alle weiteren Planungen“, konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen erforderliche Maßnahmen auf.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Stand März 2011, sind die Schöneberger Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II und die Manteuffelstraße als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt. Die nördlich verlaufende BAB ist entsprechend als großräumige Straßenverbindung, Stufe I, mit der Anschlussstelle Alboinstraße ausgewiesen (Karten: Übergeordnetes Straßennetz - Bestand 2011 / Planung 2025). Die Manteuffelstraße ist Bestandteil des Fahrradrouthenauptnetzes (Karte: Radverkehrsnetz, Bestand und Planung).

Die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs stehen dem Stadtentwicklungskonzept Verkehr nicht entgegen.

Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (StEP Industrie und Gewerbe)

Der Senat von Berlin hat am 25. Januar 2011 den neuen "Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe – Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" (StEP Industrie und Gewerbe) beschlossen.

Im Modell der räumlichen Entwicklung sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen gemäß Darstellung FNP in Vorteilslage im BAB-Korridor, in welchem der Schwerpunkt ‚Produktion‘ zu stärken ist, dargestellt. Die Flächen sind dem Gewerbetyp ‚Gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität (großmaßstäblicher Standort mit Autobahnanschluss)‘ zugeordnet.

Gemäß den Leitlinien des StEP Industrie und Gewerbe sind gewerbliche Bauflächen aktiv zu sichern. Durch den grundsätzlichen Ausschluss unverträglicher Nutzungen auf gewerblichen Bauflächen soll die Verfügbarkeit von Grundstücken für Gewerbe und Industrie zu einem angemessenen Preisniveau gesichert und der Verdrängungsdruck auf bestehende Betriebe vermindert werden (Nr. 2). Eingestreute Gewerbelagen sind nicht nur im Hinblick auf die Identitätsstiftung, sondern auch als bedeutende Standorte der Wirtschaft zu sichern und weiter zu entwickeln, da sie zur Versorgung mit wohnungsnahen Arbeitsplätzen und Versorgungsleistungen beitragen (Nr. 5).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen und Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe.

Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. April 2011 den „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ (StEP Zentren 3) beschlossen. Der vorliegende StEP Zentren 3 schreibt den StEP Zentren 2020 aus dem Jahr 2005 fort.

Der StEP Zentren 3 ist vorrangig auf die Profilierung und Entwicklung der städtischen Zentren ausgerichtet. Zur Nahversorgung enthält er nur grundlegende programmatische, aber keine räumlich konkreten Aussagen. Hier sind weiterführende bezirkliche Konzepte zu ergänzen. Ein besonderes Steuerungserfordernis wird weiterhin für den großflächigen Einzelhandel gesehen. Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zur Stabilisierung und Aufwertung der städtischen Zentren zu nutzen. Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ebenfalls vorrangig in die Zentren oder auf Fachmarkttagglomerationen zu lenken (Leitlinie 4). Hierbei ist eine konsequente Anwendung des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums bei der Steuerung des nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels unabdingbar. Dazu gehören insbesondere auch die Prüfung des Ausschlusses von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in Baugebieten außerhalb der Zentren und der Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten (Leitlinie 8).

Der Tempelhofer Damm ist in der Karte ‚Stadtteilzentren – Stadtteilhierarchie‘ als ‚Stadtteilzentrum‘ dargestellt. Der Einzugsbereich reicht über den Bezirk hinaus (Abb. 7 Orte des Einkaufstourismus in Berlin). Es besteht mittlerer Handlungsbedarf sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch bezogen auf die Einzelhandelsstruktur (Karte ‚Handlungsbedarf in den Zentren‘).

Durch den untergeordneten zulässigen Einzelhandel im Plangebiet (Verkaufsflächen für Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe) werden die Zentrenstruktur und die Entwicklung des Tempelhofer Damms nicht beeinträchtigt.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (StEP Klima KONKRET)

Der Stadtentwicklungsplan Klima wurde vom Senat am 31. Mai 2011 beschlossen. Der StEP Klima KONKRET ergänzt, vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011 und wurde im Juni 2016 vom Senat herausgegeben. Zu den Inhalten des StEP Klima und des StEP Klima KONKRET, s. Umweltbericht, Kap. II. 1.2.

Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen bislang durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne enthalten mit Bezug auf den Geltungsbereich keine Festlegungen oder Konzepte, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausgehen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärminderungsplanung

Lärminderungsplanung ist ein mehrstufiger Planungsprozess, um die Lärmbelastung eines Gebietes zu erfassen und vermindern zu können. Die Lärminderungsplanung wirkt sich im Sinne eines Strategiekonzeptes auf andere Planungen aus.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Ringbahntrasse sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Bundesautobahn BAB Stadtring A 100. Die Strategischen Lärmkarten Berlins (Umwelatlas, Karten 07.05.14 „Rasterkarte L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Gesamtlärm Summe Verkehr“ (Summe Flug-, Kfz- und Schienenverkehrslärm) und 07.05.15 „Rasterkarte L_N (Nacht-Lärmindex) Gesamtlärm Summe Verkehr“, Ausgabe 2013) ermöglichen die Beurteilung der Lärmbelastung im Plangebiet. Für das Plangebiet ist ein Tag-Abend-Nachtwert von L_{DEN} ab 65 bis > 75 dB(A) und ein Nachtwert von L_N ab 55 bis >70 dB(A) angegeben. Damit liegen die Werte über den Orientierungswerten der DIN 18005 mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Bei Überschreitungen der Richtwerte > 5 dB(A) besteht im Bebauungsplan eine Abwägungspflicht.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung im Geltungsbereich wurde ein Schallgutachten erstellt (siehe hierzu Kapitel II.2.2. Umweltbericht und Kapitel III.3.6 Festsetzungen Immissionsschutz).

Lärmaktionsplanung

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 den auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes – BImSchG („Lärmaktionspläne“ – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2013-2018 beschlossen. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 bildet die Fortschreibung des Lärmaktionsplans aus dem Jahr 2008, mit dem erstmalig Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt wurden.

Der Lärmaktionsplan Berlin 2013-2018 – als Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2008 – zieht Bilanz und schreibt die Maßnahmestrategien für die nächsten Jahre fort, um die weiterhin zu hohe Verkehrslärmbelastung zu reduzieren. Schwerpunkte hierbei sind die Verbesserung der Infrastruktur, die weitere Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an den Straßen, die stärkere Integration der Lärmschutzbelange in alle städtischen Planungsebenen und die Förderung des Einbaus von Schallschutzfenstern. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 zeigt aber auch die Grenzen der kommunalen Möglichkeiten auf.

Die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmen aus dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 sollen weiterhin Gültigkeit behalten:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts – bei Überschreitung dieser Werte sollen vorrangig und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts – diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die Flächen des Plangebietes sind teilweise Bestandteil des im Lärmaktionsplan 2008 festgelegten Konzeptgebietes Tempelhof, welches sich zwischen Ringbahnstraße im Norden, Friedenstraße im Süden, Tempelhofer Damm und Manteuffelstraße im Westen, einschließlich der jeweils angrenzenden Bauflächen erstreckt. Verkehrlich dominiert wird das Gebiet durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzüge Rathausstraße / Alarichstraße / Manteuffelstraße und Tempelhofer Damm / Ma-

riendorfer Damm. Das Gebiet steht exemplarisch für einen durch Lärm hochbelasteten Bereich außerhalb des S-Bahn-Rings mit parallel verlaufenden Hauptstraßenverbindungen.

Als kurzfristige Maßnahme im näheren Umfeld des Plangebietes wurde in der Manteuffelstraße zwischen Ringbahnstraße und Schöneberger Straße die Umsetzung der Tempo-30-Regelung nachts vorgeschlagen. Die Maßnahme ist zwischenzeitlich umgesetzt. Verkehrslenkende und -organisatorische Maßnahmen, die u.a. auch das Plangebiet betreffen, sind Verlagerung und Bündelung von Durchgangsverkehren sowie zur Führung des Lkw-Verkehrs. In der Lärminderungsplanung aus dem Jahr 2008 ist die Prüfung eines Lkw-Vorrangroutennetzes mit Beschilderung, u.a. über die Schöneberger Straße / Ringbahnstraße bis zum Tempelhofer Damm, vorgeschlagen. In der Schöneberger Straße ist die Verbesserung / Neuanlage von Anlagen für den Radverkehr als weitere Maßnahme benannt.

Der Lärmaktionsplan 2013-2018 enthält für die Flächen im und angrenzend an das Plangebiet keine konkreten Aussagen.

In Berlin wird derzeit die Lärmsanierung der Stadtautobahn vorbereitet. Diese wurde bereits erstmalig 1979 durchgeführt, ist aber nunmehr aufgrund des Anstiegs der Verkehrsmengen und somit des Lärms und der Absenkung der Lärmschwelle, ab der Lärmsanierung in Betracht gezogen wird, erneut erforderlich. Die Umsetzung des Programms erfolgt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, die vom Bund mit den Aufgaben des Straßenbaulastträgers beauftragt ist. Im näheren Umfeld des Plangebiets ist die Lärmsanierungsmaßnahme A 100 / A 103 (von Anschlussstelle (AS) Kaiserdamm bis AS Tempelhofer Damm) vorgesehen.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung im Geltungsbereich wurde ein Schallgutachten erstellt (siehe hierzu Kapitel II.2.2. Umweltbericht und Kapitel III.3.6 Festsetzungen Immissionsschutz).

Luftreinhalteplan 2011-2017

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, sind in der Europäischen Gemeinschaft strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht übernommen worden. Die Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualität und saubere Luft für Europa) vom 21. Mai 2008 in Deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erlass der 39. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (39. BImSchV) im August 2010. Erstmals werden nun auch neben den Feinstäuben PM₁₀ kleinere Partikel bis 2,5 µm (PM_{2,5}) geregelt. Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM₁₀ und NO₂ (Stickstoffdioxid) musste Berlin bis 2005 einen Luftreinhalte- und Aktionsplan 2005-2010 aufstellen, der die Umsetzung einer Vielzahl von Maßnahmen, mit der stufenweisen Einführung der Umweltzone als Kernstück, vorschlägt.

Da in den letzten Jahren auch weiterhin die Grenzwerte teilweise deutlich überschritten wurden, musste der bisherige Luftreinhalteplan fortgeschrieben werden. Der am 18.06.2013 durch den Senat beschlossene Luftreinhalteplan 2011-2017 enthält zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität und zur Reduktion von Grenzwertüberschreitungen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 sieht eine Verschärfung der Fahrzeugkriterien für die Umweltzone nicht vor.

Der Luftreinhalteplan beinhaltet:

- eine Situationsanalyse, in der die Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub PM₁₀ und Stickstoffdioxid NO₂ an Berliner Hauptverkehrsstraßen untersucht wird,
- eine Ursachenanalyse mit Abschätzung des Anteils der einzelnen Verursachergruppen an den Grenzwertüberschreitungen,
- eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität,
- eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und
- die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte.

In der Karte Index der Luftbelastung durch Kfz-Verkehr und Trendrechnung für Feinstaub PM₁₀ und Stickstoffdioxid NO₂ wird für den Straßenabschnitt Schöneberger Straße westlich des Plangebietes ein Wert von größer 1,80 dargestellt, damit ist dieser Straßenabschnitt als sehr hoch belastet mit Luftschadstoffbelastungen eingestuft. Der Straßenabschnitt Manteuffelstraße östlich des Plangebiets ist als erhöht belastet eingestuft, die Straßenabschnitte Ringbahnstraße südlich des Plangebiets und Alboinstraße/Stadtring nördlich des Plangebietes sind als mäßig bis erhöht belastet eingestuft.

Den Vorgaben zur Luftreinhalteplanung wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 (Regelung der zulässigen Brennstoffe) entsprochen.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Tempelhof 1, die durch die Bezirksamtsbeschlüsse vom März 1999 und Januar 2000 behördenverbindlich ist, enthält für das Plangebiet und die angrenzenden Straßen folgende Aussagen:

- Gewerbegebiet
- Bundesautobahn A 100 - Autobahn mit Autobahnzu- und -abfahrt
- Schöneberger Straße - sonstige überörtliche Straße
- Manteuffelstraße - sonstige Straße mit wichtiger Fuß- und Radwegeverbindung sowie
- Ringbahnstraße - sonstige Straße.

Das denkmalgeschützte Gebäude Ringbahnstraße 126/134 ist mit dem Symbol ‚Hochschule‘ gekennzeichnet.

Die ursprüngliche Nutzungsabsicht der Deutschen Post AG, die Errichtung einer Ingenieur-Akademie für die Post, an diesem Standort wurde mit der Privatisierung aufgegeben. Einzelne Flurstücke des ehemaligen Poststandortes wurden veräußert. Die Fläche südlich der Ringbahnstraße, die ebenfalls Teil des vorher vorgesehenen Hochschulstandorts war, wurde bereits mit neuer Gebietsnutzung gemäß dem festgesetzten Bebauungsplan 7-6 belegt. Die Darstellung der Bereichsentwicklungsplanung von 1999 entspricht somit nicht mehr den Gegebenheiten.

Sowohl die vorhandenen Nutzungen im denkmalgeschützten Gebäude Ringbahnstraße als auch im übrigen Teil des Plangebietes lassen sich einem Gewerbegebiet zuordnen. Zur Sicherung der bestehenden Nutzungen und zur Beurteilung künftiger Vorhaben soll daher mit dem Bebauungsplan-Entwurf eine Umwandlung des ehemaligen Poststandorts zu einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauN-VO erfolgen. Das denkmalgeschützte Gebäude wird durch Einrichtungen der Deutschen Telekom AG genutzt. Die Darstellung des Symbols 'Hochschule' entspricht nicht mehr den bestehenden und zukünftigen Nutzungsabsichten.

3.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des § 9 Abs. 2a BauGB wurde das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt und am 17. Februar 2010 von der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg beschlossen.

Derzeit wird ein neues bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt, mit dessen Beschlussfassung in Kürze zu rechnen ist. Die bisherigen Grundsätze, die das Plangebiet und dessen unmittelbares Umfeld betreffen, bleiben im neuen Konzept bestehen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB maßgeblich herangezogen werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept legte der Bezirk in Abstimmung mit den betroffenen Senatsverwaltungen und auf Basis des STEP Zentren 2020 seine Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest.

Basierend auf den ermittelten Ausgangsdaten werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Berücksichtigung der zukünftigen Veränderungen entwicklungsbestimmender Faktoren (u.a. Kauf-

kraftverhalten und -volumen, Bevölkerungsentwicklung, Umsatzentwicklung) für den Prognosehorizont 2017 die zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen für den bezirklichen Einzelhandel dargestellt.

In aufzustellenden Bebauungsplänen sind die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Zentren und eine Verbesserung der Nahversorgung zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Zielsetzung sollte mit den Instrumenten der Bauleitplanung an nicht integrierten Standorten künftig kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mehr zugelassen werden, um die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in den Zentren zu ermöglichen.

Zur bezirklichen Einzelhandelsentwicklung werden u.a. folgende Ziele formuliert:

- Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte (inkl. Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels)
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- konsequente Steuerung des zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandels durch das bauleitplanerische Instrumentarium.

Primär muss es darum gehen, die gewachsenen Zentren (Zentrumsbereich, Haupt-, Stadtteil-, Orts- teil- und Nahversorgungszentren) in ihren Versorgungsfunktionen so zu stärken, dass sie nicht nur überleben, sondern ihrer gesamtstädtischen, bezirklichen oder lokalen Bedeutung auch zukünftig uneingeschränkt gerecht werden können. Die zentralen Versorgungsbereiche sind insbesondere vor konkurrierenden Nutzungsangeboten aus anderen Baugebieten zu schützen. Sie sind dementsprechend als Gebiete im Sinne der §§ 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

Neben den bestehenden Stadtteilzentren Kaiser-Wilhelm-Platz / Hauptstraße sowie Tempelhofer Damm befinden sich in Nähe des Plangebietes die Fachmarktstandorte Alboinstraße / Sachsenamm sowie ein Möbel- und Einrichtungshaus. Außerdem ist beabsichtigt, im Gebiet um den Bahnhof Südkreuz (ca. 1 km Luftlinie) perspektivisch weitere Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, ergänzt durch Wohnbebauung, die die gute Verkehrsanbindung des Standortes nutzen möchten, anzusiedeln. In diesem Zusammenhang ist auch weiterer Einzelhandel nicht auszuschließen.

Folgender, für den Bebauungsplanentwurf XIII-21-1 zutreffender Grundsatz der zukünftigen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurde mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen:

Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in GE- und / oder GI-Gebieten können (im Rahmen einer Ausnahmeregelung) zugelassen werden, wenn die

- Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist
- Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird eine dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 20.02.2010 entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

3.8 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Im Süden grenzt der Bebauungsplan 7-6 für das Gelände zwischen Ringbahnstraße, Manteuffelstraße, Borussiastraße und Schöneberger Straße, f. 30.05.2006, an den Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen im Geltungsbereich als Kerngebiet fest. Innerhalb des Kerngebietes sind vier Baufelder ausgewiesen, innerhalb derer eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen erfolgt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer Mindest- und Maximalhöhe geregelt. Darüber hinaus werden Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen sowie zu deren Anrechnung auf die GRZ getroffen. Für Fußgänger wird eine zusätzliche Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung in etwa mittig des Plangebietes gesichert. Der Verlauf der Baugrenzen und Baulinien parallel zur Ring-

bahnstraße übernimmt durch einen mittigen Rücksprung die Form des denkmalgeschützten Gebäudes Ringbahnstraße 126/134.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan XIII-54 für das Schnellstraßennetz Berlin - Stadtring Süd - sowie das angrenzende Eisenbahngelände im Bereich der Grundstücke Tempelhofer Damm 108/118, Ringbahnstraße 78/124 Ecke Manteuffelstraße und für die Grundstücke Tempelhofer Damm 120/122 Ecke Ringbahnstraße 74/76, f. 08.06.1971, an den Geltungsbereich.

Die Bauflächen im Geltungsbereich sind überwiegend als Gewerbegebiet für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Einrichtung der Berliner Stadtreinigung' festgesetzt. Im Bereich des Tempelhofer Damms ist ein Kerngebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan umfasst weiter die Verkehrsflächen der BAB Stadtring A 100 im Abschnitt zwischen Manteuffelstraße und Tempelhofer Damm und Teilflächen des nördlich angrenzenden Güterbahnhofs Tempelhof.

3.9 Sonstige Planungsvorgaben

Fernstraßengesetz

Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs von Bundesautobahnen erst in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten des Abs. 1 gleich. Die Beschränkung gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 Baugesetzbuch) entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (§ 9 Abs. 7 FStrG).

Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde (der als Baudenkmal geschützte ehemalige Kornspeicher, das Parkhaus an der Manteuffelstraße und das zweigeschossige Werkstattgebäude befinden sich in dem 40 m-Abstand und genießen somit Bestandsschutz) und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern.

Wird infolge der Verbote des Fernstraßengesetzes die bauliche Nutzung eines Grundstücks, auf deren Zulassung bisher ein Rechtsanspruch bestand, ganz oder teilweise aufgehoben, so kann der Eigentümer insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, als seine Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstücks in dem bisher zulässigen Umfang für ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Zur Entschädigung ist der Träger der Straßenbaulast verpflichtet.

Die Beteiligung des Trägers der Straßenbaulast, als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, stellt noch keine Mitwirkung i.S.d. § 9 Abs. 7 FStrG dar. Die erforderliche Mitwirkung gemäß § 9 Abs. 7 FStrG (Abfrage der erforderlichen Genehmigung durch den Träger der Straßenbaulast für die vom Bebauungsplan XIII-21-1 vorgesehene bauliche Nachverdichtung im 40 m-Bereich) wurde durch ein gesondertes Schreiben durchgeführt. Gemäß Schreiben vom 18. März 2016 stimmt der Straßenbaulastträger den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs unter der Bedingung der Vornahme folgender Änderungen und Ergänzungen zu:

- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB Stadtring A 100 darf durch etwaige Spiegelungen oder auffällige Beleuchtung (Lichtimmissionen) an den Fensterfronten des geplanten und der bestehenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz dann zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Zurzeit gibt es keine verwaltungsrechtlichen Vorschriften oder technischen Regelwerke zur Konkretisierung des Begriffs der erheblichen Belästigung von Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Insofern kann dieser Belang nur in der Abwägung Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan XIII-21-1 stellt in

Folge der Anmerkungen des Straßenbaulastträgers darauf ab, Werbeanlagen zur Autobahn hin grundsätzlich auszuschließen (vgl. Kapitel III.3.8, TF Nr. 15). Damit sind keine Auswirkungen von wechselndem oder bewegtem Licht zur Autobahn hin zu erwarten. Die vorhandenen Werbeanlagen auf den gegenwärtig bestehenden Gebäuden haben Bestandsschutz. Die Zulässigkeit der Änderung der Schriftzüge richtet sich, sofern im räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb, nach den zum Zeitpunkt der Änderung geltenden Gesetzen und Rechtsvorschriften.

- Die textliche Festsetzung Nr. 15, Satz 3 ist zu überarbeiten, da auch in der weiteren Schutzzone von 100 m, gemessen ab der äußeren Fahrbahnkante, Anlagen der Außenwerbung besonders reglementiert sind. Es sollen sowohl Sichtbehinderungen als auch die Ablenkung der Verkehrsteilnehmer vermieden werden.

Aus diesem Grund erfolgte im Verlauf des Verfahrens eine Anpassung der Textlichen Festsetzung Nr. 15, Satz 3. Werbeanlagen zur Autobahn hin werden grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Kapitel III.3.8, TF Nr. 15).

- Die straßenrechtlichen Belange der BAB Stadtring A 100 und deren Immissionsbelastung für das Bebauungsplangebiet sind in das Bauleitplanverfahren einzustellen.

Die vom Straßenbaulastträger vorgetragenen Belange sind in das weitere Bauleitplanverfahren eingeflossen.

Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers zu den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt auch für die Erteilung von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB. Ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig, gelten die Beschränkungen des § 9 FStrG fort, auch wenn der B-Plan im Sinne des § 9 Abs. 7 FStrG qualifiziert ist. Für die bauliche Nachverdichtung bedarf es keiner Genehmigung durch die obere Straßenbaubehörde, da der Bebauungsplan unter Mitwirkung i. S. d. § 9 Abs. 7 FStrG zustande gekommen ist.

Grunddienstbarkeiten

Die Erschließung des im Hinterland (ohne direkten Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche) befindlichen Flurstücks 612 (Grundstück mit dem Gebäude der Museumsstiftung) ist nicht durch Grundbucheintrag gesichert. Eine Erschließung des zweiten im Hinterland liegenden Flurstücks 738 (Grundstück mit dem Werkstattgebäude) ist derzeit nur durch die teilweise auch auf diesem Flurstück bereits angelegte private Erschließungsstraße vorgegeben. Durch die Textlichen Festsetzungen Nr. 16 und 17 soll die Erschließung der genannten Hinterlandgrundstücke planungsrechtlich im Bebauungsplan XIII-21-1 gesichert werden. Neben der Festsetzung des Geh- und Fahrrechts ist zur Sicherung der Erschließung der Flurstücke 612 und 738 die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

In den 90er Jahren wurden noch seitens des damaligen Grundstückseigentümers, der Deutschen Post, Überlegungen angestellt, die Nutzungen am Standort Ringbahnstraße zu erweitern und in den Baublöcken nördlich und südlich der Ringbahnstraße eine Fachhochschule für Fernmeldetechnik mit einem Studentenwohnheim zu errichten. Infolge der Privatisierung der Post wurden diese baulichen Erweiterungsabsichten aufgegeben und anschließend einzelne Teilgrundstücke und Flurstücke des Stammgrundstücks an private Investoren veräußert. Die Privatisierung der Post hatte außerdem zur Folge, dass die planungsrechtliche Vorgabe des Bebauungsplans XIII-21 als Gemeinbedarfsfläche Post als überholt anzusehen war. Der gesamte Bereich des ehemaligen Standortes der Post sollte vielmehr gemäß der heute noch anzutreffenden Nutzung in Verbindung mit der hervorragenden Erschließung durch die umgebenen Hauptverkehrsstraßen aber damit einhergehender Beeinträchtigungen, z.B. Verkehrslärm, zu einem Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO weiterentwickelt werden.

Im Jahr 1995 wurde die Gesamtanlage mit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes unter Denkmalschutz gestellt. Die Grünfläche an der Schöneberger Straße ist Teil des Ensembles, welches dem Denkmalschutz unterliegt. Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, darf durch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Jede Maßnahme, alle Eingriffe, die Auswirkungen auf diese Denkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Neben der Bestandsicherung wird durch die heutigen Eigentümer und das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg grundsätzlich die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen entgegen einem drohenden Leerstand (nach Privatisierung und Veräußerung größerer Grundstücksanteile durch die Deutschen Post AG) in dem überwiegend denkmalgeschützten Baubestand angestrebt. Aus Gründen des Denkmal- und Umgebungsschutzes sollen an Stelle der bisher undifferenzierten Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen im Bebauungsplan XIII-21 Baukörperausweisungen vorgesehen werden. Nach der flächenmäßigen Ausweisung entsprechend dem geltenden Planungsrecht wäre eine Überbauung aller Grundstücke in voller Tiefe im Rahmen der Nutzungsmaße zulässig. Dies entspricht nicht den notwendigen Erfordernissen des Denkmalschutzes. In den Vorgesprächen mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurde deutlich, dass insgesamt nur geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten im Baublock bestehen.

In den Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern konnte letztlich weitgehend Einvernehmen über die verbleibenden Möglichkeiten zulässiger baulicher Nachverdichtungen erreicht werden. In Anlehnung an die historische Bebauungsstruktur können zwei Einzelbaukörper an der Schöneberger Straße und ein Baukörper auf Höhe des heutigen Werkstattgebäudes parallel zur BAB Stadtring A 100 zugelassen werden. Einer zuvor vorgesehenen Neubebauung der Ecke Manteuffelstraße / Ringbahnstraße wurde zur Freihaltung der Sichtachse auf das denkmalgeschützte Gebäude Ringbahnstraße 126/134 nicht zugestimmt.

Seitens der Eigentümer gab es zunächst den Wunsch, die vorhandene DHL-Nutzung in einen Neubau parallel zur Autobahn umzusiedeln, im Speichergebäude eine Einzelhandelseinrichtung unterzubringen und an der Schöneberger Straße, auf der Grünfläche, einen Neubau zu errichten. Diese in Teilen mit dem Denkmal- und Ensembleschutz im Umkreis von Baudenkmalen nicht zu vereinbarenden Pläne werden von den Eigentümern nicht mehr verfolgt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-21 zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, GFZ 2,0) sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans XIII-21-1 vor dem Hintergrund des bestehenden Umgebungsschutzes um die drei bedeutenden Baudenkmale und der zwischenzeitlich erfolgten Realteilung des Poststandorts überprüft worden. Das Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 ist nach vorgenommener Teilung des ehemaligen Poststandorts über das bisher zulässige Nutzungsmaß von GFZ 2,0 überbaut. Gleiches gilt für das Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739. Für das an private Investoren veräußerte Grundstück Schöneberger Straße 11-15 lässt sich dagegen bei dem zwischen vorherigem Grundstückseigentümer und Erwerber selbst gewählten Grundstückszuschnitt ein Nutzungsmaß von GFZ 2,0 unter erforderlicher Berücksichtigung des Ensembleschutzes nicht realisieren. Die bisher zulässige GRZ von 0,8 kann auf allen Grundstücken nicht mehr erreicht werden. Einer Übernahme des bisherigen Nutzungsmaßes aus dem Bebauungsplan XIII-21 ist daher nicht möglich.

Seitens des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wurde bereits im Jahr 2005 gegenüber dem damaligen Eigentümer des Grundstücks Schöneberger Straße 11-15 nach Prüfung der Grundstückssituation angemerkt, dass vier Trennstücke gebildet wurden, die überwiegend eine denkmalgerechte bauliche Nachverdichtung des Areals nicht zulassen bzw. zumindest erschweren. Es wurde empfohlen, gemeinsam die Möglichkeit zu erörtern, die vollzogenen Teilungen aufzuheben oder z.B. durch Grundstückstausch neue Grundstückszuschnitte herzustellen, die eine denkmalgerechte bauliche Nachverdichtung unproblematisch machen könnten. Von diesem Angebot wurde kein Gebrauch gemacht bzw. die Grundstückszuschnitte wurden bisher nicht verändert.

Das Fachgebiet der Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin hat mit Schreiben vom 04.09.2009 die Zurückstellung der denkmalpflegerischen Bedenken mitgeteilt, Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass jede Maßnahmen nach §§ 3, 10 bis 12 DSchG Bln der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden bedarf.

II. UMWELTBERICHT NACH ANLAGE 1 ZU §§ 2 ABS. 4, § 2A BAUGB

1. Einleitung

Der inhaltliche Rahmen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuchs (BauGB). Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Die hier vorliegende Fassung des Umweltberichtes berücksichtigt die Abwägungsergebnisse vorher bereits durchgeführter Verfahrensschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB, Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 Absatz 2 BauGB) und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung entsprechend der Gliederung nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dar.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan XIII-21-1 sieht im insgesamt rund 4,85 ha großen Geltungsbereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund von Baukörperfestsetzungen und maximaler Bauhöhenangabe (Oberkanten – OK – über Geländehöhe) und nicht über GRZ und GFZ festgesetzt. Errechnet über die Baukörper ergeben sich auf den einzelnen Grundstücken bzw. Flurstücken (Grundstücksflächen ohne Grundstücksnummer) Grundflächenzahlen von GRZ 0,22 bis 0,64 (vgl. Kap. III.3.1).

Hierbei werden die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Reichspostzentrums mit ehemaligem Haferspeicher an der Ringbahnstraße und des ehemaligen Kornspeichers an der Autobahn planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Die Errichtung neuer Gebäude ist an der Schöneberger Straße und im hinteren Grundstücksteil parallel zur Autobahn möglich.

Die durch Baukörperfestsetzungen festgelegte überbaubare Fläche kann durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, versiegelte Abstellflächen usw. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Damit verbleibt der Umfang der überbaubaren Flächen unterhalb des Bebauungsplanes XIII –21. Nach den vorher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-21 bestünde gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO`1968 eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen > 80%. Die Flächen könnten vollständig überbaut werden. In Kap. III. der Begründung wird in diesem Zusammenhang, insbesondere bezüglich der vom ursprünglichen Eigentümer vorgenommenen Parzellierung und des Verkaufs von Grundstücksteilen des ehemaligen Poststandorts, noch einmal besonders hingewiesen.

Parallel zur Autobahn wird anstelle eines bis zu 11 m breiten Grundstückstreifens (mit Bindung für Bepflanzungen) nunmehr ein 5 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht für die Bundesstraßenverwaltung ausgewiesen. Dieser vom Bebauungsplan XIII-21 festgesetzte Grundstückstreifen ist weitestgehend nur asphaltiert vorhanden, die Reduzierung auf 5 m Breite hat somit vor Ort keine direkte Auswirkung.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanbereichs im Vorranggebiet Luftreinhaltung wird die Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen festgesetzt. Zur Vermeidung von Lärmbelastungen ausgehend vom Verkehr der umgebenden Straßen, insbesondere der BAB Stadtring A 100 werden passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden festgesetzt.

Der besonderen Grün- und Freiflächengestaltung sollen die folgenden Festsetzungen dienen:

- Sicherung der bestehenden historischen Grünfläche an der Schöneberger Straße mit Vorgabe zur denkmalpflegerischen Aufwertung (Reihenbaumpflanzung).

- Ergänzung der historischen Grünfläche durch Ausweisung einer weiteren Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen an der Schöneberger Straße (Entwicklung eines platzartigen Charakters nach historischem Vorbild).
- Pflanzgebot für Laubbäume im zukünftigen Gewerbegebiet mindestens 1 Baum pro 500 m² Grundstücksfläche, d. h. insgesamt mindestens 84 Laubbäume einschließlich der vorhandenen teilweise geschützten Bäume auf dem Areal. Des Weiteren ist über eine textliche Festsetzung geregelt, dass pro 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. (Anmerkung: Bei Abgang vorhandener geschützter Bäume müssen diese selbstverständlich entsprechend der erforderlichen Anzahl von (Ersatz)-Bäumen gemäß BaumSchVO nachgepflanzt werden, so dass, sich die Anzahl der mindestens 84 Bäumen auf dem zukünftigen Gewerbegebiet entsprechend gegebenenfalls erhöhen wird und damit langfristig gegenüber heutigen Verhältnissen ein deutlicher Zugewinn an Durchgrünung des Planbereichs festgestellt werden wird).
- Extensive Dachflächenbegrünung für eine Teilfläche (Fläche a) im Gewerbegebiet.

Zur Anpflanzung gebietstypischer Bäume ist der Begründung zum Bebauungsplan zur Empfehlung eine Pflanzliste beigelegt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung in der Planung

Die überörtlichen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) (Eingriffsregelung / besonderer Artenschutz)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft und
- auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen (§§ 13-19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 14 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)). Das Verhältnis zum Baurecht wird in § 18 BNatSchG geregelt und findet im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffsbewertung Berücksichtigung. Im Ergebnis der Eingriffsbewertung ergibt sich im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation durch die Festsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan XIII-21-1 kein Eingriff und kein Ausgleichserfordernis im naturschutzrechtlichen Sinn.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes bedarf es einer objektiven Ausnahme- oder Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1, 2 oder 3 des BNatSchG erfüllt.

Da es sich hier um ein Vorhaben gemäß § 30 bzw. 33 BauGB handelt, sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote auf „europäisch“ geschützte Arten (Anhang IV der FFH-RL) und europäische Vogelarten beschränkt. Zudem liegt für diese Arten ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht vor, „soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird“.

Ein Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten kann z.B. durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden. Ist dies nicht möglich, dann muss von der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt sein. Im Ergebnis werden Maßnahmen zur Erfüllung der artenschutzrechtlichen Anforderungen notwendig, die im Kap. II. 2.4. benannt werden.

Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Juni 2016 (ABl. S. 1314)

Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines als „Industrie und Gewerbe / mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel“ ausgewiesenen Bereiches.

Für diese Bereiche werden u.a. folgende für die Bauleitplanung relevanten Maßnahmen vorgesehen:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt / Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchführung.

Das Bebauungsplangebiet liegt des Weiteren im Vorranggebiet Luftreinhaltung und Klimaschutz. Dies bedeutet u.a. den Erhalt von Freiflächen oder auch eine Erhöhung des Vegetationsanteiles, Immissionsschutz für empfindliche Nutzungen, Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, die Vermeidung bzw. den Ausgleich von Bodenversiegelung sowie die Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen.

Biotop- und Artenschutz, Biotopverbund

Das Planungsgebiet ist als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt, wobei folgende Ziele für den Geltungsbereich relevant sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie bei Nutzungsintensivierung Kompensation durch Entsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes.

Landschaftsbild

Für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen sind folgende Ziele in die Abwägung einzubeziehen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,

- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich wird als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. Als relevante Ziele für den Geltungsbereich sind u.a. benannt:

- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen,
- Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Durch die bisher vorgesehenen Festsetzungen steht die Gebietsentwicklung nicht im Gegensatz zu den Zielsetzungen des LaPro. Vorgesehene Maßnahmen mit positiver Wirkung für den Naturhaushalt sind die geplante Festsetzung zum Erhalt und zur Entwicklung der historischen Freifläche sowie die Bindung zum Anpflanzen von Laubbäumen. Für den Immissionsschutz von Bedeutung ist die Festsetzung zur Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen.

Baumschutzverordnung (BaumSchVO)

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabensträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch BaumSchVO geschützte Bäume vorhanden. Einzelne dieser geschützten Bäume sind bei einer baulichen Umsetzung in den ausgewiesenen Nachverdichtungsbereichen direkt betroffen. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand wurde 2009 bilanziert. Für 20 geschützte Bäume sind gemäß der BaumSchVO entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch

Im Bodenschutzgesetz und im Baugesetzbuch wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen. Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert.

Den schonenden Umgang mit dem Boden berücksichtigt der vorgesehene Bebauungsplan XIII-21-1 indem er wegen des Umgebungsschutzes um die drei bedeutenden Baudenkmäler auf dem ehemaligen Poststandort das zulässige Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-21 in einzelnen Teilbereichen reduziert.

Denkmalschutzgesetz Berlin

Das Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995, (GVBL. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Februar 2016 (GVBl. S. 26, 55) regelt die Aufgaben, Gegenstand und Organisation des Denkmalschutzes, allgemeine Schutz- und Verfahrensvorschriften im Umgang mit Denkmalen. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Baudenkmale werden planungsrechtlich durch Bauköperausweisung

über Baugrenzen und Gebäudehöhen gesichert. Eine zusätzlich mögliche Bebauung ist aufgrund des Denkmalschutzes nur an definierten Stellen möglich und wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen, so dass das Ensemble in seinem Bestand weiter berücksichtigt und geschützt wird.

Immissionsschutzrechtliche Gesetze, Normen, Richtlinien / Lärminderungs- und Aktionsplanung

Zur Beurteilung von möglichen Vorhabenswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden die geltenden gesetzlichen Regelungen, Normen, und Richtlinien zum Immissionsschutz in ihrer jeweils aktuellen Fassung herangezogen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt, sowie hier für den Anlagenlärm die „Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)“.

Zur Beurteilung von lufthygienischen Belastungen ist die 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) und zur Bestimmung der jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile die 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV) relevant.

Weiterhin finden die im Kap. I.3.5 erläuterten Zielsetzungen der Lärminderungsplanung und Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung Berücksichtigung.

Zur Klärung möglicher Lärmbelastungen zum einen ausgehend vom Gewerbegebiet und einwirkend auf angrenzende empfindlichen Nutzungen (Wohngebäude in der Schöneberger Straße, die sich ebenfalls in einem Gewerbegebiet befinden, sowie südlich angrenzendes Kerngebiet), zum anderen von den umgebenden stark frequentierten Straßen (Stadtstraßen, Stadtautobahn) einwirkend auf das Gewerbegebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Im Rahmen des Schallschutzgutachtens wurden auch erhebliche Beeinträchtigungen durch anlagenbedingten Lärm untersucht. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Untersuchung sind nach der TA Lärm weder für die umgebenden empfindlichen Nutzungen noch für die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgebliche Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten. Auch erhebliche Belästigungen durch anlagenbedingten Lärm sind nicht zu erwarten, da davon ausgegangen wird, dass die Nachbarschaft zweier Gewerbegebiete schalltechnisch verträglich ist. Da eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen abschließend auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss – da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkretes Vorhaben zugrunde gelegt werden kann -, war eine vertiefende Untersuchung im Rahmen des Schallgutachtens nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden jedoch die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten, so dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Der Lärmschutz erfolgt passiv über eine Muster-Festsetzung des Berliner Lärmleitfadens, welche ausgehend von einem angestrebten Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen die Bestimmung der jeweils erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß der Anlage der 24. BImSchV regelt.

Als Beitrag zur Reduzierung der lufthygienischen Belastung wird eine Beschränkung für Brennstoffe festgesetzt (Verwendung emissionsarmer Brennstoffe). Für weiterreichende Maßnahmen zur Reduzierung hoher verkehrsbedingter Vorbelastung mit Feinstaub (PM10) und Stickoxiden (NO₂), wie sie der Luftreinhalteplan 2011-2017 vorsieht (vgl. Kap. I.3.5), sind lokale (bezirkliche) Regelungen allein nicht ausreichend wirksam, da bei der Luftbelastung der größte Anteil einen regionalen und gesamtstädtischen Hintergrund hat.

Weitere Fachgesetze und Fachpläne

- Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der Stadtentwicklungsplan Klima hat das Ziel, die Lebensqualität in der Stadt unter den Vorzeichen des Klimawandels zu sichern und, wo immer möglich, zu verbessern. Dazu werden für die Handlungsfelder Bioklima im Siedlungsraum, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz Maßnahmen zur Minderung negativer Folgen des Klimawandels benannt.

Bezogen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Maßnahmen für die Handlungsfelder Bioklima im Siedlungsraum und allgemeiner Klimaschutz relevant.

Der Geltungsbereich liegt in einem klimatisch belasteten Siedlungsraum mit prioritärem Handlungsbedarf. Hinsichtlich des Gebäudebestandes werden hier Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie Erhalt und Neupflanzung von schattenspendenden Bäumen an Straßen und auf Grundstücken genannt. Weiterhin sollen wenn möglich kleine Grünflächen in den Quartieren geschaffen oder erhalten werden. Im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes wird die energetische Sanierung von Gebäuden bzw. ein energieoptimierter Neubau als primäre Maßnahme benannt.

- Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (StEP Klima KONKRET)

Der StEP Klima KONKRET ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung. Er ergänzt, vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Die beiden Leitthemen des StEP Klima KONKRET sind die hitzeangepasste Stadt und die wassersensible Stadtentwicklung. Es wird dargestellt, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen in ihrer Wirkung optimieren lassen. Die Maßnahmen werden für unterschiedliche Stadtstrukturtypen konkretisiert. Das Plangebiet ist dem „Typ 5 – Gewerbe und Industrie“ zuzuordnen.

Der StEP Klima KONKRET definiert für Gewerbe- und Industriegebieten folgende Anpassungspotenziale:

- Verschattung von Parkplätzen, Gebäuden, Aufenthalts- und Lagerflächen durch Bäume,
- Erhöhung der Rückstrahlung an Fassaden und auf Asphaltflächen (höherer Albedo),
- Begrünung von Dächern und Fassaden,
- Kühlung durch Verdunstung mit „Urban Wetlands“ (vegetationsbestandene Wasserbecken),
- Versickerung von unbelastetem Regenwasser (Muldenversickerung),
- Zurückhaltung von Regenwasser auf Stellplätzen, Grün- und Rangierflächen (Retention),
- Schutz von Empfindlichem, wie Waren und elektrische Infrastruktur, vor Überflutungsschäden,
- Abkopplung versiegelter Flächen von der Kanalisation als wirtschaftlicher Vorteil,
- Imagevorteile des Unternehmens durch die Klimaanpassung.

Bezogen auf die Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen finden die Zielsetzungen des StEP Klima und des StEP Klima KONKRET bezüglich der Verbesserung des Bioklimas im Bebauungsplan XIII-21-1 Berücksichtigung. Danach ist der Erhalt des Status-Quo (Grünflächenausweisung) allein nicht ausreichend, sondern es sollen ergänzend aufwertende Maßnahmen berücksichtigt werden. Dies geschieht durch die Festsetzung von Baumpflanzungen in größerem Umfang als im Bestand und die Festsetzung einer Dachflächenbegrünung. Im Übrigen ist die Umsetzung betriebsorganisatorischer und projektbezogener Anpassungspotenziale im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme / derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Menschen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIII-21-1 werden derzeit bereits überwiegend gewerblich genutzt. Wohnnutzungen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XIII-21-1 nur in sehr begrenzter Anzahl vorhanden. Vom Grundstückseigentümer bekanntgegeben, sind zwei vorhandene Wohneinheiten mit zusammen 219 m² Wohnfläche auf dem Grundstück Ringbahnstraße 126/134. Hierbei handelt es sich um Betriebswohnungen, die damit lediglich von Betriebsangehörigen genutzt werden können. Die sonstigen nächstgelegenen reinen Wohngebäude befinden sich gegenüber der Schöneberger Straße. Diese liegen in einem festgesetzten Gewerbegebiet. Die vorhandenen Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in den angrenzenden Bereichen sind bereits einer starken Vorbelastung durch Verkehrslärm aufgrund der hohen Verkehrsmengen auf der Schöneberger Straße und durch verkehrsbedingte Immissionen (Feinstaub und Stickoxide) ausgesetzt. Diese Vorbelastung wird sich aber durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets anstelle eines Poststandorts nicht erhöhen. Bei neuen Gewerbeansiedlungen, die im Bereich der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglichen Ergänzungsbauten stattfinden können, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die im Geltungsbereich bereits vorhandene Wohnnutzung zu berücksichtigen, jedoch nur in dem Maße wie es einem Gewerbegebiet entspricht. Ein weitergehender Schutz ist nicht zu beanspruchen.

Nach der strategischen Lärmkarte des Umweltatlas Berlin (Karte 07.05.14), die den Gesamtlärmindex L (DEN) gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie für den Verkehr darstellt, ist die allgemeine Verkehrslärmbelastung sehr hoch. Sie liegt an der BAB Stadtring A 100 und direkt an der Schöneberger Straße bei über 75 dB(A) (gemittelter Tag-, Abend und Nachtwert). Für solche Bereiche ist aus Immissionschutzgründen jede weitere Erhöhung zu vermeiden.

Gemäß der Karte 03.11 des Umweltatlas Berlin in der die verkehrsbedingte Luftbelastung für Feinstaub (PM₁₀) und Stickoxide (NO₂) über Indexwerte dargestellt wird, gelten die Schöneberger Straße und die BAB Stadtring A 100 mit einem Indexwert von > 2,00 als sehr hoch belastet. Hier werden die Grenzwerte des 24 Std-Wertes von PM₁₀ und des Jahresmittelwertes von NO₂ bezogen auf das Jahr 2005 überschritten. Die Ringbahnstraße gilt mit einem Wert von 1,76–2,00 als erhöht belastet. Hier überschreitet immerhin noch ein Parameter den Grenzwert.

Durch die geplante Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet ist die Ansiedlung von Büronutzungen möglich. Hier sind dann auch die hohen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen durch die nördlich verlaufende Stadtautobahn BAB Stadtring A 100 zu beachten.

Zur Klärung der Lärmbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, dessen Ergebnisse unter Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben der Lärminderungs- und Aktionsplanung im Kap. II.2.2 dargelegt werden.

Für die Erholungsnutzung hat das Gebiet keine Bedeutung.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz

Der Bereich des Reichspostzentralamtes (Ringbahnstraße 126/134) wird mit dem ehemaligen Haferpeicher sowie dem Kornspeicher des Garde-Train-Bataillons (Schöneberger Str. 11-15) als geschützte Gesamtanlage in der Denkmalliste Berlin geführt. In diesem Zusammenhang ist auch die Grünfläche an der Schöneberger Straße zu betrachten, die noch weitestgehend im Zustand von 1928/36 erhalten ist. So scheint die vorhandene Randbepflanzung mit Rotdorn aus der Erstanlage zu stammen. Das 1925-28 von Postbaurat Karl Pfuhl nach einem Vorentwurf von Edmund Beisel errichtete Reichspostzentralamt ist ein grandioses Beispiel expressionistischer Architektur. Das hohe, mit blauroten Klinkern verkleidete Gebäude vor den ehemaligen Speichern beherrscht als Landmarke den umgebenden Stadtraum. Auch den übrigen Gebäuden im Plangebiet kommt herausragende Bedeutung im

Stadt- und Landschaftsbild zu, sie sind weithin, insbesondere auch von der Autobahn, sichtbar. Ihnen kommt im Stadt- und Landschaftsbild eine herausragende Bedeutung zu.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal Ringbahnstraße 88/124, Hauptwerkstatt der Berliner Stadtreinigung, 1970-78 von Josef Paul Kleihues.

Schutzgut Boden / Altlasten

Gemäß Umweltatlas Berlin sind die Böden im Geltungsbereich entsprechend der vorhandenen baulichen Dichte und dem hier vorliegenden hohen Versiegelungsgrad von ca. 85 % als extrem naturfern einzustufen. Sie sind den anthropogenen Bodengesellschaften der Siedlungsflächen, z.T. auf Aufschüttungen, zuzuordnen.

Die Leistungsfähigkeit der Böden wird in der Gesamtheit als gering eingestuft. Aufgrund der noch vorhandenen Puffer- und Filterfunktion sowie der Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt der verbliebenen nicht versiegelten Flächen erfolgt hinsichtlich des Bodenschutzes eine Einstufung in die Kategorie „Vorrang 3“. Hier sollen Planungen hinsichtlich der Eingriffsminimierung optimiert werden und es soll kein weiterer Verlust der Bodenfunktionen zugelassen werden. Durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 und durch vorgesehene Baumpflanzungen pro m² Grundstücksfläche und Stellplatzfläche ist mit nicht unbedeutenden Verbesserungen gegenüber den heutigen Verhältnissen auf dem ehemaligen Poststandort zu rechnen.

Nach Aussage der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Schreiben vom 13.04.2010) sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans flächendeckend im Berliner Bodenbelastungskataster unter der Nr. 10688 erfasst.

Gemäß der Auskunft des bezirklichen Umweltamtes ist die Aufnahme in das Berliner Bodenbelastungskataster aufgrund der langjährigen Betriebsstelle der Bundespost erfolgt. Für die Flächen sind durch Nutzungsrecherchen eine Vielzahl altlastenrelevanter Anlagen belegt. Im Jahr 2004 erfolgte eine Teilsanierung beim Rückbau eines Heizöllagerbehälters. Für die Fläche liegt zurzeit keine abgeschlossene Erkundung bzw. Gefährdenabschätzung vor. Die Grundstücke im zukünftigen Gewerbegebiet sind jedoch fast vollständig versiegelt und werden bereits gewerblich genutzt. Im Rahmen der aktuellen Nutzung ergeben sich keine Kontaktmöglichkeiten mit eventuell vorhandenen Schadstoffen. Eine Beeinträchtigung der aktuellen gewerblichen Nutzung kann ausgeschlossen werden. Die vorliegenden Erkenntnisse stehen auch der beabsichtigten Festsetzung als Gewerbegebiet nicht entgegen. Zu diesem Schluss kommt das zuständige Fachamt zuletzt in seiner Stellungnahme vom 24.10.2016.

Da im Bebauungsplan ausschließlich gewerbliche Nutzungen festgesetzt werden und ein großer Teil des Bebauungsplans durch denkmalgeschützte Gebäude bereits bebaut ist, wurde von weiteren orientierenden Bodenuntersuchungen abgesehen.

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Beseitigung von Anlagen sind die am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (§ 53 Bauordnung Berlin). Diese Regelung schließt auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein.

Die in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf den Grundstücken unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Treten im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrundsondierungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen in den Untergrund konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf, so sind auch der Bauherr und der Bauleiter zur Meldung verpflichtet. Diese Regelung wurde auch in das Berliner Bodenschutzgesetz übernommen.

Bauliche Maßnahmen, die in den Boden eingreifen, sind immer mit dem Fachbereich Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg abzustimmen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt 13 m. Der Geschützteitsgrad des Grundwassers ist lt. Umweltatlas Berlin aufgrund der geringen Anteile an bindigem Substrat mittel. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit nur 50-100 mm/Jahr gering. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird vollständig über die Kanalisation abgeleitet. Jedoch wird durch die textliche Festsetzung Nr. 15 langfristig (Dachbegrünung) dafür Sorge getragen, dass im Neubaubereich (Fläche a) durch diese Maßnahme Regenwasser zurückgehalten werden kann.

Schutzgüter Klima / Luft

Gemäß der Karte Planungshinweise Stadtklima des Umweltatlas Berlin liegt der Geltungsbereich im Einflussbereich des Kaltluftentstehungsgebietes auf dem ehem. Flughafen Tempelhof.

Die generell eher geringe bioklimatische Belastung im Einflussbereich von Kaltluftentstehungsgebieten wird im Geltungsbereich kleinräumig durch die verkehrsbedingte Luftbelastung von der Stadtautobahn überlagert.

Der Fläche wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen bescheinigt. Vermeidung von Austauschbarrieren und weiterer Verdichtung werden als klimawirksame Maßnahmen genannt. Die wenigen vom Bebauungsplan XIII-21-1 vorgesehenen baulichen Nachverdichtungsbereiche entsprechen somit den Zielen des Umweltatlases Berlin.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – Biotopstruktur / Baumbestand

Aufgrund der vorhandenen Versiegelung ist der Anteil an vegetationsbestandenen Flächen entsprechend gering. Es handelt sich überwiegend um Zierrasen oder Ziergehölzpflanzungen.

Die größte zusammenhängende Fläche bildet die weitgehend erhalten gebliebene historische Grünfläche an der Schöneberger Straße mit ihren Rasenflächen, der Strauchgehölzabpflanzung am Rande sowie einer Einfassung mit Rotdorn-Bäumen.

Weiterhin sind auf dem ehemaligen Poststandort Einzelbäume oder Baumgruppen vorhanden, von denen einige unter den Schutz der BaumschutzVO Berlin fallen. Eine im Sommer 2009 durchgeführte Einzelbaumerfassung (Stammumfänge, Vitalität) zur Bestimmung des Ersatzpflanzungsbedarfes ergab, dass innerhalb zukünftig bebaubarer Flächen 20 Bäume unter den Schutz der BaumschutzVO Berlin fallen. Es handelt sich um 1 Stiel-Eiche, 9 Säulen-Eichen, 4 Robinien, 3 Kastanien 1 Rot-Eiche, 1 Götterbaum und 1 Platane. Hierbei weisen die Eichen als jüngere Plantagen Stammumfänge von 80-90 cm auf. Die größeren Stammumfänge mit Werten von 150 bis zu 300 cm haben die Kastanien und Robinien.

Nicht gesondert erfasst wurde der Baumbestand im Bereich des Teiles der historischen Grünfläche an der Schöneberger Straße, der mit einer Erhaltungsfestsetzung planungsrechtlich gesichert wird.

Sämtliche Straßenbäume (24 Winter-Linden) entlang der Schöneberger und Ringbahnstraße fallen mit Stammumfängen von 90- bis 120 cm, vereinzelt bis 170 cm, auch unter den Schutz der BaumschutzVO Bln.

Schutzgut Tiere und Pflanzen – besondere Artenschutzerfordernisse

Aufgrund der Gebäudestruktur wird das Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten nicht ausgeschlossen. Zur Erfassung des Bestandes wurden Anfang bis Mitte Juli 2009 zwei Begehungen durchgeführt, um Hinweise auf mögliche Brutvogelvorkommen zu bekommen.

Hiernach konnten 13 Vogelarten nachgewiesen werden, die auch alle im Untersuchungsraum brüten können. Im Einzelnen handelt es sich um Amsel, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mauersegler, Nebelkrähe, Ringeltaube, Star, Stieglitz und Straßentaube. Gebäudebrütende Arten mit besonderer Artenschutzrelevanz sind Mauersegler, Haussperling, Straßentaube und Hausrotschwanz. Für den Turmfalken besteht der Verdacht eines Brutvorkommens, da an einem der höheren historischen Gebäude an einem Einflugloch Kotsuren festgestellt wurden.

Auch in Baumhöhlen brütende Arten, wie z.B. Kohlmeise und Star, sind in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände relevante Arten. Aufgrund der sehr begrenzten Anzahl von älteren Bäumen im Gebiet kommen diese Arten auch nur vereinzelt vor (u.a. Ostbäume auf der Grünfläche an der Schöneberger Straße, zwei ältere Bäume auf den Parkplätzen an der Stadtautobahn).

Im Rahmen der Begehungen erfolgte auch eine fachgutachterliche Einschätzung der Eignung der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Lebensstätten für Fledermäuse. Danach ist es für die älteren, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude mit ihren großen Dachflächen nicht auszuschließen, dass sie geeignete Strukturen für Sommer und Zwischenquartiere, ggf. auch Winterquartiere für Fledermäuse aufweisen. Im übrigen Gebäudebestand (Parkhaus, Werkstattgebäude) sind Fledermausquartiere aufgrund der Bebauungsstruktur (fehlende, Spalten und Ritzen im Mauerwerk oder geschützte Dachböden) auszuschließen.

Auf eine tiefergehende Erfassung des Bestandes wurde verzichtet, da es sich bei den in Frage kommenden Gebäuden ausschließlich um die denkmalgeschützte Bauten handelt, die auch planungsrechtlich gesichert werden. Eine detaillierte Bestandserfassung wäre bei der vorhandenen Gebäudestruktur und der großen Dachflächen der Baudenkmale mit sehr hohem Aufwand verbunden und sollte deshalb nur im konkreten Einzelfall (z. B. bei Sanierungsmaßnahmen an den Baudenkmalen) erfolgen. Im Einzelfall sind die betroffenen Gebäude ebenfalls in Bezug auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Schutzgut Landschaft

Betrachtet wird hier das Ortsbild. Als Baulichkeiten sind die denkmalgeschützten Gebäude des Reichspostzentramtes sowie des Korn- und Haferspeichers des Garde-Train-Bataillons ortsbildprägend. Als Freifläche ist die historische Grünfläche an der Schöneberger Straße für das Ortsbild bedeutsam. Durch vorhandene Stellplatzflächen ist diese Anlage jedoch in ihrem Gesamtbild beeinträchtigt.

2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Bezüglich des Schutzgutes Menschen stehen Fragen des Wohlbefindens und der Gesundheit im Vordergrund der Wirkungsanalyse. Betrachtungen zur Erholungsnutzung sind in diesem Fall nicht relevant.

Schwerpunkt der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm). Zum einen ist zu beurteilen, ob es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die an der Schöneberger Straße angrenzende Wohnnutzung, die sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet befindet, zu Beeinträchtigungen kommt. Zum anderen ist zu klären, ob es für mögliche empfindliche Nutzungen im Gewerbegebiet (z.B. Büronutzungen), die nunmehr auch in der Nähe zur Autobahn möglich sind, zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmbelastungen kommen kann.

Zu Klärung der Belastungssituation wurden im Jahr 2014, in Ergänzung 2015 und in Überarbeitung 2017 schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben.

- Schallschutz

In den schalltechnischen Untersuchungen wurde die Geräuscheinwirkung durch den Verkehr des umliegenden Straßen- und Bahnnetzes gemäß DIN 18005 auf die Bestandsgebäude und die geplanten Ergänzungsbauten im Geltungsbereich untersucht. Dabei zeigte sich, dass die Immissionen von der BAB Stadtring A 100 maßgebend sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in Gewerbegebieten 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Diese werden hier zum Teil durch die Bundesautobahn deutlich überschritten.

Zur Ableitung des erforderlichen Schallschutzes wurden die jeweils höchsten Lärmpegelbereiche an den Fassaden der Bestandsgebäude bzw. an den vorgesehenen Baugrenzen der geplanten Ergänzungsbauten ermittelt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster und Außenbauteile der späteren Bebauung sind so zu dimensionieren, dass ein bestimmter nutzungsspezifischer Innenraumpegel eingehalten wird. Grundlage sind die Beurteilungspegel der DIN 18005 für die jeweils lautesten Fassadenabschnitte. Die Bestimmung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße hat gemäß 24. BImSchV zu erfolgen.

Beurteilung der Schallimmissionen nach DIN 18005 bei Umsetzung der geplanten Bebauung (gleichzeitig)

Die Untersuchung der Schallimmissionen nach DIN 18005 an den Bestandsgebäuden erfolgte unter Zugrundelegung von zwei Varianten. In Variante 1 wird davon ausgegangen, dass der Bau aller Ergänzungsbauten gleichzeitig umgesetzt wird. In Variante 2 wird mit Ergänzungsbauten gerechnet, die den Schall nicht abschirmen, sondern durchlassen. Dies dient zur Feststellung des maximal erforderlichen Schallschutzes ohne die abschirmende Wirkung einzelner Ergänzungsbauten. Bei beiden Varianten werden an einigen Immissionsorten der Ergänzungsbauten sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

In Variante 1 werden die höchsten Pegel an den Immissionsorten „Ergänzungsbau West“ (Nordfassade) und „Ergänzungsbau Ost“ (Nordfassade) erreicht, wo der Orientierungswert von 65 dB(A) tags um bis zu 14,5 dB(A) überschritten wird. Die Überschreitungen des Orientierungswerts liegen in der Nacht bei Werten zwischen 0,1 und 19,0 dB(A).

Beurteilung der Schallimmissionen nach DIN 18005 – Maximale Schallschutzanforderungen

In Variante 2 werden die höchsten Pegel am Immissionsort „Ergänzungsbau West“ (Nordfassade) erreicht, wo der Orientierungswert von 65 dB(A) tags um bis zu 14,4 dB(A) überschritten wird. Die Überschreitungen des Orientierungswerts liegen in der Nacht bei Werten zwischen 0,2 und 19,0 dB(A).

Ohne die Abschirmung durch die geplanten Ergänzungsbauten (Variante 1) sind an größeren Teilen der Fassaden (derzeitige Bestandsgebäude) Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämm-Maß der Außenbauteile erforderlich.

Wechselwirkungen der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches im Sinne der TA Lärm

Hinsichtlich der schalltechnischen Wechselwirkungen der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches im Sinne der TA Lärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Bestandsgebäude durch Anlagenlärm von den neu hinzukommenden gewerblichen Nutzungen der geplanten Ergänzungsbauten ausgeschlossen werden kann. Zum einen, da das Gebiet de facto ein Gewerbegebiet darstellt, seine wesentliche Struktur sich nicht ändern wird und die zahlreichen gewerblichen Nutzungen bereits konfliktfrei koexistieren (auch hinsichtlich der ebenfalls als Gewerbe einzustufenden Nutzungen im Umfeld). Zum anderen, da es vorgesehen ist, vorhandene geräuschintensive Stellplatzflächen durch die geplanten geräuschärmeren Ergänzungsbauten zu ersetzen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausgehend von den derzeitigen Nutzungen bereits faktisch um ein Gewerbegebiet, welches durch den Bebauungsplan XIII-21-1 planungsrechtlich gesichert werden soll. Im Bebauungsplan sind auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1 die Nutzungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO grundsätzlich zulässig. Tankstellen nach § 8 Abs.2 Nr. 3 sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß textliche Festsetzung Nr. 2 sind außerdem Einzelhandelsbetriebe (außer Verkauf an der Produktionsstätte) nicht zulässig.

Ein (Betriebs-)Wohnen innerhalb des Plangebiets ist nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter. Auch wenn

derzeit keine Nutzung der beiden vorhandenen Betriebswohnungen im Plangebiet bekannt ist, kann die künftige Nutzung und Ansiedlung von Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen werden. Um betriebliche Einschränkungen für die (vorhandenen) gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, wird bei der eventuellen Planung von Betriebswohnungen im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung gefordert. Diesbezüglich ist der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zu erbringen. Im Ergebnis kann das Erfordernis bestehen, die Betriebswohnungen z. B. nur in bestimmten Bereichen zuzulassen, um Immissionswerte über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung zu vermeiden. Da die Wohnnutzung nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und –leiter und weiterhin nur untergeordnet zulässig ist, muss im nachgeordneten Verfahren eine Abwägung unter Hinzuziehung der gutachterlichen Aussagen zu Lärmemissionen erfolgen. Denn dem sogenannten betriebsbezogenem Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen (z. B. durch Lärm, Staub und Gerüche) zugemutet werden, als sonstigen Wohnberechtigten (so: OVG NW, U. v. 28.5.2009 – 10 A 971/08 – BauR 2009, 1716). Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind (dazu: OVG Lüneburg, B. v. 10.11.1982 – 6 B 69/82 – BRS 39 Nr. 51).

Die allgemein innerhalb des Plangebiets zulässigen Nutzungen sind gewerbegebietstypisch. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes lässt Betriebe im Rahmen der zulässigen Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung zu. Diese sind nicht bestimmbar. Es ist bereits bekannt, dass DHL seine Nutzung im westlichen Bestandsgebäude aufgeben will. Bei der Nachnutzung verbleibt ein Konfliktpotential für LKW-Beladungen an der Südfassade des westlichsten Gebäudes. Diese ließen sich jedoch durch den Einbau von Randabdichtungen lösen. Bei Nutzungsänderungen und Neubauten ist in jedem Fall im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dazu ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, um – gemessen am Vorhaben - geeignete immissionsschutzrechtliche Maßnahmen zu bestimmen.

Wirkungen der Nutzungen im Geltungsbereich auf benachbarte schützenswerte Nutzungen

Eine zusätzliche Belastung durch Anlagenlärm im Sinne der TA Lärm für Gebäude im Umfeld des Geltungsbereiches kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Südwestlich der Schöneberger Straße befinden sich Wohngebäude (Schöneberger Straße 25 bis 27a). Grundsätzlich ist das Wohnen zu schützen. Die betroffenen Wohngebäude liegen jedoch seit dem festgesetzten Bebauungsplan XIII-21 (Inkrafttreten am 15.08.1973) in einem Gewerbegebiet. Damals hat der Plangeber bewusst im Zusammenhang mit dem Plangrundstück (ehemalige Postnutzung) ein Gewerbegebiet festgesetzt und wollte das Wohnen nicht verfestigen. Zwar hat die Wohnnutzung Bestandsschutz, sie hat jedoch aufgrund ihrer Gebietszuweisung als Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Beurteilung der Lärmsituation denselben Schutzanspruch wie ein Gewerbegebiet.

Südlich an das Plangebiet grenzt ein festgesetztes Kerngebiet an. Im Kerngebiet sind keine Wohnnutzungen bekannt oder baulich vorgesehen, allerdings ab dem 2. Vollgeschoss zulässig. Somit kann eine Lärmbelastung nicht ausgeschlossen werden.

Eine Einzeluntersuchung des Anlagenlärms ist technisch nicht möglich, da der Verkehrslärm an dieser Stelle nicht davon separiert betrachtet werden kann. Dies gilt sowohl im Plangebiet als auch über die Schöneberger Straße hinweg. Bei Beantragung einer Nutzungsänderung oder Neubebauung ist im nachgeordneten Verfahren zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen im zulässigen Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans liegen und ob bestehende Nutzer/Nutzungen beeinträchtigt werden.

Die Verkehrsströme des Plangebiets verteilen sich künftig auf 3 Ein- und Ausfahrten auf dem Gelände, die nicht verlegt werden können (Denkmalensemble). Dabei fließt nur gegenüber der Schöneberger Straße 25 der motorisierte Verkehr in Richtung (Nord-)Westen ab (Linksabbiegen nicht erlaubt). Der Hauptteil der Verkehrsströme verlässt das Gelände auf die Ringbahnstraße in Richtung (Süd-)Osten ohne die bestehenden Wohngebäude an der Schöneberger Straße zu erreichen. Nach

dem Verlassen des Areals vermischt sich der Anlagenlärm mit dem Verkehrslärm. Dieser ist hier bereits erheblich. Der Verkehrslärm erreicht gegenwärtig tags und nachts sehr hohe Pegelstände (ausschlaggebend sind die benachbarte BAB Stadtring A 100, die Bahntrasse sowie die Stadtstraßen), so dass dieser durch den Anlagenlärm keine zusätzliche Erhöhung erfährt. Insgesamt ist der tangierende Verkehrsfluss vor den Wohngebäuden gegenüber der Ausfahrt aus den Plangrundstück erheblich reduziert, so dass kein Konflikt zu erwarten ist.

Auch bei Betrachtung des gegenüberliegenden Wohnens an der Schöneberger Straße einmal unabhängig von dem Gewerbegebiet in dem es liegt (im Sinne der TA-Lärm), wären dabei auch die Fahrzeuggeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Vorhabengrundstück zu beurteilen. Geräuschimmissionen in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu mindern, wenn:

- die Verkehrsgeräusche den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche Tag oder Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Für das Erfordernis von Maßnahmen müssten diese drei Kriterien insgesamt erfüllt sein. Die zweite Bedingung ist jedoch nicht erfüllt, da sich der Verkehr der ausfahrenden Fahrzeuge sofort mit dem vorhandenen Verkehr vermischt. Auch hiernach wären keine Maßnahmen durchzuführen.

Weitere zusätzliche Anlagengeräusche, die ihren Ursprung in den geplanten Ergänzungsbauten haben könnten, werden durch die bestehende, denkmalgeschützte Bestandsbebauung, die auch weiterhin in der Planung vorgesehen ist, abgeschirmt. Durch den Denkmalstatus der Mehrheit der Gebäude im Plangebiet ist eine Umnutzung durch stark lärmverursachende Nutzungen ohnehin nicht möglich. Aufgrund der großen Entfernung zwischen Ergänzungsbauten und der umgebenden Wohnbebauung, ist zudem eine deutliche Pegelabminderung um mehr als 40 dB(A) zu erwarten. Ein erhöhtes Konfliktpotential ist nicht gegeben.

Da es sich beim Bebauungsplan XIII-21-1 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die tatsächliche Verträglichkeit eines jeden Vorhabens auf seine Umgebung und Nachbarschaft erst im Rahmen der Baugenehmigung abschließend beurteilt werden. Entsprechende Maßnahmen sind dann einzuleiten (z. B. Lärmschutz, Betriebszeitenregelung, Be- und Entladen). Zulässig sind grundsätzlich gewerbegebietstypische Nutzungen gemäß § 8 BauNVO, nur Tankstellen, Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2). Die Ansiedlung sensibler Nutzungen, die zu Betriebseinschränkungen des benachbarten BSR-Standes führen könnten, ist vom Plangeber nicht beabsichtigt.

Ein (Betriebs-)Wohnen innerhalb des Plangebiets ist nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter. Auch wenn derzeit keine Nutzung der beiden vorhandenen Betriebswohnungen im Plangebiet bekannt ist, kann die künftige Nutzung und Ansiedlung von Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen werden. Um betriebliche Einschränkungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu vermeiden (hier insbesondere BSR-Standort östlich des Plangebiets), wird bei der eventuellen Planung von Betriebswohnungen im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung gefordert. Dies betrifft im besonderen Maße den möglichen Neubau innerhalb der östlichsten überbaubaren Grundstücksfläche anstelle des bestehenden Parkhauses. Diesbezüglich ist der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zu erbringen. Im Ergebnis kann das Erfordernis bestehen, die Betriebswohnungen z. B. nur in bestimmten Bereichen zuzulassen, um Immissionswerte über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung zu vermeiden. Da die Wohnnutzung nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und –leiter und weiterhin nur untergeordnet zulässig ist, muss im nachgeordneten Verfahren eine Abwägung unter Hinzuziehung der gutachterlichen Aussagen zu Lärmemissionen erfolgen. Denn dem sogenannten betriebsbezogenem Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen (z. B. durch Lärm, Staub und Gerüche) zugemutet werden, als sonstigen Wohnberechtigten (so: OVG

NW, U. v. 28.5.2009 – 10 A 971/08 – BauR 2009, 1716). Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind (dazu: OVG Lüneburg, B. v. 10.11.1982 – 6 B 69/82 – BRS 39 Nr. 51).

Da eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen abschließend auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss – da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkretes Vorhaben zugrunde gelegt werden kann –, war eine vertiefende Untersuchung im Rahmen des Schallgutachtens nicht erforderlich. Bei Nutzungsänderungen und Neubauten ist im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Ergebnis

Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass nach TA Lärm keine maßgebenden schalltechnischen Überschreitungen zu erwarten sind. Im nachgeordneten Verfahren ist bei der Beantragung von Nutzungsänderungen oder Neubauten eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen.

Allerdings werden im Geltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete nicht überall eingehalten. Daher sind Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist grundsätzlich ein Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen. In der Schalltechnischen Untersuchung wird die Wirkung der unterschiedlichen, möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen erläutert.

Eine Minderung des Beurteilungspegels an den Fassaden könnte das Abrücken der Baugrenzen von der Lärmquelle bewirken. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung würde ein Abrücken des geplanten Baukörpers parallel zur BAB Stadtring A 100, der sich über mehrere Grundstücke (Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612, Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738, Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739) erstreckt, um 5 m in Richtung Süden eine Reduzierung um ca. 1 dB(A) bewirken. Bei 10 m wären es ca. 3 dB(A).

Ein Abrücken von der Lärmquelle im Sinne des Trennungsgrundsatzes des BImSchG ist aufgrund der beschränkten räumlichen Verhältnisse und der städtebaulichen Zielsetzung für den Geltungsbereich nur schwer möglich. Die nördlichen und südlichen Teilflächen des Flurstücks 738 sollen mit Geh- und Fahrrechten belastet werden. Die übrigen Flächen des Flurstücks 738 entsprechen bereits in etwa dem geplanten Baukörper, so dass hier keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Zudem würde ein Abrücken der Baugrenzen von der BAB Stadtring A 100 auch zu einer starken Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit des nördlichen Bereichs des Flurstücks 739 führen. Ein Abrücken des geplanten Baukörpers von der Autobahn würde daher die nutzbare überbaubare Fläche so stark verringern, dass zum einen das einzige größere verfügbare Bebauungspotenzial im Geltungsbereich hinfällig wäre und zum anderen eine wirtschaftliche Nutzung der entsprechenden Flurstücke in Frage gestellt wäre. Außerdem wäre der Nutzen des Abrückens nur gering, da es sich aufgrund der umliegenden Verkehrsflächen um ein vorbelastetes Gebiet handelt. Darüber hinaus entspricht eine Verschiebung des geplanten Baukörpers parallel der BAB Stadtring A 100 in südliche Richtung nicht der städtebaulichen Zielsetzung, die historischen Baufluchtlinien aufzunehmen, den Blockinnenbereich von Bebauung freizuhalten und somit den historischen Stadtgrundriss bzw. die ehemals bestehende historische Baustruktur wiederherzustellen.

Eine Schallschutzwand direkt an der BAB Stadtring A 100 würde den Lärm nur unzureichend abschirmen, da die Bebauung im Geltungsbereich mehrgeschossig ist bzw. die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan für die Ergänzungsbauten eine mehrgeschossige Bebauung zulassen. Zudem befindet sich die (geplante) Bebauung zum Teil sehr nah an der BAB Stadtring A 100.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass aktiver Schallschutz durch Schallschutzwände als nicht effektiv einzuschätzen und daher auszuschließen ist.

Somit kann die Lärmproblematik (Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005) nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Grundrissausrichtung

Von der Festsetzung einer Grundrissausrichtung im Bebauungsplan wird abgesehen. Der notwendige Schallschutz soll durch andere Maßnahmen erreicht werden. Bei in Gewerbegebieten schutzwürdigen Räumen wie Büroräumen oder vergleichbaren Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass ein jeweils kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster (Stoßlüften) und die damit kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist. Zudem ist konzeptionell davon auszugehen, dass bei einer Errichtung von sensiblen Nutzungen vor dem Hintergrund der Lage der Baukörper parallel zur Autobahn und der daraus resultierenden Lärmbelastung auf der Nordseite anteilig in stärkerem Maße Funktionsräume angeordnet werden. Sensible Nutzungen werden sich voraussichtlich zum Blockinnenbereich orientieren.

Schalldämmung der Außenbauteile

Ein grundlegender Schutz vor Lärm entsteht in Gebäuden durch eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schalldämmungen der Außenbauteile sind je nach Gebäudenutzung entsprechend dem maßgeblichen Beurteilungszeitraum zu dimensionieren. Im Land Berlin wird entsprechend des Rundschreibens 02/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14. Oktober 2016 und dem Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (2017) eine textliche Festsetzung im B-Plan formuliert.

Eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz wird erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Dies ist der Fall, wenn für Büroräume ein Beurteilungspegel $L_r \geq 63$ dB (A) tags erreicht wird.

Da es sich bei dem Bebauungsplan XIII-21-1 um einen klassischen Bebauungsplan (sog. Angebotsbebauungsplan) handelt, kann nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sämtliche geplante Ergänzungsbauten errichtet werden. Da die Festsetzung auch die ungünstigste der prinzipiell möglichen Bebauungsvarianten (auch wenn diese nur zeitlich befristet sein wird) berücksichtigen muss und die Überschreitung der Beurteilungspegel an einem Großteil der Fassaden im Plangebiet auftritt, besteht aus städtebaulichen Gründen das Erfordernis den baulichen Schallschutz für alle Fassaden im Gewerbegebiet festzusetzen. Berücksichtigt wird der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorgefundene Bebauungszustand im Plangebiet. Das bedeutet, dass sich die Anforderungen verringern, je mehr sich dem Vollausbauzustand angenähert wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 löst an den Bestandsgebäuden kein Anpassungserfordernis aus, da sie dem Bestandsschutz unterliegen. Eine Konfliktbewältigung tritt daher erst für die Änderung oder Nutzungsänderung der Bestandsgebäude sowie für Neubauvorhaben ein.

Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen wird auch den Vorgaben der Lärminderungsplanung zum Schutz vor Gesundheitsgefährdung Rechnung getragen (vgl. Kap. I.3.5).

- Lufthygienische Belastung

Weiterhin ist bei der Nähe zu extrem befahrenden Straßen wie der Stadtautobahn auch das Risiko der lufthygienischen, insbesondere der Feinstaubbelastung sehr hoch. Betroffenheiten ergeben sich aufgrund bestehender verkehrsbedingter Vorbelastungen (BAB Stadtring A 100, Schöneberger- und Ringstraße) für das Plangebiet, wenn in den neu ausgewiesenen Bauflächen empfindliche Nutzungen (z.B. Büronutzung in den neu entstehenden Gewerbebauten) etabliert werden. Dann ist eine Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV nicht auszuschließen und es sind Vorkehrungen gegenüber verkehrsbedingter Luftbelastung erforderlich. Einer grundsätzlichen Lösung kann die Problematik der Feinstaubbelastung nur im Rahmen einer bundes- und europaweiten Luftreinhaltepolitik zugeführt werden, da bereits die städtische Hintergrundbelastung etwa Zweidrittel der Gesamtbelastung ausmacht. Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, wurde

für Berlin der Luftreinhalteplan 2011-2017 aufgestellt, der eine Vielzahl von Maßnahmen mit einer Einführung der Umweltzone als Kernstück vorsieht (vgl. Kap. I.3.5).

Lokale und über den Bebauungsplan regelbare Möglichkeiten zur Beschränkung von Luftbelastungen sind begrenzt. Vom Bezirk wird weiteren Luftbelastungen durch eine Festsetzung zur Beschränkung der Brennstoffe (Verwendung emissionsarme Brennstoffe) vorgebeugt (vgl. Kap. III.3.6).

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen der Baudenkmale / Denkmalbereiche (Gesamtanlage) Korn- und Haferspeicher des Garde-Train-Bataillons (Schöneberger Straße 11-15), Reichspostzentramt (Ringbahnstraße 126/134) sind nicht zu erwarten, vielmehr werden diese Gebäude planungsrechtlich gesichert. Die Neuausweisung von Bauflächen wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die historische Freifläche wird durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert und aufgewertet. Beeinträchtigungen des benachbarten Baudenkmals Hauptwerkstatt der Berliner Stadtreinigung (Ringbahnstraße 88/124) durch die ausgewiesenen Nachverdichtungsbereiche im Bebauungsplan XIII-21-1 können wegen der Einbeziehung der Denkmalschutzbehörden ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit Schreiben vom 04.09.2009 hat das Fachgebiet der Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin die Zurückstellung der denkmalpflegerischen Bedenken mitgeteilt, Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass jede Maßnahmen nach §§ 3, 10 bis 12 der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden bedarf.

Schutzgut Boden / Altlasten

Das Gelände ist bereits zu 85 % versiegelt bzw. überbaut. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-21-1 nicht zu erwarten.

Die im Bestand bereits stark anthropogen beeinflussten und hoch versiegelten Böden werden nicht weiter überformt. Ein weiterer Verlust von Bodenfunktionen findet nicht statt, da die planungsrechtlich mögliche überbaubare Grundstückfläche gegenüber dem Bestand nicht erhöht wird.

Die wesentliche derzeit nicht versiegelte Fläche bleibt erhalten und wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung planungsrechtlich gesichert.

Bezüglich der Altlasten liegen nach Angaben des Fachbereiches Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg derzeit keine Informationen vor, die auf eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung schließen lassen.

Schutzgut Wasser

Bezüglich des Schutzgutes Wasser sind ebenfalls insgesamt keine negativen Veränderungen durch die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Da bereits eine Versiegelung von ca. 85 % auf dem ehemaligen Poststandort vorliegt und der Bebauungsplan nur eine GRZ von maximal 0,8 vorsieht, bleiben die wenigen für die Grundwasserneubildung wirksamen Flächen bis auf die überwiegend versiegelten Nachverdichtungsbereiche, die nunmehr vollständig überbaut werden können, weitestgehend erhalten. Durch neu hinzukommende Baumpflanzungen entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und Ersatzpflanzungen für wegfallende geschützte Bäume entsprechend den einschlägigen Regelungen aus der BaumSchVO werden sich weitere Freiflächen zur Regenwasserversickerung ergeben. Somit könnten sich sogar positive Effekte für das Schutzgut Wasser durch die Summe der Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-21-1 ergeben.

Bisher erfolgte die Ableitung des anfallenden Regenwassers über das Netz der Berliner Wasserbetriebe. Zukünftig könnte es zu Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen kommen, dies wird voraussichtlich insbesondere für bauliche Nachverdichtungsbereiche gel-

ten. Damit könnte es zukünftig zu einer stärkeren Versickerung von Regenwasser vor Ort kommen, die sich in von Altlasten freien Bereichen positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken wird.

Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser ist durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Nutzungen mit hohem Gefährdungspotenzial, wie z.B. Tankstellen, werden ausgeschlossen.

Schutzgüter Klima / Luft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zu wesentlichen Verlusten klimawirksamer Freiflächen. Im planungsrechtlichen Sinne wird sich weder die bauliche Dichte noch der Versiegelungsgrad gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-21 erhöhen. Verluste nach BaumSchVO geschützter Baumbestände durch Neubauten in den Nachverdichtungsbereichen müssen durch Neuanpflanzungen von Bäumen ausgeglichen werden.

Gemäß den Vorgaben des Landschaftsprogrammes Berlin und des StEP Klima (inkl. Fortschreibung/Konkretisierung – StEP Klima KONKRET) ist gerade in belasteten Innenstadtgebieten der Anteil klimawirksamer Flächen und Strukturen nicht nur zu erhalten, sondern zu erhöhen, um den Folgen des Klimawandels besser begegnen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem durch eine Erhöhung des Baumbestandes und der Festsetzung von Dachflächenbegrünungen bei Neubaumaßnahmen Rechnung getragen.

Insgesamt stehen künftig ca. 4.000 m² begrünte Dachflächen im Gewerbegebiet zur Verfügung.

Eine extensive Dachflächenbegrünung ist bei Neubaumaßnahmen insbesondere auf der Fläche a vorgesehen, dabei wird angenommen, dass die notwendigen technischen Dachaufbauten erfahrungsgemäß in der Regel nicht mehr als 20 % der Dachflächen einnehmen werden.

Somit kann der naturhaushaltswirksame Flächenanteil spürbar erhöht werden.

Durch die Festsetzung der Pflanzung von einem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche werden nicht nur die möglichen Bestandsverluste (siehe oben) kompensiert, sondern es wird der Bestand an Bäumen insgesamt erhöht.

Im planungsrechtlichen Sinn tragen auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten zur Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen bei. Nach bestehendem Planungsrecht wäre eine Versiegelung von bis 100 % möglich (vgl. Kap. I.1.1). Gemäß den aktuellen Festsetzungen sind maximal ca. 80 % der Flächen überbaubar, d.h. der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen wird zukünftig immer etwa 20 % betragen (vgl. Kap. II.1.1).

Wesentliche weitere Anforderungen des LaPro Berlin an Bebauungsplangebiete im Vorranggebiet Luftreinhaltung und Klimaschutz wie Erhalt von Freiflächen, Sicherung des Luftaustausches, die Vermeidung von Bodenversiegelung sowie die Verwendung von emissionsarmen Heizstoffen werden ebenfalls erfüllt. Auch wird sich das Verkehrsaufkommen durch die Festsetzung des Poststandorts als Gewerbegebiet nicht signifikant erhöhen, da bereits verkehrsintensive Nutzungen vorhanden sind und insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplan XIII-21-1 zukünftig unzulässig ist.

Da die vorzufindende Luftbelastung zum größten Anteil einen regionalen und gesamtstädtischen Hintergrund hat, lassen sich effektive Minderungsmaßnahmen nur stadt- (landesweit) regeln. Als lokaler Beitrag wird die Beschränkung von Brennstoffen (Verwendung emissionsarmer Brennstoffe) im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere Vorkehrungen können noch passive Maßnahmen im Zusammenhang mit Neubauten und Nutzungsänderungen getroffen werden (Maßnahmen zur Raumbelüftung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nach jeweiligem Einzelfall). Das verbleibende Restrisiko für die Schutzgüter Klima/Luft durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans XIII-21-1 wird als gering angesehen.

Schutzgut Pflanzen

Die wenigen bestehenden Vegetationsstrukturen und die vorhandene Grünfläche an der Schöneberger Straße werden nur in geringem Umfang beeinträchtigt. An der Schöneberger Straße können zwei neue Baukörper errichtet werden. Betroffen sind Zierrasenflächen und wenige Strauchgehölze. Der größte Teil der Grünfläche mit seiner historischen Rotdorn-Einfassung soll jedoch erhalten bleiben (zukünftige Festsetzung als Fläche für Bepflanzungen und Erhaltung).

In den baulichen Nachverdichtungsbereichen sind Beeinträchtigungen des vorhandenen Baumbestandes nicht ausgeschlossen. Für abgehende nach BaumSchVO geschützte Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Aufgrund des geringen Baumbestandes außerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindung werden diese Verluste nur einen geringen Umfang erreichen. Durch die Festsetzung zur Pflanzbindung für Bäume im Gewerbegebiet (ein Baum pro 500 m² Grundstücksfläche und je vier Stellplätzen eine Baumpflanzung) bestehen außerdem gute Kompensationsmöglichkeiten für lokale Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Bei einer Gewerbegebietsgröße von 4,2 ha müssen danach mindestens 84 Bäume angepflanzt sein. Damit, und mit dem Schlüssel je vier Stellplätze eine Baumpflanzung vorzunehmen, wird sich die bisher anzutreffende Vegetationsstruktur im Plangebiet voraussichtlich deutlich positiv verändern (zum Erfordernis der positiven Veränderung vgl. Schutzgut Klima / Luft). Das Risiko aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-21-1 für das Schutzgut Pflanzen wird als gering eingeschätzt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Planungsrechtlich (Verhältnis zum Baurecht § 18 BNatSchG) ist ausgehend vom festgesetzten Bebauungsplan XIII-21 (GRZ 0,8¹) der Eingriffstatbestand für die neuen Gewerbegebietsflächen nicht gegeben. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB heißt es, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die zulässige überbaubare Fläche verringert sich sogar gegenüber vorherigem Planungsrecht (vgl. II.1.1). Eine Eingriffsbewertung nach der Methode „Auhagen“ ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Veränderungen im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-21 ergeben sich für den 11 m breiten Streifen entlang der Stadtautobahn. Für diese Fläche ist gegenüber bisherigem Planungsrecht keine Bindung für Bepflanzung mehr vorgesehen. Es wird stattdessen ein 5,0 m breites Geh- und Fahrrecht entlang der Grundstücksgrenze zur BAB Stadtring A 100 innerhalb der Gewerbefläche festgesetzt. Dafür wird nun an der Schöneberger Straße eine etwa gleichgroße Fläche, wie die im Bebauungsplan XIII-21 mit Bindung zum Erhalt der Bepflanzung an der Schöneberger Straße festgesetzt.

Faktisch bedeutet dies jedoch keine Veränderung im Vegetationsbestand, da der Bereich entlang der Autobahn nie begrünt war, sondern als versiegelte Erschließungsfläche genutzt wurde. Damit ist auch ausgehend vom realen Bestand kein Eingriffstatbestand gegeben. Planungsrechtlich tritt eine Aufwertung ein, da zukünftig etwa 20 % der Flächen nicht überbaubar und damit naturhaushaltswirksam sind.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand ist ein adäquater Ersatz durch Baumanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet.

Möglich ist der Verlust von 20 nach BaumschutzVO Bln. geschützten Bäume auf den vom Bebauungsplan durch Baugrenzen vorgesehenen Nachverdichtungsbereichen. Für die Anzahl dieser Bäume müssten gemäß der 4. Verordnung zur Änderung der BaumschutzVO vom Oktober 2007 Ersatzpflanzungen im Umfang von 37 Bäumen erbracht werden. Die betroffenen Bestandsbäume sind nach den

¹ Nebenanlagen gemäß BauNVO 1968 darüber hinaus möglich. Eine vollständige Überbauung (Versiegelung) wäre zulässig (vgl. Kap.II.1.1)

Untersuchungsergebnissen überwiegend gesund bis maximal leicht geschädigt. Die Ersatzbäume sollen danach wenigstens eine Qualität von STU (Stammumfang) 18-20 cm aufweisen.

Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Anpflanzung von einem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche im zukünftigen Gewerbegebiet vorgesehen. Bei ca. 4,2 ha Größe müssen danach mindestens 84 Bäume mit einem STU von 18-20 cm angepflanzt sein. Durch den voraussichtlichen Abgang von 20 geschützten Bäumen in den baulichen Nachverdichtungsbereichen und dem erforderlichen Ersatz sowie durch Umsetzung aller weiteren textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen kann es voraussichtlich zu einer durchaus für das zukünftige Gewerbegebiet gewünschten Überkompensierung in Bezug auf den geschützten Baumbestand kommen, wobei die Baumpflanzungen aus den textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12 und 13 auf die Gesamtzahl von 84 Bäumen angerechnet werden kann. Damit wird dann jedoch den Zielen des LaPro Berlin und des StEP Klima Rechnung getragen (Erhöhung des klimawirksamen Grünanteils in stadtklimatisch belasteten Siedlungsgebieten).

Da derzeit nicht absehbar ist, wann der durch BaumSchVO geschützte Baumbestand betroffen sein wird, kann keine abschließende Bewertung vorgenommen werden. Die Auswirkungen der Festsetzungen auf den gesamten Planungsraum und die Natur werden aber insgesamt als positiv eingeschätzt.

Schutzgut Tiere– besondere Artenschutzfordernisse

Nach den Vorschriften des § 44 BNatSchG Abs.1 Nr.1-3 ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und bestimmter anderer Zeiten erheblich zu stören und Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans (Festsetzungen mit boden-rechtlichem Bezug) ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können (Schadungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Das Tötungsverbot oder dass zu bestimmten Zeiten geltende Störungsverbot kann durch entsprechende zeitliche Umsetzung der Baumaßnahmen umgangen werden.

Bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, bei der Planaufstellung und im planungsrechtlichen Innenbereich erfolgt bezüglich des Schädigungsverbotes eine Privilegierung für Arten, für die keine europarechtliche Schutzverpflichtung besteht und für die Deutschland keine besondere Verantwortlichkeit hat. Zu prüfen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote somit für europäisch geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäischen Vogelarten) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG. Für diese Arten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff (Vorhaben) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans muss eine Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs.5 BNatSchG gewährleistet sein oder es müssen die Ausnahmetatbestände gemäß § 45 BNatSchG Anerkennung finden, wenn das in der Bauleitplanung konkret in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 3 des BNatSchG erfüllt.

Zu erwartende Auswirkungen des Bebauungsplanes

- europäische Vogelarten

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen werden für die vorkommenden Vogelarten die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 vorbereitet. Bei einer Umsetzung der Maßnahmen (z. B. Errichtung der Ergänzungsbauten auf Flächen mit Baum- /Vegetationsbestand) kann zunächst nicht ausgeschlossen werden, dass Vögel getötet werden, die Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserzeiten erheblich gestört werden oder Lebensstätten verloren gehen.

Prinzipiell kann das Töten von Tieren und die Störung während der Fortpflanzungs- Aufzucht- und Mauserzeiten vermieden werden, wenn sämtliche bodenwirksame Maßnahmen (z.B. Vegetationsbeseitigung und Gebäudesanierung) außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode, d.h. im Zeitraum von September bis Ende Februar erfolgen.

Bezüglich des Verlustes von Lebensstätten ist die Situation wie folgt einzuschätzen:

a) Baum- und Gebüschbrüter

Die im Geltungsbereich durch mögliche Nistplatzverluste betroffenen Baum- und Gebüschbrüter können auf vorhandene gleichartige Strukturen in der Umgebung ausweichen, da es sich im Wesentlichen um ubiquitäre Arten handelt, die wenig spezifische Anforderungen an die Nistplatzstrukturen haben und Brutplatzwechsel tolerieren. Bei den wenigen auf spezifische Nistplatzstrukturen (Baumhöhlen) angewiesenen Arten (Kohlmeise, Star) handelt es sich auch um verbreitet vorkommende Arten. Hier können Gehölzrodungen zu einer Reduzierung der Siedlungsdichte führen, da Höhlenbäume nicht in beliebiger Zahl als Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Jedoch ist die Betroffenheit der Arten aufgrund der nur wenigen Vorkommen im Gebiet und der nur begrenzten Anzahl von Höhlenbäumen sehr gering. Von einer dauerhaften Gefährdung (erheblichen Beeinträchtigung) der lokalen bzw. regionalen (Teil-) Populationen der betroffene Arten ist aufgrund ihrer jeweils weiten Verbreitung nicht auszugehen. Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

c) gebäudebewohnende Arten

Da der Bebauungsplan die vorhandene, für gebäudebewohnende Arten geeignete (denkmalgeschützte) Bausubstanz in ihrem Bestand sichert, sind erhebliche Beeinträchtigungen wie dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Gebäudeabriss nicht zu befürchten. Jedoch könnten auch Gebäudesanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler oder Turmfalke führen. Bei einer Gebäudesanierung kann jedoch ein dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden, wenn bei der Sanierung schadensbegrenzende Maßnahmen wie Erhalt bestehender oder Anlage neuer Nist- oder Fortpflanzungsstätten Berücksichtigung finden. Vorlaufend ist rechtzeitig vor der Sanierung von Gebäuden eine detaillierte objektbezogene Kontrolle auf Lebensstätten geschützter Arten durch eine fachkundige Person vorzunehmen, um den Umfang der Betroffenheit von Arten zum Zeitpunkt der Maßnahmedurchführung und begleitende Schadenbegrenzungsmaßnahmen genau festzulegen. Weiterhin sind die baulichen Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

• Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse)

Da im Ergebnis der faunistischen Übersichtserfassungen das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden kann, sind auch für diese Artengruppe die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu beachten. Da der Bebauungsplan jedoch die vorhandene, denkmalgeschützte Bausubstanz in ihrem Bestand sichert, sind erhebliche Beeinträchtigungen wie dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Gebäudeabriss nicht zu befürchten. Um auch für diese Artengruppe Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote bei Gebäudesanierungsmaßnahmen zu vermeiden, ist entsprechend o.g. Angaben zu den gebäudewohnenden Vogelarten vorzugehen. In den Bereichen, in denen der Bebauungsplan XIII-21-1 eine Neubebauung eröffnet, konnte zum Zeitpunkt der Erhebung kein Vorkommen von Fledermausquartieren festgestellt werden.

Bei Umbau der Bestandsgebäude bzw. Neubau ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote vorliegen. Aufgrund der großflächigen Dachstühle ist potentiell eine Vielzahl möglicher Quartiersstrukturen für Fledermausarten zu erwarten. Das Vorhandensein von Winterquartieren von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten in Gebäuden oder Bäumen kann zu einer zusätzlichen Einschränkung von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen bzw. Baumfällarbeiten führen. Bei baulichen Veränderungen, Umbauten oder Sanierungsarbeiten an den denkmalgeschützten Gebäuden ist das zuständige Fachamt zu konsultieren. Jedoch ist auf Grund der denkmalrechtlichen Restriktionen im Bestand nicht von einer Veränderung der Dachlandschaft der vorhandenen Gebäude auszugehen. Darüber hinaus sind vorhandene Dächer bereits ausgebaut und weitere als Flachdach ausgebildet.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind nicht zu befürchten, da die gebietsprägenden und denkmalgeschützten Gebäude und Freiflächen erhalten werden.

Wechselwirkungen

Erhebliche Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der verschiedenen Schutzgüter sind im Bebauungsplan XIII-21-1 aufgrund der meist nur geringen Wertigkeiten und Empfindlichkeiten der einzelnen betroffenen Schutzgüter/Naturhaushaltsfaktoren nicht zu verzeichnen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Ausgehend von der derzeitigen möglichen Nutzung (Gemeinbedarfsfläche - Post) würde ohne die angestrebte Änderung der Gebietsnutzung bei der beabsichtigten Aufgabe der Postnutzung der Bereich zukünftig durch Leerstand und Verfall gekennzeichnet sein. Aufgrund des hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrades würde das „Brachliegen“ dieses Grundstückes auch mittel- bis langfristig nicht mit einer wesentlichen Zunahme naturhaushaltswirksamer Flächen verbunden sein, wie sie z.B. bei brachliegenden Bahnbetriebsflächen zu erwarten wäre. Damit würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens eine wesentliche Verbesserung des Umweltzustandes nicht zu erwarten sein. Wesentliche Folge wäre hier die Verödung eines innerstädtischen Baugebietes.

Da der Bebauungsplan zum Großteil der planungsrechtlichen Sicherung inzwischen etablierter Nutzungen dient und nur bereichsweise eine denkmalgerechte bauliche Ergänzung in Grundstücksteilen vorsieht, ohne bisherige Maße der baulichen Nutzung (Baumasse, überbaubare Grundstücksfläche) zu überschreiten, wird im Prinzip der Status Quo festgeschrieben.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes weder Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, noch führen sie zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Mögliche Verluste im Baumbestand werden durch Nachpflanzungen kompensiert.

Durch die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen mit Umweltbelang konnten nachteilige Umweltwirkungen für die übrigen Schutzgüter vermieden werden (Lärmschutz, Lufthygiene), bzw. die Maßnahmen dienen der Umsetzungen von Zielen des Umweltschutzes, die in Fachplänen dargestellt werden (Klimaschutz / Erhöhung der klimawirksamen Flächen und Strukturen in innerstädtischen Belastungsgebieten). Zusammen mit der Reduzierung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und der baulichen Dichte (Baumasse) ergeben sich damit insgesamt positive Umweltwirkungen:

- keine Zunahme des Maßes der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem geltenden Planungsrecht,
- Reduzierung bisher gemäß Bebauungsplan XIII-21 zulässiger, nicht ausgeschöpfter Baumasse bis zu einer GFZ von 2,0 wegen dringender Denkmalschutzbelange und ungünstiger Teilung des ehemaligen Poststandorts in mehrere Einzelgrundstücke,
- passiver Schallschutz durch Festsetzung von Luftdämmmaßen am Außenbauteilen der Gebäude (TF9),
- Festsetzung zur Beschränkung von Brennstoffen (Verwendung emissionsarme Brennstoffe),
- Sicherung der bestehenden historischen Grünfläche im Gewerbegebiet an der Schöneberger Straße mit Vorgabe zur denkmalpflegerischen Aufwertung (Reihenbaumpflanzung),
- Ergänzung der historischen Grünfläche durch Ausweisung einer weiteren Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen an der Schöneberger Straße (Entwicklung eines platzartigen Charakters nach historischem Vorbild),
- Pflanzgebot für einen Laubbaum je 500 m² Gewerbegebietsfläche und/bzw. ein Laubbaum je vier Stellplätze zur Kompensation von Baumverlusten und darüber hinaus zur Erhöhung von klimawirksamen Strukturen im Geltungsbereich,
- extensive Dachflächenbegrünung auf Teilflächen im Gewerbegebiet (Teilfläche a) zur Erhöhung von klimawirksamen Flächen im Geltungsbereich.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient zum Großteil der planungsrechtlichen Sicherung inzwischen etablierter Nutzungen und sieht nur bereichsweise eine denkmalgerechte bauliche Ergänzung in Grundstücksteilen vor ohne bisherige Maße der baulichen Nutzung (Baumasse, überbaubare Grundstücksfläche) zu überschreiten.

Aufgrund der sich daraus ergebenden überwiegend geringen Umweltwirkungen bzw. der Möglichkeiten ihrer Vermeidung oder Minderung, besteht in Bezug auf den Umweltzustand grundsätzlich keine Notwendigkeit für Umplanungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Vorgehensweise, Hinweise zu aufgetretenen Schwierigkeiten bzw. weiterem Untersuchungsbedarf

- Vorgehensweise

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Wesentlichen durch Auswertung vorliegender Unterlagen (v.a. Umweltatlas Berlin, Unterlagen zu den denkmalgeschützten Gebäuden und Freiflächen) und unter Berücksichtigung der geltenden übergeordneten umweltrelevanten Planungen wie z.B. dem Landschaftsprogramm Berlin.

Gesonderte Erhebungen wurden zum Biotop- und Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie zur Fauna durchgeführt. Detailliert wurde der gemäß der BaumschutzVO Bln geschützte Baumbestand mit Art, Stammumfang und Vitalität erfasst. Bezogen auf die Fauna wurde eine Übersichtserfassung der Fauna mit zwei Begehungen im Juli zur Ermittlung des Artenpotenziales vorgenommen. Besonderes Augenmerk wurde dabei neben der Erfassung der baum- und gebüschbrütenden Vogelarten auf eine Einschätzung der Gebäude hinsichtlich ihrer Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gebäudebewohnende Arten gelegt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung kann, weil durch die vorgesehenen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans XIII-21-1 kein planungsrechtlicher Eingriff erfolgt, verbalargumentativ vorgenommen werden. Eingriffe in den geschützten Baumbestand werden unabhängig hiervon gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung Berlin bilanziert und ausgeglichen.

- Hinweise zu Schwierigkeiten und weiterem Untersuchungsbedarf

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens maßgeblich eingeschränkt haben. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Erfordernisse besteht bezüglich der gebäudebewohnenden Fauna weiterer bzw. nochmaliger Untersuchungsbedarf unmittelbar vor anstehenden Maßnahmen wie z.B. einer Gebäudesanierung. Zu diesem Zeitpunkt sind die jeweils betroffenen Gebäude auf Besiedlung zu untersuchen, um den konkreten Ersatzbedarf für unvermeidbare Quartiersverluste festzulegen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Von hervorgehobener Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der Immissionsschutz- und der Artenschutzbelange.

Gegebenenfalls aus zukünftiger Umnutzung entstehende weitergehende Immissionsschutzanforderungen (z. B. bei zulässiger Büronutzung im Gewerbegebiet) oder Kompensationsmaßnahmen in den ausgewiesenen Nachverdichtungsbereichen (Baumfällungen nach BaumSchVO geschützter Baumbestände) erfolgter Neubebauung werden jeweils anhand des konkreten Einzelfalls im Rahmen des nachgeordneten Bauantragsverfahrens festgelegt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden in diesem Umweltbericht Hinweise für bauliche Maßnahmen gegeben, um die Beseitigung von Lebensstätten zu vermeiden bzw. die Auswirkungen baulicher Maßnahmen zu minimieren. Diese Hinweise beziehen sich auf die Beseitigung von Vegetationsbeständen und begleitende Maßnahmen bei der Sanierung von Gebäuden. Diese Hinweise sollen in den Baugenehmigungsverfahren und anderen Planungen / Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan XIII-21-1 dient im Wesentlichen der planungsrechtlichen Sicherung bereits etablierter und zukünftiger gewerblicher Nutzungen auf dem bisher als Gemeinbedarfsfläche Post festgesetzten Gelände zwischen Ringbahnstraße, Schöneberger Straße und der Stadtautobahn BAB Stadtring A 100 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Vorhandene denkmalgeschützte Gebäude (ehemaliges altes Reichspostzentralamt, Korn- und Haferspeicher des Garde-Train-Bataillons) werden durch Bauköperausweisung ausgewiesen und sollen erhalten bleiben. Bauliche Nachverdichtungen sind entlang der Stadtautobahn und an der Schöneberger Straße gemäß Bebauungsplan XIII-21-1 zukünftig noch zu lässig. Im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes XIII-21 (GRZ 0,8; Nebenanlagen gemäß BauNVO 1968 darüber hinaus möglich) ergibt sich für das im Bestand stark versiegelte Gebiet eine Verringerung der insgesamt überbaubaren Grundstücksfläche.

Damit ist planungsrechtlich, (ausgehend vom festgesetzten Bebauungsplan XIII-21) der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand für die neuen Gewerbegebietsflächen nicht gegeben. Unabhängig davon haben auch die realen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Neufestsetzungen des künftigen Bebauungsplans nur einen sehr geringen Umfang.

Beeinträchtigungen bestehender Vegetationsstrukturen finden nur im Bereich der Grünfläche an der Schöneberger Straße statt. Hier können zwei neue Baukörper errichtet werden. Betroffen sind Zierrasenflächen und wenige Strauchgehölze. Der größte Teil der Grünfläche mit der historischen Rotdorn-Einfassung bleibt jedoch erhalten (Festsetzung zur Bindung zum Erhalt von Bepflanzungen). Auch Beeinträchtigungen des Baumbestandes haben aufgrund der wenigen im Gebiet vorhandenen Bäume ebenfalls nur einen begrenzten Umfang. Durch die Festsetzung zur Pflanzbindung für Laubbäume im Gewerbegebiet (ein Baum pro 500 m² Grundstücksfläche und ein Baum pro vier Stellplätze) können

die mit zukünftigen Baumaßnahmen verbundenen Baumverluste im Geltungsbereich mehr als nur kompensiert werden. Der Vegetationsanteil wird sich im zukünftigen Gewerbegebiet gegenüber dem Bestand sogar nicht unerheblich erhöhen. Zusammen mit der Festsetzung der Dachflächenbegrünung für neu entstehende Gewerbebauten wird damit den Zielen des LaPro und des StEP Klima Rechnung getragen. Hiernach sind bei Planungen, insbesondere in klimatisch belasteten, innerstädtischen Gebieten besondere Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen. Es ist nicht nur eine Verschlechterung zu vermeiden, sondern es besteht das Ziel, wenn möglich die Situation durch Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, insbesondere von klimawirksamen Flächen und Strukturen zu verbessern..

In Bezug auf den faunistischen Artenschutz ist die Eignung der historischen denkmalgeschützten Gebäude als Lebensstätten für gebäudebewohnende Vogelarten (Nachweise von Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler Turmfalke) und für Fledermäuse hervorzuheben. Da der Bebauungsplan jedoch die vorhandene, für gebäudebewohnende Arten geeignete Bausubstanz in ihrem Bestand sichert, sind Beeinträchtigungen wie dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Gebäudeabriss nicht zu befürchten. Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten. Das Gelände ist bereits zu 85 % versiegelt bzw. überbaut. Die im Bestand bereits stark anthropogen beeinflussten und hoch versiegelten Böden werden nicht weiter überformt. Ein weiterer Verlust von Bodenfunktionen findet nicht statt, da die planungsrechtlich zulässige überbaubare Grundstückfläche sich gegenüber dem Bestand nicht erhöht. Die wesentlichen derzeit nicht versiegelten Flächen bleiben erhalten oder werden als Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzungen erstmals gesichert. Bezüglich der Altlasten liegen nach Angaben des Fachbereiches Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg derzeit keine Informationen vor, die auf eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung schließen lassen.

Für das Schutzgut Menschen war zu prüfen, ob es durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die an der Schöneberger Straße angrenzende Wohnnutzung, die in einem Gewerbegebiet liegt, zu Beeinträchtigungen kommt. Weiterhin war zu klären, ob es für mögliche empfindliche Nutzungen im Gewerbegebiet (z.B. Büronutzungen), die auch in der Nähe zur Autobahn möglich sind, zu Beeinträchtigungen durch Verkehrsbelastungen kommen kann.

Zur Klärung der Lärmbelastungen wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Im Ergebnis der Untersuchung sind nach der TA Lärm weder für die umgebenden empfindlichen Nutzungen noch für die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgebliche Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten. Allerdings werden im Geltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete nicht überall eingehalten. Daher sind Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet erforderlich. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schalldämmungen der Außenbauteile sind je nach Gebäudenutzung entsprechend dem maßgeblichen Beurteilungszeitraum zu dimensionieren. Entsprechend des Rundschreibens 02/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14. Oktober 2016 und dem Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung (2017) wurde dazu eine textliche Festsetzung im B-Plan aufgenommen.

Weiterhin ist bei der Nähe zu extrem befahrenden Straßen wie der Stadtautobahn auch das Risiko der lufthygienischen, insbesondere der Feinstaubbelastung sehr hoch. Einer grundsätzlichen Lösung kann die Problematik der Feinstaubbelastung nur im Rahmen einer bundes- und europaweiten Luftreinhaltepolitik zugeführt werden, da bereits die städtische Hintergrundbelastung etwa Zweidrittel der Gesamtbelastung ausmacht. Als lokaler Beitrag zur Reduzierung der lufthygienischen Belastung wird eine Beschränkung von Brennstoffen (Verwendung emissionsarmer Brennstoffe) festgesetzt.

Für die Schutzgüter, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sind ebenso wie für das Schutzgut Kultur und Sachgüter keine signifikanten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten. So bleiben Nutzungsintensivierungen aus, eine Regenwasserversickerung fand bereits im Bestand nicht statt, der Anteil der naturhaushalts- und damit klimawirksamen Flächen verringert sich nicht, sondern wird entsprechend den Anforderungen des LaPro, des StEP Klima und des StEP Klima KONKRET durch Festsetzungen zur Baumpflanzung und extensiven Dachflächenbegrünung erhöht. Die Gebietsstruktur mit den prägenden denkmalgeschützten Baulichkeiten bleibt erhalten.

Zusammenfassend können in der Gesamtheit durch die nachfolgend benannten Maßnahmen nicht nur negative Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt vermieden werden, sondern positive Umweltwirkungen erreicht werden:

- Verringerung des Maßes der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem geltenden Planungsrecht,
- Reduzierung der Baumasse in Teilbereichen gegenüber dem geltenden Planungsrecht,
- Festsetzung der Verwendung von emissionsarmen Brennstoffen,
- passiver Schallschutz durch Festsetzung von Luftdämmmaßen am Außenbauteilen der Gebäude,
- Sicherung der bestehenden historischen Grünfläche im Gewerbegebiet an der Schöneberger Straße mit Vorgabe zur denkmalpflegerischen Aufwertung (Reihenbaumpflanzung),
- Ergänzung der historischen Grünfläche durch Ausweisung einer weiteren Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen an der Schöneberger Straße (Entwicklung eines platzartigen Charakters nach historischem Vorbild),
- Pflanzgebot für Laubbäume im Gewerbegebiet und für Stellplätze,
- Dachflächenbegrünung auf Teilflächen im Gewerbegebiet (Teilfläche a).

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Art der Nutzung 'Gemeinbedarfsfläche Post' aufzuheben und die Grundstücke entsprechend dem überwiegenden Bestand, der näheren Umgebung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als 'Gewerbegebiet' festzusetzen. Die vorhandenen Nutzungen sollen erhalten bleiben und durch weitere gewerbliche Nutzungen und Gebäude ergänzt werden können.

Gleichzeitig sollen die baulichen Strukturen erhalten und die städtebaulichen Qualitäten unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes weiterentwickelt werden. Die städtebauliche Konzeption orientiert sich grundsätzlich am denkmalgeschützten Gebäudebestand sowie den dazugehörigen Freiflächen mit vorhandenem Baumbestand. Das historische Ensemble soll entsprechend dem Bestand übernommen und eine maßvolle bauliche Nachverdichtung zugelassen werden.

Mit der zukünftigen Neubebauung soll die städtebauliche Situation aufgewertet und die Wiederherstellung der historischen Bebauungsstruktur durch die Übernahme der historischen Baufluchten im Blockinnenbereich und entlang der Schöneberger Straße sowie die Erhaltung der historischen Grünfläche erreicht werden.

Für die Bauflächen im Geltungsbereich soll als Nutzungsart 'Gewerbegebiet' gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung bietet den erforderlichen Rahmen, um die vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern und den Standort langfristig unter Ausnutzung der hervorragenden verkehrlichen Anbindung weiterzuentwickeln. Um langfristig die gewerbliche Nutzung zu sichern und die vorhandenen Zentren für Handel und Versorgung mit Verbrauchsgütern in ihrer Funktion nicht zu beeinträchtigen, sollen Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, wenn sie nicht produktionsgeprägten Zwecken dienen, im Gewerbegebiet unzulässig sein. Im Bebauungsplan-Entwurf soll daher geregelt werden, dass Einzelhandelsbetriebe nur im Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieb und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet zulässig sind.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind durch denkmalschutzrechtliche Vorschriften geschützt. Die geplanten Festsetzungen (Baulinien, Baugrenzen, Höhen baulicher Anlagen) orientieren sich am Bestand. Über Baukörperausweisungen soll die Lage der Neubebauung bestimmt werden. Die Festsetzung der Baugrenzen soll an den historischen Baufluchtlinien orientiert werden und somit den historischen Stadtgrundriss im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs wiederherstellen. Die symmetrische Front des ehemaligen Reichspostzentramtes und die mittige platzartige Aufweitung der Ringbahnstraße soll durch Baulinien festgeschrieben werden.

Um sicherzustellen, dass sich die zukünftigen Baukörper in die Höhenentwicklung dem historischen Bestand unterordnen, soll die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erfolgen.

Die äußere Erschließung der Bauflächen im Geltungsbereich erfolgt über das bestehende Straßennetz, welches im Bebauungsplan-Entwurf bis zur Straßenmitte entsprechend festgesetzt werden soll. Die innere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über private Grundstücksflächen. Durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten, wie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, auf den durch den Bebauungsplan festgesetzten Flächen für diese Rechte wird die Erschließung der Hinterlandgrundstücke gesichert und die Eigentümer langfristig daran gebunden.

Die erhaltengebliebene bepflanzte Freifläche an der Schöneberger Straße stellt eine den ehemaligen Poststandort prägende Grünfläche mit wertvollem Baumbestand dar. Diese begrünte Fläche war bereits Bestandteil der Grundkonzeption der Gesamtanlage und soll städtebaulich gesichert und aufgewertet werden. Darüber hinaus sollen für das gesamte zukünftige Gewerbegebiet Baumpflanzungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche bzw. Anzahl der Stellplätze festgesetzt werden. Auf die geforderten Bäume sind die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung anzurechnen.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den Baublock als gewerbliche Baufläche dar. Die bisherige Festsetzung 'Fläche für Gemeinbedarf – Post' im rechtskräftigen Bebauungsplan XIII-21 weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Die beabsichtigte Nutzungsänderung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs XIII-21-1 in 'Gewerbegebiet' entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Auf Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes ist hierbei der planerischen Konkretisierung überlassen. Maßgeblich dabei ist die Beurteilung der örtlichen städtebaulichen Situationen.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs kann der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprochen werden.

3. Begründung der Festsetzungen

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel "TF" vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel "ZF". Die zeichnerischen Festsetzungen sind zudem kursiv und die textlichen Festsetzungen fett geschrieben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

ZF *Innerhalb des Geltungsbereiches soll die Festsetzung von Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung erfolgen.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO]

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vollständig als 'Gewerbegebiet' – GE – festgesetzt werden.

Die Festsetzung von Gewerbegebiet berücksichtigt die vorhandenen Nutzungen und erfolgt bestandsorientiert. Hinzu kommt, dass die Verkehrsgunst des Plangebietes durch die überörtlichen Straßenverbindungen die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen begünstigt und die bisherige Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post nicht zu einer weiteren Entwicklung als Gewerbestandort beitragen würde. Die geplante Festsetzung fügt sich auch in den städtebaulichen Kontext, südlich der Autobahn ein zusammenhängendes Band aus Gewerbeflächen zu entwickeln, ein. Somit entspricht die geplante Festsetzung der städtebaulichen Struktur in diesem Gebiet und gibt Entwicklungsmöglichkeiten.

TF 1 **Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung – Tankstellen – und die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO – Vergnügungsstätten – sollen im Gewerbegebiet generell nicht zulässig sein.

Tankstellen sollen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden, da die mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie können den Charakter des Gebietes im Hinblick auf die umgebende denkmalgeschützte Bebauung negativ beeinflussen. Hinzu kommt, dass Flächen für die Errichtung von Tankstellen in einer

entsprechenden Größenordnung ausschließlich im Blockinnenbereich zur Verfügung stehen. Da Tankstellen von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht werden, wirken sie in besonderem Maße verkehrsanziehend und verkehrsverstärkend, was erhebliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungen und der internen Erschließung nach sich ziehen könnte. Der Verzicht auf die Festsetzung öffentlicher interner Erschließungsflächen kommt nur dann in Betracht, wenn im Vorfeld kein weiteres, erkennbares öffentliches Verkehrsbedürfnis auf die internen Erschließungsstraßen zukommt. Der Ausschluss erfolgt auch, um die verfügbare Fläche für bauliche Erweiterungen vorzugsweise für produzierendes, verarbeitendes und reparierendes Gewerbe zu reservieren. Mehrere Tankstellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf dem Grundstück Manteuffelstraße 6-7 (rd. 500 m) sowie am Sachsendamm in Höhe der Zufahrt zum Autobahnkreuz Schöneberg.

§ 8 BauNVO subsumiert kerngebietstypische aber auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und lässt sie ausnahmsweise zu. Da sich in der Innenstadt die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. der Verbleib dieser Betriebe aufgrund fehlender verfügbarer freier Gewerbeflächen sowie der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen schwierig gestaltet, soll hier ein Flächenpotenzial am Rand der Innenstadt gesichert werden, das alle Anforderungen an ein Gewerbegebiet erfüllt. Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der im Gewerbegebiet erwünschten Nutzungen entgegenwirken. Dieser städtebaulichen und arbeitsstrukturellen Zielsetzung widersprechen Diskotheken, Nachtbars, Spielhallen u.ä. Unternehmen. Die Erfahrungen zeigen, dass der Ansiedlungswillen solcher Nutzungen ungebrochen ist. Durch die erfahrungsgemäß hohen Renditen dieser Einrichtungen entstehen Verdrängungseffekte zu Lasten anderer, städtebaulich gewünschter Nutzungen. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen u.ä. Unternehmen, ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Flächen sind sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe als Bestandteil eines größeren im räumlichen Zusammenhang stehenden Gewerbegebietes dargestellt.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist durch die Nutzung selber, aber auch deren stadtgestalterische Begleiterscheinungen (reißerische Werbung mit Lichtreklamen u.ä.) mit dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestand und den daraus resultierenden Anforderungen nicht vereinbar.

Die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO - Gewerbegebiete, dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben - wird durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen nicht in Frage gestellt, da die Hauptnutzung 'Gewerbebetriebe' nach der Zweckbestimmung nicht ausgeschlossen, sondern nur einer differenzierten Regelung unterworfen wird.

TF 2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]

Gegenstand der Festsetzung ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbegebieten generell nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig. Diese Schwelle liegt bei 800 m² Verkaufsfläche, was einer Geschossfläche von rd. 1.200 m² entspricht. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugehörig und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, zugelassen werden. In der Regel handelt es sich hierbei um eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- bzw. Handwerksbetrieb zu werten. Die Verkaufsfläche muss dem entsprechenden Ge-

werbebetrieb vom Umfang deutlich untergeordnet (üblicherweise nicht mehr als 10 % der Produktionsfläche) sein.

Die Differenzierung nach Unterarten der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung. Dieser so genannte "Werksverkauf" ist als eigener Anlagentyp im Gewerbegebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion bzw. Produkte, die dem Betrieb zugehörig sind, in untergeordneter Größenordnung anbieten. Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung von Produktions- oder Handwerksnutzungen, die in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig sind, und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes und der gewollten Nutzungsmischung. Insofern ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders bewertet als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte.

Die Regelung folgt gleichzeitig dem Grundsatz 6 "Handwerkerprivileg", Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten, des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches am 17. Februar 2010 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen, 2015 überarbeitet wurde und nunmehr erneut zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll. Gemäß Grundsatz 6 können Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben in GE- und / oder GI-Gebieten (im Rahmen einer Ausnahmeregelung) zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und diesem in Verkaufsfläche und Umsatz deutlich untergeordnet ist. Entsprechend den übrigen Grundsätzen sollen kleinflächige und / oder großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Grundsätze 1 und 2), Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Grundsatz 3), mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 4) ausschließlich bzw. vorrangig nur noch in den räumlich definierten, zentralen, dafür vorgesehenen Standorten zulässig sein (vgl. hierzu Kap. I. 3.6). Außerhalb dieser Standortbereiche ist Einzelhandel nur zulässig, sofern keine Negativauswirkungen auf die vorhandenen Zentren zu erwarten sind.

Die Einschränkung der Verkaufsflächen im Plangebiet erfolgt, um das Gleichgewicht zwischen den vorhandenen und zukünftig geplanten abgestimmten Zentrenbereichen und dem Gewerbegebiet nicht nachhaltig zu beeinträchtigen. Vor dem Hintergrund stagnierender / vergleichsweise niedriger Kaufkraft im Ortsteil Tempelhof ("Süd-Nord-Gefälle" im Bezirk), der im Gegenzug bestehenden hohen Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Ortsteil würde eine Zunahme der Verkaufsflächen eine Bestandsgefährdung der bestehenden, städtebaulich in die Wohngebiete integrierten Läden und Einzelhandelsstandorte sowie der sonstigen Zentrumsbereiche darstellen. In den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sind, nach Aussage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, bei Realisierung der Planungen, die Potenziale weitgehend ausgeschöpft. Neue Angebote und Verkaufsflächen sind daher nur durch Umsatzverteilungen im Bestand zu realisieren. Im Extremfall tritt ein ruinöser Wettbewerb mit negativen städtebaulichen Folgen ein. In erster Linie betroffen ist hier der als besonderes Stadtteilzentrum eingestufte Tempelhofer Damm. Eine erhebliche Zunahme der Flächen für den Einzelhandel würde die Lebensfähigkeit des besonderen Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm, das einem starken strukturellen Wandel unterzogen ist, gefährden und seine Zentrumsfunktion weiter schwächen.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Zentren sind als schützenswerte Bereiche (keine schädlichen Auswirkungen von Vorhaben auf den zentralen Versorgungsbereich) im Sinne der §§ 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen.

Auch die Ausnahmeregelung (sog. "35 %-Regel", Grundsatz 3), wonach Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind, ist hier nicht anzuwenden, da im unmittelbaren Umfeld bereits zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (südlich der Ringbahnstraße, westlich der Schöneberger Straße) vorhanden und damit die Nahversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung abgedeckt ist.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt ein vom Bezirksamt beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, dessen Ziele, Grundsätze und Leitli-

nien durch die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt und gesichert werden müssen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach §§ 2 Abs. 2 und 34 Abs. 3 BauGB maßgeblich herangezogen werden. Weiterhin dient die Einschränkung auch der Verhinderung von zusätzlichem unerwünschtem Kfz-Verkehr innerhalb des Plangebietes. Der Bereich im Umfeld des Bebauungsplanes XIII-21-1 ist bereits durch den nahen BAB Stadtring A 100 und eine übergeordnete Hauptverkehrsstraße (Schöneberger Straße) stark verkehrsbelastet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF Im Plangebiet soll das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Kombination mit der Angabe der maximal zulässigen Oberkanten bzw. Trauf-, Firsthöhen der Gebäude bestimmt werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO, § 18, § 19 BauNVO]

Im Gewerbegebiet soll das Maß der baulichen Nutzung mittels Baukörperausweisung i.V. mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 und mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (OK, TH / FH) festgesetzt werden. Die Festsetzungen bestimmen das städtebaulich relevante maximale Volumen der Baukörper. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden.(s. auch III. 3.3)

3.2.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Zulässige Grundfläche - GR - / Grundflächenzahl - GRZ - [§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO]

TF 3 Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO]

Im Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 sollen über zeichnerische Festsetzung durch Baugrenzen und Baulinien allseitig eng umfasste, überbaubare Grundstücksflächen (Baukörperausweisungen), die vollständig mit baulichen Anlagen über- und unterbaut werden können, festgesetzt werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 soll klargestellt werden, dass sich die Größe der zulässigen Grundflächen (GR) durch die zeichnerische Festsetzung ergibt. Damit ist eine numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) oder Grundflächenzahl (GRZ) nicht erforderlich.

Für die Gewerbegebietsflächen errechnen sich grundstücksbezogen² folgende Grundflächen (GR) / Grundflächenzahlen (GRZ):

- | | |
|---|------------------------------|
| - Grundstück Schöneberger Straße 11 bis 15 (Flurstücke 554, 46/3, 21/7)
(Grundstücksgröße: 14.202 m ²) | 3.178 m ² / 0,22 |
| - Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739
(Grundstücksgröße: 20.875 m ²) | 8.647 m ² / 0,41 |
| - Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612
(Grundstücksgröße: 4.400 m ²) | 2.290 m ² / 0,52 |
| - Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738
(Grundstücksgröße: 2.660 m ²) | 1.638 m ² / 0,62. |

Für die Baufläche im Plangebiet errechnet sich eine zulässige Gesamtüberbauung von rd. 0,4.

² Die drei Grundstücke Flurstück 612, Flurstück 738, Flurstück 739 werden im Kataster alle unter der Adressbezeichnung Ringbahnstraße 126/134 geführt.

Die GRZ-Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit sowohl grundstücksbezogen als auch bezogen auf das Gesamtgebiet deutlich unterschritten.

Grundflächenzahl [§ 19 Abs. 4 BauNVO]

TF 4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]

Nach § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden.

Über die textliche Festsetzung Nr. 4 soll sichergestellt werden, dass durch die oben benannten Anlagen, eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 0,8 erfolgen kann. Die geplante GRZ-Überschreitung orientiert sich an der Bestandsversiegelung, die gegenwärtig bis zu 85 % der Grundstücksfläche (Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738) beträgt. Der Anteil der versiegelten Grundstücksflächen für die genannten Anlagen ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen (z.B. Transport- / Paketdienst) z.T. höher als der Anteil durch vorhandene und zukünftig zulässige bauliche Anlagen. So beträgt die auf dem Grundstück Schöneberger Straße 11 bis 15 (Flurstücke 554, 46/3, 21/7) allein durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommene Fläche rd. 6.900 m², was einer GRZ von 0,49 entspricht. Auf den Grundstücken Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739, Flurstück 612 und Flurstück 738 beträgt die gemeinsam genutzte Fläche durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen gegenwärtig rd. 10.000 m², was einer GRZ von 0,36 entspricht.

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht ausreichend, daher soll durch die textliche Festsetzung Nr. 4 eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in Anlehnung an den Bestand erfolgen. Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO benannte Obergrenze von 0,8 soll eingehalten werden. Es ist jedoch nicht beabsichtigt bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) außerhalb der Baugrenzen zuzulassen.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die geplanten Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt [§ 18 BauNVO] erfolgen unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Die Höhen-Festsetzungen für die denkmalgeschützten Gebäude orientieren sich am Bestand. In Abhängigkeit von der Dachausbildung (geneigtes Dach, Flachdach) soll die Festsetzung der Oberkante (OK) bzw. für Teile des Gebäudes an der Ringbahnstraße die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- (TH)- und Firsthöhen (FH) erfolgen. Dies unterstützt den Erhaltungsgedanken des Denkmalschutzgesetzes planungsrechtlich. Auch wenn ein Denkmal nur mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert werden darf, soll im Bebauungsplan-Entwurf durch die Festsetzung einer Traufhöhe, das oberste Vollgeschoss bzw. die maximale Fassadenhöhe für die

städtebaulich bedeutsamen Anlagen definiert werden. Aufgrund der Länge / Volumen der Baukörper, ihrer Wahrnehmung vom öffentlichen Raum, soll die Beibehaltung einer ablesbaren Trennung zwischen Hauptbaukörper und Dachzone bereits im Bebauungsplan-Entwurf sicherstellt werden. Die Ausbildung eines Daches bzw. eines andersartig gestalteten obersten Geschosses trägt hier wesentlich zum Charakter der Gebäude bei. Der unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes wesentliche Aspekt des Erhalts und der Erkennbarkeit der Struktur wird durch die geplanten Festsetzungen zur Höhe unterstützt.

Entlang der Ringbahnstraße soll die zulässige Traufhöhe auf 66,1 m ü. NHN (rd. 21 m), die Firsthöhe auf 71,2 m ü. NHN (rd. 26 m) begrenzt werden. Für den rückwärtigen Gebäudeteil soll die Oberkante auf 69,4 m ü. NHN, rd. 24 m festgelegt werden. Für den ehemaligen Haferspeicher, jetzt Museum für Kommunikation, soll die Oberkante maximal 65,4 m ü. NHN (rd. 19,5 m) betragen. Für das denkmalgeschützte Gebäude parallel zur BAB Stadtring A 100 wird die Höhe auf 66,9 m ü. NHN, rd. 20 m, begrenzt. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Das ehemalige Reichspostzentralamt bleibt damit das höchste Gebäude im Plangebiet.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste Nachverdichtung schaffen. Die Höhe der künftigen Neubebauung ist von großer Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand. Die denkmalgeschützten Gebäude sollen auch zukünftig die städtebaulichen Dominanten im Plangebiet darstellen und das Erscheinungsbild prägen.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Gebäude sollen die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt werden. Die Oberkanten für die zulässigen Baukörper in den Nachverdichtungsbereichen parallel zur BAB Stadtring A 100 und der Schöneberger Straße sollen auf 58,0 m ü. NHN begrenzt werden. Das entspricht einer Höhe von rd. 12,0 m und gestattet bei der Annahme einer Regelgeschosshöhe von rd. 3,5 m bis 4,0 m im Büro- und Gewerbebau die Errichtung von drei Vollgeschossen. Bezogen auf das bestehende Werkstattgebäude wird mit der geplanten Höhe von 58,0 m ü. NHN die Möglichkeit der Errichtung eines zusätzlichen / dritten Vollgeschosses, z.B. für eine Büro- etage, eingeräumt. Durch die geplanten Oberkanten von 58,0 m ü. NHN wird sichergestellt, dass zukünftige Neubauten niedriger als die denkmalgeschützten Gebäude bleiben. Damit soll die Beibehaltung der Sichtbeziehungen auf den denkmalgeschützten Gebäudebestand im Blockinnenbereich bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

Für die überbaubare Grundstücksfläche parallel zur Manteuffelstraße (bestehendes Parkhaus) soll eine Höhe von 62,5 m ü. NHN (rd. 17,4 m) festgesetzt werden. Die Zielsetzung, der baulichen Unterordnung der Neubebauung und sonstigen Bestandsbebauung unter den denkmalgeschützten Gebäudebestand, kann weiterhin gewahrt werden. In Bezug auf die zulässige Höhe des bestehenden Parkhauses ist davon auszugehen, dass das Gebäude durch seine Lage und seine Ausrichtung mit der Schmalseite zur Autobahn nicht so stark in Erscheinung tritt. Mit den geplanten Höhen-Festsetzungen wird der Umgebungsschutz, um das Ensemble von drei wichtigen Baudenkmalern, sichergestellt.

Die geplanten Regelungen sind im Zusammenwirken mit der unteren Denkmalschutzbehörde und den Eigentümern erfolgt und geben den Eigentümern bereits auf Ebene der Bauleitplanung Planungssicherheit.

Dachaufbauten

TF 5 Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6, § 23 Abs. 1 BauNVO]

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 soll geregelt werden, dass das jeweilige Höchstmaß der Oberkanten baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzüge, Geländer oder Abde-

ckungen von Lichtschächten), um bis zu 2,5 m überschritten werden dürfen. Dachaufbauten sind von den äußeren Baugrenzen um mindestens 1,5 m zurückzusetzen. Durch die Beschränkung der Höhe als auch der Lage soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch hinsichtlich ihrer Anzahl nicht dominieren. Die Dachaufbauten sollen den Baukörper nicht prägen, sondern sich unterordnen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der einzelnen Dachaufbauten wird deshalb an die Lage der jeweiligen Aufbauten auf dem Baukörper geknüpft. Die Anlagen sind so anzuordnen, dass sie aus dem öffentlichen Raum möglichst nicht wahrnehmbar sind und in ihrer visuellen Wirkung für jeden Einzelfall überprüfbar bleiben. Aus diesen Gründen wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Dachaufbauten eine Einzelfallprüfung sein. Die Höhenbegrenzung dient in Verbindung mit der Regelung, dass Dachaufbauten mindestens 1,5 m hinter die Baugrenzen zurücktreten müssen, dazu, dass der Baukörper durch Dachaufbauten keine zusätzliche durchgehende Oberkante erhält und damit, die sich aus der Umgebung abgeleitete und festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet.

Die Ausnahme soll nur gewährt werden, wenn dies mit den Zielen des städtebaulichen Erscheinungsbildes und des Denkmalschutzes vereinbar ist.

3.2.3 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche im Bebauungsplan-Entwurf errechnet sich aus den geplanten Baukörperausweisungen i.V. mit den geplanten Festsetzungen zu den Höhen.

Für die Baukörper parallel zur Schöneberger Straße und zur BAB Stadtring A 100 errechnen sich drei Vollgeschosse. Für den Baukörper parallel zur Manteuffelstraße errechnen sich aus der zulässigen Oberkante fünf zulässige Vollgeschosse. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand weist überwiegend 6 Vollgeschosse, in Teilen 7 Vollgeschosse auf.

Damit errechnen sich folgende grundstücksbezogene Geschossflächen (GF) / Geschossflächenzahlen (GFZ):

- | | |
|---|------------------------------|
| - Grundstück Schöneberger Straße 11 bis 15 (Flurstücke 554, 46/3, 21/7)
(Grundstücksgröße: 14.203 m ²) | 17.090 m ² / 1,20 |
| - Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739
(Grundstücksgröße: 20.875 m ²) | 47.688 m ² / 2,28 |
| - Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612
(Grundstücksgröße: 4.400 m ²) | 11.270 m ² / 2,56 |
| - Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738
(Grundstücksgröße: 2.660 m ²) | 4.910 m ² / 1,85 |

Analog den Regelungen in § 20 Abs. 3 BauNVO wurden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nur die Flächen in den Vollgeschossen berücksichtigt.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen kann die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GFZ-Obergrenze von 2,4 für Gewerbegebiete auf dem Einzelgrundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 überschritten werden. Im Gegenzug lässt sich mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs XIII-21-1 das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung von GFZ 2,0 (f. Bebauungsplan XIII-21) für die Grundstücke Schöneberger Straße 11 bis 15 und Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738 nicht mehr realisieren. Bezogen auf das Plangebiet beträgt die Geschossflächenzahl im Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 insgesamt weiter rd. 2,0.

Hauptgründe für die stark divergierenden Geschossflächenzahlen auf den einzelnen Baugrundstücken sind die strengen Anforderungen des Denkmal- und Ensembleschutzes sowie der z.T. ungünstige Zuschnitt der Grundstücke.

Die Belange des Denkmalschutzes stellen einen gewichtigen öffentlichen Belang dar und sind dementsprechend bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes angemessen zu berücksichtigen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs XIII-21-1 vorhandenen drei bedeutenden Baudenkmäler haben diesbezüglich eine besondere städtebauliche und ortsbildprägende Bedeutung. Zur Rück-

sichtnahme auf die denkmalgeschützte Bebauung soll sich die Höhenentwicklung der Ergänzungsbebauungen – in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde – dem historischen Bestand unterordnen.

Bezüglich der eigenständig vom Eigentümer des ehemaligen Poststandorts vorgenommenen Teilung wird an dieser Stelle auf die ausführliche Darstellung im Kap. I. 4. der Begründung verwiesen. Danach wurde der damalige Eigentümer 2005 vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg bezüglich seiner Teilungsabsichten auf die verbleibenden Möglichkeiten einer denkmalgerechten baulichen Nachverdichtung und die durch die vorgesehene Teilung voraussichtlich ungünstige Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung dieser Teilflächen hingewiesen. Die Nutzungsmaße des Bebauungsplan-Entwurfs XIII-21-1 sind in Abstimmung mit dem Vertreter der vormaligen Eigentümer und mit den gegenwärtigen Eigentümern erarbeitet worden und finden Zustimmung.

Die Realisierung eines Baukörpers in sinnvollen Abmessungen im Baufeld ‚a‘ setzt aufgrund der Grundstückszuschnitte immer die Überbauung von mindestens zwei Grundstücken, bei längeren Baukörpern von drei Grundstücken, voraus. Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Neubebauung auch ein Neuzuschnitt im Norden der Grundstücke Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 / Flurstück 739 / Flurstück 738 erfolgt. Für derartige privatnützige Grenzregelungen sind privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen.

Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie sie nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, ist ein wesentlicher Gegenstand der planerischen Abwägung. Hierbei kommt insbesondere den Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine Orientierungs- und Leitlinienfunktion zu.

Aus den geplanten Baukörperausweisungen im Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 errechnet sich für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,38. Damit liegt eine deutliche Unterschreitung der nach BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ von 0,8 vor. Bei der erreichten Grundflächenzahl von 0,38 u der geplanten Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl nicht überschritten.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs XIII-21-1 ergeben, bezüglich der erreichbaren zulässigen GFZ, für die einzelnen, nach Teilung des ehemaligen Poststandortes entstandenen Grundstücke bzw. Flurstücke ein sehr differenziertes Bild. Es werden GFZ-Werte von rd. 1,2 (Schöneberger Straße 11 bis 15) bis rd. 2,6 (Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612) ermittelt. Die nach BauNVO zulässige Obergrenze für die GFZ von 2,4 wird mit den Festsetzungen für die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 um 0,2 überschritten.

Sollte die Planung umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass im Norden der Grundstücke Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 / Flurstück 739 / Flurstück 738 ein Neuzuschnitt der Baugrundstücke erfolgt. In Testentwürfen wurden Möglichkeiten des Grundstückszuschnitts untersucht. Bei Reduzierung / Herauslösung der zukünftig zu bebauenden nördlichen Teilfläche kann sich auf der verbleibenden Grundstücksfläche Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612, bei dann ausschließlicher Berücksichtigung des Bestandsgebäudes, eine GFZ bis 3,0 ergeben. Auf dem Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739 könnte sich die GFZ entsprechend auf 2,4 erhöhen. Damit könnte die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 2,4 um bis zu 0,6 überschritten werden.

Um den Bestand weiterhin planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus in begrenztem Umfang eine Neubebauung zu ermöglichen, ist die geplante Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs.

1 BauNVO auf dem Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 erforderlich. Die genaue Höhe der Überschreitung hängt vom zukünftigen Grundstückszuschnitt ab und kann bis zu 0,6 betragen. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe

Das Gewerbegebiet befindet sich in einem Bereich, der in den letzten Jahren durch die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Alboinstraße und den Fernbahnhof Südkreuz einen deutlichen Entwicklungsschub erfahren hat. Zudem liegt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg im besonderen Fokus von Ansiedlungsvorhaben, da der Bezirk von der Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg überdurchschnittlich profitieren wird.

Die Flächen des Plangebietes sind im Stadtentwicklungskonzept Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin, als "gewachsener Großstandort mit besonderer Erschließungsqualität" in Vorteilslage im BAB-Korridor, in welchem der Schwerpunkt "Produktion" zu stärken ist, dargestellt. Es entspricht der Zielsetzung des Landes Berlin und des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, die Flächen im Plangebiet für gewerbliche Entwicklungen planungsrechtlich zu sichern und stärker nachzuverdichten.

Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen den Eigentümern und den bezirklichen Fachämtern, insbesondere der unteren Denkmalpflegebehörde. Die geplante bauliche Struktur mit rd. 12,0 m Höhe im Norden dient der Schließung des derzeit teilweise offenen Blockrandes. Der vorhandene verbliebene Gebäudeteil (Werkstatt) kann durch eine stadtbildprägende (von der Autobahn) zeitgemäße Bebauung ersetzt oder ergänzt werden. Die geplante Struktur - lang gestreckter Baukörper parallel zur Autobahn - entspricht hierbei der historischen Bebauungsstruktur und passt sich der vorhandenen baulichen Situation an, indem ein Neubau im Sinne einer Stadtreparatur an die bestehenden historischen Baufluchten anknüpfen muss. Die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs dienen der städtebaulichen Aufgabe der Schließung des Blockrandes zur BAB Stadtring A 100 unter Berücksichtigung der Gebäudehöhen und Baukörperhöhen der Bestandsgebäude.

Die Planung schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für die Entwicklung eines immissionsgeschützteren Blockinnenbereichs vor dem Lärm der Autobahn.

Der Verzicht auf eine Überbauung des Grundstücks Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 zur Einhaltung der Obergrenze der GFZ, hätte eine Reduzierung der Baukörperlänge um rd. 50 m zur Folge und würde die insgesamt geringen Erweiterungspotenziale innerhalb des Plangebietes auf eine Bebauungsmöglichkeit parallel zur Schöneberger Straße einschränken. Das entspricht nicht der städtebaulichen Intention. Bei der in Frage stehenden Fläche handelt es sich unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange um das einzige größere Nachverdichtungspotenzial innerhalb des Baublocks und gibt mit Schließung dieser Lücke die Möglichkeit, das Ensemble nach ursprünglicher Bebauung zu komplettieren.

Die geplante Höhenfestsetzung sichert ein wirtschaftliches Maß an Geschossfläche. Die Einhaltung der nach § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze der Geschossflächenzahl würde bezogen auf das Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 nur einen Baukörper mit zwei Vollgeschossen gestatten. Das entspricht nicht den städtebaulichen Zielen, Bereitstellung eines angemessenen und wirtschaftlich verwertbaren Geschossflächenangebotes, und ist auch nicht im Sinne der Stadtreparatur und der Verbesserung des Stadtbildes an diesem weithin sichtbaren Ort wünschenswert.

Mit der Planung werden, trotz aller Baubeschränkungen, die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgt. Durch die Nachverdichtung eines untergenutzten Standortes in sehr gut erschlossener Lage wird im Sinne einer nachhaltigen

Stadtentwicklung die Innenentwicklung städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont.

Das Plangebiet ist hervorragend an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Das städtebauliche Erfordernis der Überschreitung der GFZ-Obergrenze auf dem Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 begründet sich aus dem Zweck in einem innenstadtnahen, sehr gut erschlossenen Gewerbegebiet, Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbenutzungen und das Gewerbeband parallel zur BAB Stadtring A 100 zu stärken.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der (Wohn- und) Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Dabei sind soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen.

Diese Anforderungen werden vor allem durch die Einhaltung der gemäß Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen gewährleistet. Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln, eingehalten. Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln hat es, soweit sich durch die Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, damit sein Bewenden (s. hierzu auch Kap. III. 3.3 Abstandsflächen).

Betroffenheiten ergeben sich aufgrund der bestehenden verkehrsbedingten Vorbelastungen (BAB Stadtring A 100), wenn innerhalb der festgesetzten Bauflächen empfindliche Nutzungen (z.B. Büronutzung) etabliert werden. Bauliche Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten einen ausreichenden Schutz vor Verkehrsimmissionen.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ist über das in innerstädtischen Standorten generell Übliche hinaus nicht anzunehmen.

Der Bebauungsplan-Entwurf trifft mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 zusätzlich Regelungen zur Luftreinhaltung und mit der textlichen Festsetzung Nr.9 Regelungen zum Lärmschutz. Diese mit Blick auf die vorhandene und angestrebte Nutzungsdichte vorgesehene Maßnahme dient ebenfalls dem Schutz und der Verbesserung der gesunden (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse.

Ausgleichende Umstände

Die verkehrlich außerordentlich günstige Lage für ein Gewerbegebiet, wodurch Quell- und Zielverkehr direkt auf das übergeordnete Straßennetz geleitet werden können und damit kürzere Wege entstehen können, kann als ausgleichender Umstand gewertet werden. Gleichzeitig wird ein denkmalgeschütztes Ensemble erhalten und weiterentwickelt und ist so nicht dem Verfall preisgegeben, wie an anderen Orten.

Ausgleichende Maßnahmen

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird.

Bei Realisierung einer Neubebauung können die südlich gelegenen Gebäude und die Flächen im Blockinnenbereich vor Lärm und Staub teilweise geschützt werden.

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan soll parallel zur Schöneberger Straße eine zusammenhängende, für das städtebauliche Erscheinungsbild qualitativ wertvolle Freifläche – auch aus denkmalrechtlichen Gründen – planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche ist in ihrer Gesamtheit nach dem historischen Vorbild zu bepflanzen bzw. die vorhandene Bepflanzung zu erhalten.

Darüber hinaus soll durch die textlichen Festsetzungen Nr. 10 , 11 und 12 die Pflanzung von Bäumen auf den Bau- und Stellplatzflächen geregelt werden. Über die textliche Festsetzung Nr. 6 sollen oberirdische Stellplätze vor dem Gebäude Ringbahnstraße ausgeschlossen werden, wodurch die vorhandene Grünfläche erhalten und die Qualität des öffentlichen Straßenraumes Ringbahnstraße erhöht wird und die Sichtbeziehung auf das Denkmal erhalten bleibt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die geplante Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 BauNVO gehen keine zusätzlichen, negativen Auswirkungen auf die Umwelt einher. Die geplanten Festsetzungen sehen im Gegenteil insgesamt eine Reduzierung der überbaubaren Fläche gem. § 19 Abs. 2 i.V. mit Abs. 4 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes vor.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baulinien, Baugrenzen

ZF Im Gewerbegebiet sollen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO]

Für die überbaubaren Grundstücksflächen sollen baukörperbezogene Festsetzungen mittels Baulinien und Baugrenzen getroffen werden. Damit werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von den überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig abgegrenzt.

In Vorgesprächen mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurden die Grundstücksbereiche festgelegt, für die die Möglichkeit einer Nachverdichtung ohne Beeinträchtigung der Denkmale und des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Denkmale, hier insbesondere auch vom öffentlichen Raum, gesehen wird. Diese Flächen sollen hier bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, um eine eindeutige und für jeden Antragsteller nachvollziehbare Regelung zu erzielen.

Durch die Baukörperausweisung soll sichergestellt werden, dass eine Nachverdichtung nur parallel zur BAB Stadtring A 100 und straßenbegleitend zur Schöneberger Straße erfolgt. Hierbei handelt es sich in gewisser Weise um die Wiederherstellung der ehemals bestehenden historischen Bebauungsstruktur. Die Baugrenzen parallel zur Autobahn greifen die Fluchten des westlich gelegenen Baukörpers auf und halten zur Autobahn einen Abstand von mindestens 5 m zur Befahrung mit Wartungsfahrzeugen ein. Es handelt sich um das einzige größere verfügbare Bebauungspotenzial. Da ein langfristiger Erhalt des nicht unter Denkmalschutz stehenden Werkstattgebäudes an der BAB Stadtring A 100 nicht vorgesehen ist, wurde der Aufnahme der Baufluchten des westlich gelegenen Baukörpers Vorrang gegenüber der Tatsache gegeben, dass das Werkstattgebäude vollständig innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Diesbezüglich ist es gewollt, dass Teile des Bestandsgebäudes außerhalb der Baugrenzen liegen.

Die Flächen im Kreuzungsbereich Manteuffelstraße / Ringbahnstraße sollen von einer Bebauung freigehalten werden, um den Blick auf die Giebelseite des ehemaligen Reichspostamtes auch zukünftig freizuhalten.

Eine Anordnung der Baukörper im Norden und die Freihaltung der innen liegenden Flächen entsprechen gleichzeitig der bisherigen Grundstücksorganisation mit der mittig verlaufenden privaten Erschließungsstraße und angelagerten, z.T. gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlagen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Ref. VII, wurde parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 9 Abs. 1 FStrG durch separates Schreiben beteiligt, um hiermit die erforderliche Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zu erreichen (s. dazu auch Kap. I.3.8).

Gemäß Schreiben vom 18. März 2016 stimmt der Straßenbaulastträger den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs unter der Bedingung der Vornahme folgender Änderungen und Ergänzungen zu:

- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB Stadtring A 100 darf durch etwaige Spiegelungen oder auffällige Beleuchtung (Lichtimmissionen) an den Fensterfronten des geplanten und der bestehenden Gebäude nicht beeinträchtigt werden.
Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz dann zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Zurzeit gibt es keine verwaltungsrechtlichen Vorschriften oder technischen Regelwerke zur Konkretisierung des Begriffs der erheblichen Belästigung von Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Insofern kann dieser Belang nur in der Abwägung Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan XIII-21-1 stellt in Folge der Anmerkungen des Straßenbaulastträgers darauf ab, Werbeanlagen zur Autobahn hin grundsätzlich auszuschließen (vgl. Kapitel III.3.8, TF Nr. 15). Damit sind keine Auswirkungen von wechselndem oder bewegtem Licht zur Autobahn hin zu erwarten. Die vorhandenen Werbeanlagen auf den gegenwärtig bestehenden Gebäuden haben Bestandsschutz. Die Zulässigkeit der Änderung der Schriftzüge richtet sich, sofern im räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb, nach den zum Zeitpunkt der Änderung geltenden Gesetzen und Rechtsvorschriften.
- Die textliche Festsetzung Nr. 15, Satz 3 ist zu überarbeiten, da auch in der weiteren Schutzzone von 100 m, gemessen ab der äußeren Fahrbahnkante, Anlagen der Außenwerbung besonders reglementiert sind. Es sollen sowohl Sichtbehinderungen als auch die Ablenkung der Verkehrsteilnehmer vermieden werden.
Aus diesem Grund erfolgte im Verlauf des Verfahrens eine Anpassung der Textlichen Festsetzung Nr. 15, Satz 3. Werbeanlagen zur Autobahn hin werden grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Kapitel III.3.8, TF Nr. 15).
- Die straßenrechtlichen Belange der BAB Stadtring A 100 und deren Immissionsbelastung für das Bebauungsplangebiet sind in das Bauleitplanverfahren einzustellen.
Die vom Straßenbaulastträger vorgetragene Belange sind in das weitere Bauleitplanverfahren eingeflossen.

Entlang der Schöneberger Straße erfolgt die Festsetzung von zwei Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen. Größe und Lage der Baukörperausweisungen sind das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses zwischen den Planungsbeteiligten (Stadtplanung, untere Denkmalschutzbehörde, Eigentümer). Durch die baukörperbezogene Festsetzung wird sichergestellt, dass sich eine Neubebauung der Bestandsbebauung unterordnet, die denkmalgeschützten Gebäude im Stadtbild weithin sichtbar bleiben und die Sicht auf die vorhandene Grünfläche, die Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage ist, nicht zugebaut wird.

Die rd. 170 m lange symmetrische Gebäudefront an der Ringbahnstraße besteht aus zwei vorgezogenen Seitenflügeln und einem zurückgesetzten Haupttrakt, dessen Mittelbereich zusätzlich von Turmbauten flankiert wird. Das Gebäude beherrscht als Landmarke den umgebenden Stadtraum. Um das städtebauliche Erscheinungsbild der geschlossenen Bauflucht mit einem mittig erweiterten Platzraum zu erhalten, soll parallel zur Ringbahnstraße die Festsetzung von Baulinien erfolgen. Das städtebauliche Gestaltungsprinzip der mittig zurückgesetzten Baukörper wurde auch im Baublock südlich der Ringbahnstraße übernommen und umgesetzt, so dass eine symmetrische Straßenraumabfolge entstanden ist. Die Baulinie entlang des öffentlichen Straßenraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes orientiert sich am Bestand und soll im Zusammenwirken mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 (Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen in diesem Bereich) die spezifischen räumlichen Qualitäten sichern. Gerade das Gestaltungsprinzip der baulich räumlichen Fassung des Straßenraumes mit der mittigen Aufweitung macht die städtebauliche Qualität in diesem Straßenabschnitt aus.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden, ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß für untergeordnete Gebäudeteile kann zugelassen werden (§ 23 Absatz 2 BauNVO).

Die übrigen Baukörperausweisungen sollen durch Baugrenzen erfolgen.

ZF Zwischen den Gebäuden Ringbahnstraße 126/134 und dem Museum für Kommunikation (ehemaliger Hafenspeicher) erfolgt die Festsetzung eines Luftgeschosses in einer Nebenzeichnung.

Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert und sichert die Beibehaltung der Luftbrücke zwischen den Baukörpern und der umlaufenden Erschließung.

Abstandsflächen

Einhaltung der Abstandsflächen

In Gewerbe- und Industriegebieten beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H, mindestens 3 m. Gemäß § 6 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) müssen die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie können auch auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf (§ 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln). Soweit sich durch die Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden (§ 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln).

Die Abstandsflächen der straßenbegleitenden Baukörper liegen an der Straßenseite vollständig (Schöneberger Straße) bzw. teilweise innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Ringbahnstraße, Manteuffelstraße). Die Vorgabe, maximal bis zur Mitte der Straße, wird eingehalten. Die Abstandsflächen vor den übrigen Gebäudeseiten der Bestandsgebäude und der Baukörper Schöneberger Straße liegen jeweils auf dem eigenen Grundstück.

Zwischen dem Parkhaus und dem Werkstattgebäude besteht mit rd. 7,5 m Gebäudeabstand bereits nur wenig mehr als der Mindestabstand von 3,0 m vor beiden Gebäudefronten. Die Anforderungen des § 6 Abs. 5 BauO Bln sind auch wegen der fensterlosen Brandschutzwand des Werkstattgebäudes gegenüber dem Parkhaus aber grundsätzlich als erfüllt anzusehen. Die östliche Baugrenze im Bereich des Werkstattgebäudes wurde gegenüber dem Planstand 06/2010 um mindestens 3,5 m hinter die Grenze zwischen den Grundstücken Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739 und Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738 zurückgezogen, so dass die Abstandsfläche des Baukörpers auf dieser Gebäudeseite vollständig auf dem Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738 verbleibt.

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Der geplante Baukörper parallel zur BAB Stadtring A 100 erstreckt sich über mehrere Grundstücke (Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612, Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738, Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739). Die erforderlichen Abstandsflächen werden unterschritten.

Unterschreitung der Abstandsflächen

Durch den Erweiterungsbau im Norden des Plangebietes wird die nach § 6 Abs. 5 BauO Bln vorgegebene Tiefe der Abstandsfläche zwischen den Grundstücksgrenzen Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 und Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739 sowie Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739 und Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738 unterschritten.

Eine Unterschreitung der vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert zunächst eine Beeinträchtigung der gesunden (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse. Daher ist bei einer Verringerung der Abstandsflächen der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Unterschrei-

tung der Abstandsflächen, die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Besonnung und Belüftung, nicht beeinträchtigt.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 27.02.2013 – OVG 2 S 59.12 und OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 19.12.2012 – OVG 2 S 44.12) sind Abweichungen nach § 68 Abs. 1 BauO Bln grundsätzlich nur dann in Ausnahmefällen zulässig, wenn von einer atypischen Grundstückssituation auszugehen ist. Eine solche A-typik kann zum Beispiel gegeben sein, wenn ein schräger Grundstücksgrenzverlauf (nicht rechtwinklig zur Straße) vorhanden ist, der dazu führt, dass insbesondere bei einer geschlossenen Bauweise Abstandsflächenanteile auf dem Nachbargrundstück liegen, obwohl das Gebäude in der Bauflucht errichtet wird. Es muss sich um eine Situation handeln, die dazu führen würde, dass eine Bebauung in besonderem Maße erschwert wäre, wenn das Abstandsflächenrecht eingehalten werden müsste. Das ist hier der Fall.

Aufgrund der erfolgten Grundstückszuschnitte, die sich ausschließlich an der Bestandsnutzung (diagonal verlaufender Erschließungsweg westlich des Grundstücks Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738, Teilung der Stellplatzanlage Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612) orientierten, sind Grundstückszuschnitte entstanden, die eine bauliche Nachverdichtung auf den einzelnen Grundstücken unmöglich machen. Von dem Angebot des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg zusammen mit dem Denkmalschutz günstigere Teilungsmöglichkeiten auszuloten, wurde seinerzeit durch den Grundstückseigentümer kein Gebrauch gemacht.

Es besteht die Planungsabsicht, eine bauliche Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen (vgl. hierzu Kap. III. 1.). Die Fläche parallel zur BAB Stadtring A 100 stellt hierbei das einzige größere Nachverdichtungspotenzial innerhalb des Plangebietes dar.

Die Realisierung eines Baukörpers in sinnvollen Abmessungen setzt aufgrund der Grundstückszuschnitte immer die Überbauung von mindestens zwei Grundstücken bei längeren Baukörpern von drei Grundstücken voraus. Realistischerweise ist davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit der Neubebauung auch ein Neuzuschnitt der Grundstücke erfolgt.

Die Gebäude können, sofern es sich nicht nur um einen Baukörper handeln wird, nur in Reihe nebeneinander errichtet werden. Bei einer Umsetzung der geschlossenen Bauweise über zwei oder drei Grundstücke wirkt sich die Unterschreitung nicht negativ aus, da sich die Abstandsflächen bei geschlossener Bauweise nicht überlagern. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Sozialabstände auf den Grundstücken wie auch der Wohnungen und Arbeitsstätten auf den Nachbargrundstücken erfüllt werden, wenn die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächenregeln beachtet werden. Diese werden im vorliegenden Fall an zwei Seiten, nach Norden und Süden, eingehalten. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung künftiger Baukörper kann durch die nicht betroffenen Außenwände nach Norden und Süden erfolgen, so dass die Regelung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten lässt.

Im Sinne der unter Bezugnahme im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen formulierten Kriterien zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 136 Abs. 2-4 BauGB) sind neben der Wahrung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung, mit den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz auch die für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen baulichen Standards zur Beschaffenheit der Gebäude sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung des Brandschutzes ist nicht zu befürchten, da die brandschutztechnischen Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuhalten sind und geprüft werden. Die Belange des Brandschutzes werden daher als gewährleistet angesehen.

Im Übrigen gilt, soweit sich durch ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Gebäudeabstände als die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ergeben und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - hier wegen dem vorgesehenen Gewerbegebiet also die gesunden Arbeitsverhältnisse – gewährleistet sind, hat es gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln mit den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes sein Bewenden. Die erweiterte Baukörperfestsetzung wurde mit dem Ziel gefasst, eine bestimmte städtebauliche Figur zu sichern. Bereits mit den Festsetzungen im Bebauungsplan XIII-21 ist die Realisierung eines lang gestreckten Baukörpers parallel zur BAB Stadtring A 100 zulässig.

Ergebnis

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die geplante Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Nachbargrundstücken Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612 und Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739 sowie Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739 und Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738

- keine unzumutbare Beeinträchtigung und Verschattung zu erwarten ist,
- keine Anhaltspunkte für städtebauliche Missstände auch unter gesundheitlichen Aspekten bestehen sowie
- die Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse mit Belüftung, Belichtung und Besonnung berücksichtigt sind.

3.4 Weitere Festsetzungen

ZF *An der Ringbahnstraße soll eine Fläche $B_1C_1D_1E_1F_1G_1H_1I_1B_1$ festgesetzt werden.*
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO]

TF 6 **Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche $B_1C_1D_1E_1F_1G_1H_1I_1B_1$ sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO]

Die zeichnerische und die textliche Festsetzung soll in Kombination eine zusammenhängende Fläche außerhalb der Baukörperausweisung als Fläche für die Vorgartenentwicklung sichern und andererseits städtebaulichen Störungen vor dem Eingangsbereich des denkmalgeschützten Gebäude, Ringbahnstraße 126/134, vorbeugen. Die geplante Festsetzung folgt dem Bestand. Das städtebauliche Element der platzartigen Aufweitung stellt ein wesentliches Gestaltmerkmal in diesem Abschnitt der Ringbahnstraße dar und wurde auch in den Bebauungsplan 7-6 auf der Südseite der Ringbahnstraße übernommen und zwischenzeitlich realisiert.

3.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

ZF *Die angrenzenden öffentlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.*
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit Abs. 6 BauGB]

Die angrenzenden öffentlichen Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt. Die über den Bebauungsplan XIII-21 (f. 16.7.1973) festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Manteuffel-, Ringbahn- und Schöneberger Straße werden übernommen und als Straßenbegrenzungslinien erneut festgesetzt. Die äußere Erschließung der Grundstücke ist über das umliegende Straßennetz gesichert.

Einteilung der Straßenverkehrsfläche

TF 7 **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Die textliche Festsetzung Nr. 7 dient der Klarstellung. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenbaulast nicht unnötig zu binden.

Ein- und Ausfahrten

ZF *Entlang der Manteuffelstraße werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.*
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Durch die Festsetzung von Zu- und Ausfahrtverboten soll eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der Manteuffelstraße ausgeschlossen werden. Die Festsetzung erfolgt weiter, da die Straße zur Unterführung hin erheblich unter dem angrenzenden Geländeniveau liegt. Die Erschließung im Bestand erfolgt bereits ausschließlich über die Ringbahn- und die Schöneberger Straße.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 Lufthygiene

Lufthygiene - Beschränkung der Brennstoffe

TF 8 **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Flächennutzungsplan im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die Emission von Luftschadstoffen muss entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Vermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung bei. Daher soll in der textlichen Festsetzung Nr. 8 geregelt werden, dass allgemein nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zugelassen ist. Andere Brennstoffe dürfen verwendet werden, wenn im Einzelnachweis dargelegt wird, dass die zulässigen Emissionswerte, denen von Heizöl EL entsprechen. Zulässig ist auch die Verwendung von Fernwärme. Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Diese Vorschriften bleiben durch den Bebauungsplan-Entwurf unberührt.

Die verkehrsbedingte Vorbelastung mit Feinstaub (PM₁₀) und Stickoxiden (NO₂) des zukünftigen Gewerbegebiets ist besonders von der BAB Stadtring A 100 und von der Schöneberger Straße aus sehr hoch. Da bei der Luftbelastung der größte Anteil einen regionalen und gesamtstädtischen Hintergrund hat, lassen sich effektive Minderungsmaßnahmen nur stadt- (landesweit) regeln. Eine Reduzierung der bestehenden Belastung, die hier vor allem aus der verkehrlichen Situation resultiert, ist damit vorrangig eine Aufgabe des Landes Berlin und kann nicht durch den Bezirk erfolgen. Vom Bezirk können lediglich, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 8 vorgesehen, weiteren Luftbelastungen durch die Beschränkung der Brennstoffe vorgebeugt werden.

3.6.2 Schallschutz

Da der Geltungsbereich an verkehrlich stark frequentierten Straßen sowie in der Nähe der Schienenwege der Ringbahn liegt, wurde ein schalltechnisches Gutachten (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft Berlin, Schallschutzgutachten vom 05.11.2014 und Ergänzung zum Schallschutzgutachten vom 10.02.2015 sowie Überarbeitung 2017) beauftragt. Ziel war es, die Auswirkungen des Verkehrslärms zu ermitteln sowie Aussagen über ggf. resultierende Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Darüber hinaus sollten die schalltechnischen Auswirkungen der Nutzungen im Geltungsbereich auf die bestehen-

den benachbarten schützenswerten Nutzungen, der im gegenüberliegenden Gewerbegebiet vorhandenen Wohnungen sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet werden.

Aufgrund einer Stellungnahme der Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 22.12.2016 wurden Teile des Gutachtens dahingehend überarbeitet, dass als Eingangsdaten des Verkehrs für die BAB Stadtring A 100 Prognosewerte anstelle der Bestandsdaten der Verkehrsmengendaten herangezogen wurden. Ebenfalls anlässlich dieser Stellungnahme wurden die Aussagen zur Betrachtung des Anlagenlärms (TA Lärm) verdichtet sowie die Methodik zur DIN 4109 entsprechend dem Rundschreiben 02/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14. Oktober 2016 (in Folge nun Berliner Lärmleitfaden) auf die Anwendung der 24. BImSchV umgestellt. Das vorliegende Schallschutzgutachten – überarbeitete Fassung – vom 22.08.2017 ersetzt damit das bisherige Gutachten vom 05.11.2014 einschließlich dessen Ergänzung vom 10.02.2015.

Ergebnisse schalltechnisches Gutachten

Beurteilung der Schallimmissionen nach DIN 18005

In der Schalltechnischen Untersuchung wurde die Geräuscheinwirkung durch den Verkehr des umliegenden Straßen- und Bahnnetzes gemäß DIN 18005 auf die Bestandsgebäude und die geplanten Ergänzungsbauten im Geltungsbereich untersucht. Dabei zeigte sich, dass die Immissionen von der BAB Stadtring A 100 maßgebend sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in Gewerbegebieten 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Diese werden hier zum Teil deutlich überschritten, wie im Folgenden im Detail erläutert wird.

Zur Ableitung des erforderlichen Schallschutzes wurden die jeweils höchsten Lärmpegelbereiche an den Fassaden der Bestandsgebäude bzw. an den vorgesehenen Baugrenzen der geplanten Ergänzungsbauten ermittelt.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fenster und Außenbauteile der späteren Bebauung sind so zu dimensionieren, dass ein bestimmter nutzungsspezifischer Innenraumpegel eingehalten wird. Grundlage sind die Beurteilungspegel der DIN 18005 für die jeweils lautesten Fassadenabschnitte. Die Bestimmung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße hat gemäß 24. BImSchV zu erfolgen.

Beurteilung der Schallimmissionen nach DIN 18005 bei Umsetzung der geplanten Bebauung (gleichzeitig)

Die Untersuchung der Schallimmissionen nach DIN 18005 an den Bestandsgebäuden erfolgte unter Zugrundelegung von zwei Varianten. In Variante 1 wird davon ausgegangen, dass der Bau aller Ergänzungsbauten gleichzeitig umgesetzt wird. In Variante 2 wird mit Ergänzungsbauten gerechnet, die den Schall nicht abschirmen, sondern durchlassen. Dies dient zur Feststellung des maximal erforderlichen Schallschutzes ohne die abschirmende Wirkung einzelner Ergänzungsbauten. Bei beiden Varianten werden an einigen Immissionsorten der Ergänzungsbauten sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

In Variante 1 werden die höchsten Pegel an den Immissionsorten „Ergänzungsbau West“ (Nordfassade) und „Ergänzungsbau Ost“ (Nordfassade) erreicht, wo der Orientierungswert von 65 dB(A) tags um bis zu 14,5 dB(A) überschritten wird. Die Überschreitungen des Orientierungswerts liegen in der Nacht bei Werten zwischen 0,1 und 19,0 dB(A).

Beurteilung der Schallimmissionen nach DIN 18005 – Maximale Schallschutzanforderungen

In Variante 2 werden die höchsten Pegel am Immissionsort „Ergänzungsbau West“ (Nordfassade) erreicht, wo der Orientierungswert von 65 dB(A) tags um bis zu 14,4 dB(A) überschritten wird. Die Überschreitungen des Orientierungswerts liegen in der Nacht bei Werten zwischen 0,2 und 19,0 dB(A).

Ohne die Abschirmung durch die geplanten Ergänzungsbauten (Variante 1) sind an größeren Teilen der Fassaden der Bestandsgebäude Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämm-Maß der Fenster und Außenbauteile erforderlich.

Wechselwirkungen der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches im Sinne der TA Lärm

Hinsichtlich der schalltechnischen Wechselwirkungen der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches im Sinne der TA Lärm kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Bestandsgebäude durch Anlagenlärm von den neu hinzukommenden gewerblichen Nutzungen der geplanten Ergänzungsbauten ausgeschlossen werden kann. Zum einen, da das Gebiet de facto ein Gewerbegebiet darstellt, seine wesentliche Struktur sich nicht ändern wird und die zahlreichen gewerblichen Nutzungen bereits konfliktfrei koexistieren (auch hinsichtlich der ebenfalls als Gewerbe einzustufenden Nutzungen im Umfeld). Zum anderen, da es vorgesehen ist, vorhandene geräuschintensive Stellplatzflächen durch die geplanten geräuschärmeren Ergänzungsbauten zu ersetzen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausgehend von den derzeitigen Nutzungen bereits faktisch um ein Gewerbegebiet, welches durch den Bebauungsplan XIII-21-1 planungsrechtlich gesichert werden soll. Im Bebauungsplan sind auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 1 die Nutzungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO grundsätzlich zulässig. Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gemäß textliche Festsetzung Nr. 2 sind außerdem Einzelhandelsbetriebe (außer Verkauf an der Produktionsstätte) nicht zulässig.

Ein (Betriebs-)Wohnen innerhalb des Plangebiets ist nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter. Auch wenn derzeit keine Nutzung der beiden vorhandenen Betriebswohnungen im Plangebiet bekannt ist, kann die künftige Nutzung und Ansiedlung von Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen werden. Um betriebliche Einschränkungen für die (vorhandenen) gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, wird im hiermit darauf verwiesen, dass bei der Planung von Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung gefordert wird. Diesbezüglich ist der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zu erbringen. Im Ergebnis kann das Erfordernis bestehen, die Betriebswohnungen z. B. nur in bestimmten Bereichen zuzulassen, um Immissionswerte über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung zu vermeiden. Da die Wohnnutzung nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und –leiter und weiterhin nur untergeordnet zulässig ist, muss im nachgeordneten Verfahren eine Abwägung unter Hinzuziehung der gutachterlichen Aussagen zu Lärmemissionen erfolgen. Denn dem sogenannten betriebsbezogenem Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen (z. B. durch Lärm, Staub und Gerüche) zugemutet werden, als sonstigen Wohnberechtigten (so: OVG NW, U. v. 28.5.2009 – 10 A 971/08 – BauR 2009, 1716). Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind (dazu: OVG Lüneburg, B. v. 10.11.1982 – 6 B 69/82 – BRS 39 Nr. 51).

Die allgemein innerhalb des Plangebiets zulässigen Nutzungen sind gewerbegebietstypisch. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes lässt Betriebe im Rahmen der zulässigen Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung zu. Diese sind nicht bestimmbar. Es ist bereits bekannt, dass DHL seine Nutzung im westlichen Bestandsgebäude aufgeben will. Bei der Nachnutzung verbleibt ein Konfliktpotential für LKW-Beladungen an der Südfassade des westlichsten Gebäudes. Diese ließen sich jedoch durch den Einbau von Randabdichtungen lösen. Bei Nutzungsänderungen und Neubauten ist in jedem Fall im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dazu ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, um – gemessen am Vorhaben - geeignete immissionsschutzrechtliche Maßnahmen zu bestimmen.

Wirkungen der Nutzungen im Geltungsbereich auf benachbarte schützenswerte Nutzungen

Eine zusätzliche Belastung durch Anlagenlärm im Sinne der TA Lärm für Gebäude im Umfeld des Geltungsbereiches kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Südwestlich der Schöneberger Straße befinden sich Wohngebäude (Schöneberger Straße 25 bis 27a). Grundsätzlich ist das Wohnen zu schützen. Die betroffenen Wohngebäude liegen jedoch seit dem festgesetzten Bebauungsplan XIII-21 (Inkrafttreten am 15.08.1973) in einem Gewerbegebiet. Damals hat der Plangeber bewusst im Zusammenhang mit dem Plangrundstück (ehemalige Postnutzung) ein Gewerbegebiet festgesetzt und wollte das Wohnen nicht verfestigen. Zwar hat die Wohnnutzung Bestandsschutz, sie hat jedoch aufgrund ihrer Gebietszuweisung als Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Beurteilung der Lärmsituation denselben Schutzanspruch wie ein Gewerbegebiet.

Südlich an das Plangebiet grenzt ein festgesetztes Kerngebiet an. Im Kerngebiet sind keine Wohnnutzungen bekannt oder baulich vorgesehen, allerdings ab dem 2. Vollgeschoss zulässig. Somit kann eine Lärmbelastung nicht ausgeschlossen werden.

Eine Einzeluntersuchung des Anlagenlärms ist technisch nicht möglich, da der Verkehrslärm an dieser Stelle nicht davon separiert betrachtet werden kann. Dies gilt sowohl im Plangebiet als auch über die Schöneberger Straße hinweg. Bei Beantragung einer Nutzungsänderung oder Neubebauung ist im nachgeordneten Verfahren zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen im zulässigen Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans liegen und ob bestehende Nutzer/Nutzungen beeinträchtigt werden.

Die Verkehrsströme des Plangebiets verteilen sich künftig auf 3 Ein- und Ausfahrten auf dem Gelände, die nicht verlegt werden können (Denkmalensemble). Dabei fließt nur gegenüber der Schöneberger Straße 25 der motorisierte Verkehr in Richtung (Nord-)Westen ab (Linksabbiegen nicht erlaubt). Der Hauptteil der Verkehrsströme verlässt das Gelände auf die Ringbahnstraße in Richtung (Süd-)Osten ohne die bestehenden Wohngebäude an der Schöneberger Straße zu erreichen. Nach dem Verlassen des Areals vermischt sich der Anlagenlärm mit dem Verkehrslärm. Dieser ist hier bereits erheblich. Der Verkehrslärm erreicht gegenwärtig tags und nachts sehr hohe Pegelstände (auschlaggebend sind die benachbarte BAB Stadtring A 100, die Bahntrasse sowie die Stadtstraßen), so dass dieser durch den Anlagenlärm keine zusätzliche Erhöhung erfährt. Insgesamt ist der tangierende Verkehrsfluss vor den Wohngebäuden gegenüber der Ausfahrt aus dem Plangrundstück erheblich reduziert, so dass kein Konflikt zu erwarten ist.

Auch bei Betrachtung des gegenüberliegenden Wohnens an der Schöneberger Straße einmal unabhängig von dem Gewerbegebiet in dem es liegt (im Sinne der TA-Lärm), wären dabei auch die Fahrzeuggeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Vorhabengrundstück zu beurteilen. Geräuschimmissionen in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu mindern, wenn:

- die Verkehrsgeräusche den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche Tag oder Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Für das Erfordernis von Maßnahmen müssten diese drei Kriterien insgesamt erfüllt sein. Die zweite Bedingung ist jedoch nicht erfüllt, da sich der Verkehr der ausfahrenden Fahrzeuge sofort mit dem vorhandenen Verkehr vermischt. Auch hiernach wären keine Maßnahmen durchzuführen.

Weitere zusätzliche Anlagengeräusche, die ihren Ursprung in den geplanten Ergänzungsbauten haben könnten, werden durch die bestehende, denkmalgeschützte Bestandsbebauung, die auch weiterhin in der Planung vorgesehen ist, abgeschirmt. Durch den Denkmalstatus der Mehrheit der Gebäude im Plangebiet ist eine Umnutzung durch stark lärmverursachende Nutzungen ohnehin nicht möglich. Aufgrund der großen Entfernung zwischen Ergänzungsbauten und der umgebenden Wohnbebauung, ist zudem eine deutliche Pegelabminderung um mehr als 40 dB(A) zu erwarten. Ein erhöhtes Konfliktpotential ist nicht gegeben.

Da es sich beim Bebauungsplan XIII-21-1 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die tatsächliche Verträglichkeit eines jeden Vorhabens auf seine Umgebung und Nachbarschaft erst im Rahmen der Baugenehmigung abschließend beurteilt werden. Entsprechende Maßnahmen sind dann einzuleiten (z. B. Lärmschutz, Betriebszeitenregelung, Be- und Entladen). Zulässig sind grundsätzlich gewerbegebietstypische Nutzungen gemäß § 8 BauNVO, nur Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2). Die Ansiedlung sensibler Nutzungen, die zu Betriebseinschränkungen des benachbarten BSR-Standes führen könnten, ist vom Plangeber nicht beabsichtigt.

Ein (Betriebs-)Wohnen innerhalb des Plangebiets ist nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter. Auch wenn derzeit keine Nutzung der beiden vorhandenen Betriebswohnungen im Plangebiet bekannt ist, kann die künftige Nutzung und Ansiedlung von Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen werden. Um betriebliche Einschränkungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu vermeiden (hier insbesondere BSR-Standort östlich des Plangebiets), wird hiermit darauf verwiesen, dass bei der Planung von Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung gefordert wird. Dies betrifft im besonderen Maße den möglichen Neubau innerhalb der östlichsten überbaubaren Grundstücksfläche anstelle des bestehenden Parkhauses. Diesbezüglich ist der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zu erbringen. Im Ergebnis kann das Erfordernis bestehen, die Betriebswohnungen z. B. nur in bestimmten Bereichen zuzulassen, um Immissionswerte über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung zu vermeiden. Da die Wohnnutzung nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und –leiter und weiterhin nur untergeordnet zulässig ist, muss im nachgeordneten Verfahren eine Abwägung unter Hinzuziehung der gutachterlichen Aussagen zu Lärmemissionen erfolgen. Denn dem sogenannten betriebsbezogenem Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen (z. B. durch Lärm, Staub und Gerüche) zugemutet werden, als sonstigen Wohnberechtigten (so: OVG NW, U. v. 28.5.2009 – 10 A 971/08 – BauR 2009, 1716). Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind (dazu: OVG Lüneburg, B. v. 10.11.1982 – 6 B 69/82 – BRS 39 Nr. 51).

Da eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen abschließend auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss – da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkretes Vorhaben zugrunde gelegt werden kann –, war eine vertiefende Untersuchung im Rahmen des Schallgutachtens nicht erforderlich. Bei Nutzungsänderungen und Neubauten ist im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Ergebnis

Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass nach TA Lärm keine maßgebenden schalltechnischen Überschreitungen zu erwarten sind. Im nachgeordneten Verfahren ist bei der Beantragung von Nutzungsänderungen oder Neubauten eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen.

Allerdings werden im Geltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete nicht überall eingehalten. Daher sind Maßnahmen zum Schallschutz hinsichtlich des Verkehrslärms im Plangebiet erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen zur Bewältigung der Lärmproblematik nicht in Betracht kommen, sollen passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Dazu wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 zum baulichen Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. (vgl. dazu nachfolgende Ausführungen)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist grundsätzlich ein Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen. In der Schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung der unterschiedlichen möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen erläutert.

Abrücken der Baugrenzen

Eine Minderung des Beurteilungspegels an den Fassaden könnte das Abrücken der Baugrenzen von der Lärmquelle bewirken. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung würde ein Abrücken des geplanten Baukörpers parallel zur BAB Stadtring A 100, der sich über mehrere Grundstücke (Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612, Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738, Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739) erstreckt, um 5 m in Richtung Süden eine Reduzierung um ca. 1 dB(A) bewirken. Bei 10 m wären es ca. 3 dB(A).

Ein Abrücken von der Lärmquelle im Sinne des Trennungsgrundsatzes des BImSchG ist aufgrund der beschränkten räumlichen Verhältnisse und der städtebaulichen Zielsetzung für den Geltungsbereich nur schwer möglich. Die nördlichen und südlichen Teilflächen des Flurstücks 738 sollen mit Geh- und Fahrrechten belastet werden. Die übrigen Flächen des Flurstücks 738 entsprechen bereits in etwa dem geplanten Baukörper, so dass hier keine weiteren Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Zudem würde ein Abrücken der Baugrenzen von der BAB Stadtring A 100 auch zu einer starken Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit des nördlichen Bereichs des Flurstücks 739 führen. Ein Abrücken des geplanten Baukörpers von der Autobahn würde daher die nutzbare überbaubare Fläche so stark verringern, dass zum einen das einzige größere verfügbare Bebauungspotenzial im Geltungsbereich hinfällig wäre und zum anderen eine wirtschaftliche Nutzung der entsprechenden Flurstücke in Frage gestellt wäre. Außerdem wäre der Nutzen des Abrückens nur gering, da es sich aufgrund der umliegenden Verkehrsflächen um ein vorbelastetes Gebiet handelt.

Darüber hinaus entspricht eine Verschiebung des geplanten Baukörpers parallel der BAB Stadtring A 100 in südliche Richtung nicht der städtebaulichen Zielsetzung, die historischen Baufluchtlinien aufzunehmen, den Blockinnenbereich von Bebauung freizuhalten und somit den historischen Stadtgrundriss bzw. die ehemals bestehende historische Baustruktur wiederherzustellen.

Schallschutzwand an der Quelle

Eine Schallschutzwand direkt an der BAB Stadtring A 100 würde den Lärm nur unzureichend abschirmen, da die Bebauung im Geltungsbereich mehrgeschossig ist bzw. die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan für die Ergänzungsbauten eine mehrgeschossige Bebauung zulassen. Zudem befindet sich die (geplante) Bebauung zum Teil sehr nah an der BAB Stadtring A 100.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass aktiver Schallschutz durch Schallschutzwände als nicht effektiv einzuschätzen und daher auszuschließen ist.

Somit kann die Lärmproblematik (Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005) nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Da aktive Schallschutzmaßnahmen zur Bewältigung der Lärmproblematik nicht in Betracht kommen, sollen passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Grundrissausrichtung

Eine Möglichkeit zum Schallschutz besteht laut Schalltechnischer Untersuchung darin, schützenswerte Räume auf der vom Lärm abgewandten Seite anzuordnen. Eine solche Grundrissausrichtung ist vor allem sinnvoll, um im Sinne der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, dass der Aufenthalt und Schlaf nicht allein bei geschlossenen Fenstern und Türen möglich ist.

Schlafen bei mindestens teilgeöffnetem Fenster ist vor allem bei Wohnnutzungen von Bedeutung. In Gewerbegebieten sind Wohnungen nur für eingegrenzte Nutzergruppen und nur ausnahmsweise zulässig. Im Plangebiet sind derzeit keine betrieblichen Wohnnutzungen bekannt.

Bei in Gewerbegebieten schutzwürdigen Räumen wie Büroräumen oder vergleichbaren Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass ein jeweils kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster (Stoßlüften) und die damit kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist.

Zudem ist konzeptionell davon auszugehen, dass bei einer Errichtung von sensiblen Nutzungen vor dem Hintergrund der Lage der Baukörper parallel zur Autobahn und der daraus resultierenden Lärmbelastung auf der Nordseite anteilig in stärkerem Maße Funktionsräume angeordnet werden. Sensible Nutzungen werden sich voraussichtlich zum Blockinnenbereich orientieren.

Von der Festsetzung einer Grundrissausrichtung im Bebauungsplan wird abgesehen. Der notwendige Schallschutz soll durch andere Maßnahmen erreicht werden.

Schalldämmung der Außenbauteile

Ein grundlegender Schutz vor Lärm entsteht in Gebäuden durch eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schalldämmungen der Außenbauteile sind je nach Gebäudenutzung entsprechend dem maßgeblichen Beurteilungszeitraum zu dimensionieren. Im Land Berlin wird entsprechend des Rundschreibens 02/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14. Oktober 2016 eine textliche Festsetzung im B-Plan formuliert.

Baulicher Schallschutz

TF 9 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Gewerbegebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Eine textliche Festsetzung zum baulichen Schallschutz wird erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird. Dies ist der Fall, wenn für Büroräume ein Beurteilungspegel $L_r \geq 63$ dB (A) tags erreicht wird.

Da es sich bei dem Bebauungsplan XIII-21-1 um einen klassischen Bebauungsplan (sog. Angebotsbebauungsplan) handelt, kann nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sämtliche geplante Ergänzungsbauten errichtet werden. Da die Festsetzung auch die ungünstigste der prinzipiell möglichen Bebauungsvarianten (auch wenn diese nur zeitlich befristet sein wird) berücksichtigen muss und die Überschreitung der Beurteilungspegel an einem Großteil der Fassaden im Plangebiet auftritt, besteht aus städtebaulichen Gründen das Erfordernis den baulichen Schallschutz für alle Fassaden im Gewerbegebiet festzusetzen. Berücksichtigt wird der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorgefundene Bebauungszustand im Plangebiet. Das bedeutet, dass sich die Anforderungen verringern, je mehr sich dem Vollausbauzustand angenähert wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 löst an den Bestandsgebäuden kein Anpassungserfordernis aus, da sie dem Bestandsschutz unterliegen. Eine Konfliktbewältigung tritt daher erst für die Änderung oder Nutzungsänderung der Bestandsgebäude sowie für Neubauvorhaben ein.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Belange von Natur und Landschaft

TF 10 Im Gewerbegebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume und die zu pflanzenden Bäume der textlichen Festsetzungen 11, 12 und 13 einzurechnen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB]

TF 11 Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB]

Mit den textlichen Festsetzungen zur Pflanzung von Laubbäumen gemäß der dem Bebauungsplanentwurf beigefügten Pflanzliste soll ein höherer Vegetationsanteil standortgerechter und gestaltprägender Bäume gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die geplante Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen dient gleichzeitig der gestalterischen Einbindung dieser Sammelstellplatzanlagen im überwiegend durch die drei Baudenkmäler geprägten Bereich. Mit diesen Maßnahmen lassen sich ebenfalls die erforderlichen Abgänge nach BaumSchVO geschützter Bäume in den baulichen Nachverdichtungsbereichen kompensieren.

Die gewählte Größenordnung von einem Baum pro 500 m² Grundstücksfläche resultiert aus der Art der Nutzung (Gewerbegebiet), berücksichtigt, dass es sich um ein Bestandsgebiet handelt, die denkmalgeschützte Bausubstanz und die notwendige Erschließung des Gewerbegebietes. Gegenwärtig befinden sich 71 Bäume im Plangebiet. Davon befinden sich 30 im Bereich der zukünftig als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt werden soll. 41 Bäume befinden sich in übrigen Bereichen des zukünftigen Gewerbegebietes. In den hier durch neue Baugrenzen ausgewiesenen drei baulichen Erweiterungsbereichen, wurden die Bäume differenziert nach ihrem Schutzstatus (BaumSchVO Bln) erfasst. In den baulichen Erweiterungsbereichen sind 20 gemäß der BaumSchVO Bln geschützte Bäume vorhanden. Gemäß dem festgestellten Zustand dieser Bäume müsste deren Verlust durch die Neupflanzung von insgesamt 37 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm aus der Pflanzliste kompensiert werden. Den Zielen des StEP Klima und des LaPro Berlin zur Erhöhung des Vegetationsanteiles in belasteten Siedlungsgebieten wird durch eine insgesamt stärkere Begrünung des zukünftigen Gewerbegebietes Rechnung getragen.

Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung des Amtes für Natur und Umwelt, Fb Umwelt, zur Herstellung der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Schreiben vom 16.04.2010 und 29.06.2010). Die Herstellung der Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird, aufgrund des im zukünftigen Gewerbegebiet zu erwartenden Schwerlastverkehrs (verbunden mit großen Schub- und Scherkräften), der nicht auszuschließenden hohen Frequentierung der Stellplätze nicht festgesetzt. Der Erhalt dieser Flächen wäre im Gewerbegebiet mit erheblichen Instandhaltungskosten verbunden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich letztlich bei dem ehemaligen Poststandort um ein Bestandsgewerbegebiet handelt.

ZF Innerhalb des Gewerbegebietes soll eine Fläche mit Pflanzbindung und eine Fläche zum Anpflanzen sowie eine Fläche zur Dachbegrünung (Fläche a) festgesetzt werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

TF 12 Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind die vorhandenen Baumreihen zu ergänzen und zu erhalten. Die Fläche ist in ihrer Gesamtheit entsprechend dem historischen Vorbild zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25b BauGB]

Mit der textlichen Festsetzung zum Erhalt und zur Ergänzung der Baumreihen soll der vorhandene Rotdorn-Bestand, als weitestgehend in seiner historischen Form erhalten gebliebenes Gestaltungselement der historischen Grünfläche, dauerhaft gesichert werden.

TF 13 Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es ist ein platzartiger Charakter nach historischem Vorbild zu entwickeln. Zulässig sind die Anlage von Rasenflächen mit niedrigen Heckeneinfassungen und Baumpflanzungen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB]

Die Vorgabe zur Entwicklung nach historischem Vorbild begründet sich mit der Lage in der denkmalgeschützten Gesamtanlage des Reichspostzentramtes. Hierdurch wird ein einheitliches Erscheinungsbild mit der angrenzenden bestehenden historischen Grünfläche (Fläche mit Pflanzbindung) gewährleistet. Die Festsetzung der Fläche für Anpflanzungen dient gleichzeitig dem Ziel der Sicherung dieser einzigen größeren Grünfläche im zukünftigen Gewerbegebiet und deren stärkerer Begrünung gegenüber der örtlichen Situation auf dem ehemaligen Poststandort.

Der Anregung des Amtes für Natur und Umwelt, Fb Umwelt, zur Festsetzung eines mindestens 2-3 m breiten Streifen mit Bindung für die Bepflanzung parallel zur Autobahn und Autobahnauffahrt zur Biotopvernetzung, entsprechend dem Landschaftsprogramm, wird nicht gefolgt (Schreiben vom 16.04.2010). Die Forderung des Biotopverbundes aus dem LaPro (Teilplan Biotop- und Artenschutz, sowie Arbeitskarte Biotop- und Artenschutz) bezieht sich auf die Flächen beidseitig der Bahntrasse nördlich der BAB Stadtring A 100. Hier sind die Abstandsflächen funktional geeignet. Südlich der Autobahn sind Kennzeichnungen für den Biotopverbund nicht vorhanden. Eine weitergehende Verbindung, über das Plangebiet hinaus, ist nicht vorhanden.

Begrünung der Dachflächen

TF 14 Innerhalb der Fläche a sind Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB]

Die Begrünung von Dachflächen trägt zur stadträumlichen Einbindung und Gliederung bei möglichen großflächigen Gebäudekomplexen im Gewerbegebiet sowie zur Harmonisierung von gebauter und natürlicher Umwelt bei. Die Dachbegrünung stellt für den Naturhaushalt eine wichtige Entlastungsmaßnahme in dicht bebauten Siedlungsgebieten dar und entspricht den Zielen des StEP Klima und des LaPro Berlin zur Erhöhung des Vegetationsanteiles in belasteten Siedlungsgebieten. Mit der Umsetzung dieser Festsetzung können die Auswirkungen durch Neubauten in den Nachverdichtungsbereichen auf die Umwelt minimiert werden. Die vorgesehene Dachbegrünung führt darüber hinaus zu einer Verzögerung des Regenwasserabflusses und trägt damit zur Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme bei. Mit der Herausnahme der technischen Einrichtungen und Beleuchtungsflächen können Einschränkungen zukünftiger Gebäudeausstattung vermieden werden. Die vom Bebauungsplan XIII-21-1 vorgesehene Dachbegrünung wird auf die Baufläche a beschränkt, da sich nur innerhalb dieser Fläche Baupotenziale in entsprechender Größenordnung befinden. Die vorhandenen Ge-

bäude innerhalb der übrigen Baufelder, mit Ausnahme des Parkhauses an der Manteuffelstraße, stehen unter Denkmalschutz.

Die geplante Festsetzung ermöglicht unterschiedliche Arten der Dachbegrünung und schreibt keine Ausbildung der Dachfläche vor. Eine im Sinne der Verhältnismäßigkeit kostengünstige extensive Dachflächenbegrünung auf einem gering geneigten Dach (Flachdach) ist damit möglich.

Hinweis

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TF 15 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist je Straßenzug eine Werbeanlage als Sammelwerbeanlage mit einer Fläche von max. 3 m² zulässig. Längs der Bundesautobahn BAB Stadtring A 100 (einschließlich ihrer Zufahrt) sind in einem Mindestabstand von 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB Stadtring A 100 Werbeanlagen und sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

[§ 9 Abs. 4 BauGB]

Das Recht und das Bedürfnis auf Werbung ist grundsätzlich anzuerkennen und wird berücksichtigt. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, Ortsbildpflege und Denkmalschutz hier solche Gestaltungselemente vermeiden möchten. Anliegen der textlichen Festsetzung Nr. 15 ist es daher, die Widersprüche möglichst gering zu halten und die Zulässigkeit von Werbeanlagen grundsätzlich auf im Gebiet ansässige Betriebe an der Stätte ihrer Leistung und ausnahmsweise einmalig pro Straßenzug als Sammelwerbeanlage zu beschränken.

Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Hierdurch soll einem Wildwuchs von Großflächenwerbung nicht im Gebiet ansässiger Unternehmen vorgebeugt werden. In der jüngeren Vergangenheit konnte man in Berlin zunehmend großflächige Werbung im Stadtbild beobachten. Insbesondere an Baugerüsten wird immer häufiger geworben, auch ohne erkennbare Bautätigkeit.

Die Zulässigkeit und Ausführung von Werbeanlagen, auch Großflächenwerbung, im Gebiet ansässiger Betriebe (an der Stätte der Leistung) richtet sich nach der Berliner Bauordnung, dem Denkmalschutzgesetz und parallel zur Autobahn (einschließlich Zufahrt) nach § 9 Abs. 6 des Fernstraßengesetzes. Gemäß den Ausführungen des § 9 Fernstraßengesetz unterliegen Anlagen der Außenwerbung längs von Bundesfernstraßen in einem Abstand bis zu 100 m besonderen Reglementierungen, um sowohl Sichtbehinderungen als auch die Ablenkung der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Um die straßenrechtlichen Belange der BAB Stadtring A 100 in den Bebauungsplan einzustellen, regelt dieser die Zulässigkeit von Anlagen der Außenwerbung längs der BAB Stadtring A 100 (einschließlich ihrer Zufahrt) mittels der Textlichen Festsetzung Nr. 15. Demnach werden im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB Stadtring A 100 Werbeanlagen und sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung im Wirkungskreis des Fernstraßengesetzes (bis zu 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) für unzulässig erklärt. Eine mögliche Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von Werbeanlagen in diesem Bereich wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung grundsätzlich ausgeschlossen.

Durch die Beschränkung von Werbeanlagen auf im Gebiet ansässige Betriebe und ausnahmsweise einmalig als Sammelwerbeanlage pro Straßenzug (mit Ausnahme der BAB Stadtring A 100) soll ein "Schilderwald" entlang der öffentlichen Straßenräume vor den denkmalgeschützten Gebäuden vermieden und im Gewerbegebiet ein städtebauliches und architektonisches, denkmalgeschütztes Gesamterscheinungsbild in hoher Qualität gesichert werden. Die strengen Gestaltvorgaben sind auf-

grund der Anforderungen aus dem Denkmalschutz und den daraus resultierenden Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild erforderlich.

Die Bauflächen des Plangebietes sind als Denkmalbereich (Ensemble / Gesamtanlage) ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich gewachsene Einheit baulicher Anlagen mit einem gesteigerten Zeugniswert für die städtebaulichen Gegebenheiten des Ortes (Ensemble). Die stadtbildprägenden Gebäude innerhalb des Plangebietes sind durch einen Funktionszusammenhang gekennzeichnet und wurden konzeptionell zeitnah geplant und errichtet (Gesamtanlage). Im Plangebiet befinden sich drei (Einzel)Denkmale sowie eine erhaltenswerte Freiflächenanlage, die noch weitestgehend im Zustand von 1928/36 erhalten ist. So scheint auch die vorhandene Randbepflanzung mit Rotdorn aus der Erstanlage zu stammen.

Die mächtigen, burgartigen Backsteingebäude (Speicher), gegliedert durch Gesimse und Friese, mit einfachen Segmentbogenfenstern, zeigen den spätklassizistischen Baustil, der für Militärbauten bis in die 1890er Jahre üblich war.

Die vorhandenen Werbeanlagen haben Bestandsschutz. Dazu zählen auch die bereits bestehenden Werbetafeln an der Manteuffelstraße. Die Zulässigkeit der Änderung der Schriftzüge richtet sich, sofern im räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb, nach den o.g. Gesetzen und Rechtsvorschriften.

3.9 Sonstige Festsetzungen

Geh- und Fahrrechte

ZF *Parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit Anbindung an die Schöneberger Straße soll die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Straßenbaulast zu belasten ist, erfolgen.*

[§ 9 Abs. 21 BauGB]

TF 16 **Die Fläche b ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Straßenbaulast zu belasten.**

[§ 9 Abs. 21 BauGB]

Das Plangebiet grenzt im Norden an Verkehrsflächen der Bundesautobahn an. Es handelt sich um die BAB Stadtring A 100 und um die Auffahrt von der Alboinstraße auf die Autobahn, die durch Stützwände gegenüber den angrenzenden Grundstücken gesichert ist. Zur Wahrnehmung der Unterhaltungspflicht für die Stützwände werden Zugangsrechte über die rückwärtigen Grundstücke von der Ringbahnstraße- bzw. Schöneberger Straße aus und in einem Streifen längs der ineinander übergehenden Stützwände benötigt. Es handelt sich um Flächen, für die im Bebauungsplan die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Bundes – Bundesstraßenverwaltung – und seiner Bevollmächtigten erforderlich ist. Das Recht wird für die Durchsetzung von Bauwerksprüfungen und Instandsetzungen benötigt.

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf privaten Grundstücken kann grundsätzlich Entschädigungsansprüche (§ 41 Abs. 1 BauGB) auslösen. Danach kann der Eigentümer der betroffenen Fläche, dem es aufgrund der Festsetzung oder Durchführung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, sein Grundstück entschädigungslos zu nutzen, vom Entschädigungspflichtigen die entschädigungspflichtige Begründung von Dienstbarkeiten verlangen. Für einen derartigen Entschädigungsanspruch ist gemäß § 40 Abs. 2 BauGB Voraussetzung, dass die Festsetzungen den Eigentümer derart belasten müssen, dass es ihm wirtschaftlich nicht zumutbar ist, die fremdnützige Einschränkung seiner Grundstücksnutzung hinzunehmen.

Eine derartige Belastung bzw. Einschränkung des Eigentums ist mit der Festsetzung der Fläche ‚b‘, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Straßenbaulast zu belasten ist, nicht verbunden. Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan-Entwurf die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen zum Ziel hat. Darüber hinaus soll eine maßvolle bauliche Nachverdichtung zugelassen werden.

Der Bebauungsplan XIII-21 (f. am 16.07.1973) setzt im Bereich der hier in Rede stehenden Fläche ‚b‘ überwiegend nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Post‘ fest. Bei der auf dem Flurstück 554 zur Schöneberger Straße parallel verlaufende und anbindende Fläche ‚b‘ handelt es sich um eine vorhandene versiegelte Fläche, die als Grundstückszufahrt genutzt wird.

Im Ergebnis ist die Belastung des Grundstücks durch ein Geh- und Fahrrecht als eine dem Eigentümer zumutbare Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S. des Art. 14 Abs. 1 S. 2 Grundgesetz anzusehen. Die Schwelle der Entschädigungspflicht wird nicht überschritten.

TF 17 Die Fläche c ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer der Flurstücke 612, 738 zu belasten.

[§ 9 Abs. 21 BauGB]

Grunddienstbarkeiten zur Erschließung der Flurstücke 612, 738 sind nicht vorhanden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 17 wird nunmehr öffentlich-rechtlich die Zufahrt zu den beiden Hinterlandflurstücken 612 sowie 738 planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan-Entwurf allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Es bedarf der grundbuchlichen Eintragung. Der Bebauungsplan-Entwurf bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung einer mit entsprechenden Rechten zu belastenden Fläche im Bebauungsplan vor. Die Darstellung der Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan-Entwurf erfolgt, da sie für das Verständnis des Bebauungsplans und die betroffenen Nutzer notwendig und zweckmäßig sind.

Aufhebung bisheriges Planungsrecht

TF 18 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 18 werden alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft gesetzt. Diese textliche Festsetzung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind. Verbindliches Planungsrecht bildet gegenwärtig der Bebauungsplan XIII-21.

3.9 Nachrichtliche Übernahme

Denkmalbereich und Baudenkmale

Die Gebäude auf dem Grundstück Ringbahnstraße 126-134 sind Bestandteil des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) 09055126 "Ringbahnstraße 126/134, Speicher des Garde-Train-Bataillons, Kornspeicher, 1888-91 von Böhm und Bachem; Haferspeicher, 1894-95 von Weisenberg und Perlia; Reichspostzentramt, 1925-28 von Karl Pfuhl und Edmund Beisel (D) Schöneberger Straße 11-15" (Denkmalliste Berlin, Stand: 12.09.2013).

Die vorhandenen Denkmale und Denkmalbereiche sind entsprechend der Denkmalliste und der Denkmalkarte des Landes Berlin zeichnerisch übernommen. Die Belange des Denkmalschutzgesetzes sind in die Abwägung eingeflossen. Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgt eine angemessene Berücksichtigung der Belange der Denkmale und des Umgebungsschutzes.

Die denkmalrechtliche Genehmigung für genehmigungspflichtige Maßnahmen im Plangebiet nach § 11 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) ist unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich.

3.10 Hinweis

Der Bebauungsplanentwurf XIII-21-1 enthält den Hinweis, dass bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 (Grünordnung) die Verwendung der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen wird.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums neu bestimmt. Es ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich eine Einschränkung der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind zu ebenfalls berücksichtigen.

Folgende öffentliche Belange wurden in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs eingestellt:

- die Belange der Wirtschaft, das Interesse an der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet als Bestandteil eines angemessenen Arbeitsplatzangebotes in der Stadt,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Plätze von städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, das Interesse der Öffentlichkeit am Erhalt geschützter und schutzwürdiger Objekte, das Interesse das bauliche Erbe für den gesellschaftlichen und individuellen Gebrauch in Gegenwart und Zukunft vorzuhalten,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der (Wohn- und) Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die straßenrechtlichen Belange der BAB Stadtring A 100 und deren Immissionsbelastung auf das Bebauungsplangebiet,
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Nutzung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung von bebauten untergenutzten Flächen.

Bei den privaten Belangen der Grundstückseigentümer, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- das Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung / Erhaltung der bestehenden Entwicklung und der Weiterentwicklung des Standortes,
- die private Baufreiheit und
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht mehrere Festsetzungen vor, die die private Baufreiheit und die Nutzbarkeit der Baugrundstücke beschränken. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um

- die Reduzierung des GRZ auf den Baugrundstücken durch die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baukörperausweisungen,
- die Festsetzung von maximalen Oberkanten für die Baukörper,
- die Reduzierung der GFZ auf den Baugrundstücken Schöneberger Straße 11-15 und Ringbahnstraße 126/134 (Flurstück 738)

- keine Berücksichtigung der bisherigen "Kann-Festsetzung" zur Nicht-Anrechnung von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen auf die Geschossfläche,
- die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen auf dem Baugrundstück Schöneberger Straße 11-15,
- Regelung zur Anpflanzung von Bäumen,
- Dachflächenbegrünung,
- die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (Schalldämmmaße von Außenbauteilen inkl. Fenstern).

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bestehenden Nutzungen und eine planvolle, denkmalgerechte Nachverdichtung zu schaffen. Die Standortqualitäten des Geltungsbereiches, wie die sehr gute Erschließung und Versorgung durch verkehrliche, technische Infrastruktur, machen den Standort für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs zur Art der Nutzung tragen dazu bei, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und das Angebot an Gewerbeflächen in Innenstadtnähe zu vergrößern. Damit kann dem Planungsgrundsatz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB entsprochen werden. Die Entwicklung der Grundstücke als Gewerbegebiet entspricht dem öffentlichen sowie dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer und Mieter. Damit besteht die Möglichkeit weitere gewerbliche Nutzungen, über den Bestand hinaus, anzusiedeln.

Die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans werden mit der Entwicklung einer innenstadtnahen, untergenutzten Fläche aufgenommen. Der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen wird Vorrang vor der äußeren Erweiterung der Stadt, durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, eingeräumt. Angesichts der begrenzten Flächenpotenziale kommt der Erhaltung von Gewerbeflächen in Innenstadtnähe eine hohe Bedeutung zu. Die Entwicklung des Standorts entspricht den im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin festgelegten Ziel der Erhaltung von Gewerbeflächen.

Einschränkungen der privaten Grundstückseigentümer gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan XIII-21 erfolgen in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche. Der Bebauungsplan XIII-21 gestattet eine nahezu vollständige Überbauung des gesamten Baugrundstücks im Rahmen der Nutzungsmaße (GRZ 0,8). Die Baugrenzen verlaufen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Schöneberger Straße, Ringbahnstraße und Manteuffelstraße bzw. entlang der BAB um 11,0 m zurückgesetzt. Durch die geplante Baukörperausweisung resultieren zum einen Einschränkungen für die Anordnung zukünftiger Baukörper. Zum anderen können die bisherigen Nutzungsmaße (GRZ 0,8, GFZ 2,0) nicht mehr auf allen Baugrundstücken realisiert werden.

Bei grundstücksbezogener Betrachtung fällt das zulässige Maß der baulichen Nutzung sehr unterschiedlich aus.

Baugrundstück	GRZ	GFZ
Schöneberger Straße 11-15	0,22	1,20
Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739	0,41	2,28
Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612	0,52	2,56
Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738	0,62	1,85
Plangebiet	0,37	1,92

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich im festgesetzten Bebauungsplan XIII-21 noch um ein Baugrundstück im Besitz eines Eigentümers handelte. Bei der Berechnung der Dichtewerte bezogen auf alle Baugrundstücke im Plangebiet errechnen sich Werte von GRZ rd. 0,4, GFZ rd. 2,0. Damit kann mit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 insgesamt weiterhin ein wirtschaftlich tragfähiges Geschossflächenangebot vorgehalten werden.

Einer höheren Ausnutzung auf den Grundstücken Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 612, Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 739 steht eine deutlich niedrigere Ausnutzung auf dem Grundstück Schöneberger Straße 11-15 gegenüber. Ursächlich hierfür ist zum einen der erfolgte Grundstückszuschnitt und zum anderen das städtebauliche Erfordernis, den wertvollen denkmalgeschützten Gebäudebestand zukunftsfähig zu bewahren.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes XIII-21 standen die Gebäude und das Ensemble noch nicht unter Denkmalschutz. Belange des Denkmalschutzes waren daher nicht zu berücksichtigen. In den Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 soll eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes hinsichtlich des Umgebungsschutzes sowie des Schutzes der Denkmale selbst (Erhaltung aller Denkmale, Anordnung zukünftiger Gebäude, Einschränkung der Höhen der neuen Gebäude) bereits auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen. Damit wird der Erhaltungsgedanke des Denkmalschutzgesetzes Berlin planungsrechtlich unterstützt. Mit den geplanten Festsetzungen soll der Baublock eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung erfahren. Die geplanten Baukörper orientieren sich an den historischen Baufluchtlinien und stellen somit den historischen Stadtgrundriss wieder her. Die Baukörperausweisung und die Höhenfestsetzungen sollen das Einfügen der Neubebauung in den Denkmalbereich sicherstellen. Dem steht kein überwiegendes privates Interesse der Eigentümer gegenüber, das so schwer wiegt, dass diesem Vorrang gegenüber den öffentlichen Belangen - Schutz des baulichen Erbes - hätte einräumt werden müssen. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 schaffen Planungssicherheit bereits auf Ebene der Bauleitplanung für die Eigentümer. (Eine denkmalrechtliche Genehmigung für Baumaßnahmen im Plangebiet bleibt unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich.)

Eine wesentliche Änderung in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung hat die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990, zuletzt geändert 2013, in Bezug auf die Anrechnung von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zur Folge. Diese Anlagen sind anders als in der Baunutzungsverordnung 1968, welche dem Bebauungsplan XIII-21 zugrunde liegt, zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen; eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese Nebenanlagen darf bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer "Kappungsgrenze" von GRZ bis 0,8 erfolgen. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden, wenn die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Die grundstücksbezogene Versiegelung im Bestand beträgt gegenwärtig bis zu 85 % (Grundstück Ringbahnstraße 126/134 / Flurstück 738). Analog der bestehenden Situation soll auch zukünftig ein gewisser Grundstücksanteil von Versiegelung durch Stellplätze und Zufahrten etc. freigehalten werden. Dem entsprechend soll mit der textlichen Festsetzung eine Bebauung der Grundstücke durch die vorab genannten Anlagen auf bis zu 80 % begrenzt werden. Bereits im Bestand existieren größere begrünte Freiflächen auf dem Grundstück Schöneberger Straße 11-15, vor dem Gebäude Ringbahnstraße 126/134 sowie vor dem Parkplatz. Daher stellt die Einschränkung gegenüber dem Bestand keine unzumutbare Einschränkung dar.

Die Grundstückseigentümer werden durch das geplante Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Träger der Straßenbaulast hinsichtlich einer möglichen Nutzung ihrer Grundstücke eingeschränkt. Die Situation entspricht dem Bestand. Das Geh- und Fahrrecht dient der Wartung der Autobahn und kommt damit indirekt auch den Grundstückseigentümern, die wesentlich von der sehr guten verkehrlichen Anbindung profitieren, zu Gute. Den Belangen der Öffentlichkeit wird Vorrang gegenüber dem privaten Belang der Nutzungsfreiheit auf den Grundstücken eingeräumt.

Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm dienen der Wahrung gesunder (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse in den Bereichen, die Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Diese Belange müssen aus Gründen des Gesundheitsschutzes höher gewertet werden, als der private Belang der Baufreiheit.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs XIII-21-1, die die privaten Interessen der Eigentümer einschränken, dienen dem Schutz des Denkmalbereiches, den Anforderungen des Immissionsschutzes, der Wahrung gesunder (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Natur-

und Umweltschutzes, den straßenrechtlichen Belangen sowie der Verbesserung des Stadtbildes, deren Bedeutung diesbezüglich höher gewichtet wird, als die private Baufreiheit. Mit den Eigentümern wurde im Rahmen der Planaufstellung diesbezüglich Einvernehmen erzielt.

IV. AUSWIRKUNGEN DES PLANES

1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungsrechte, Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan-Entwurf XIII-21-1 beinhaltet keine einschränkenden Festsetzungen bezüglich bereits bestehender Nutzungsrechte. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs sollen die sonst in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen und die ausnahmsweise gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sowie auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit gemäß den vorgesehenen textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 ausgeschlossen werden, um das bereits vorhandene sehr hohe Verkehrsaufkommen in diesem Bereich nicht weiter zu erhöhen und die Flächen Gewerbebetrieben vorzuhalten. Die detaillierten Gründe für diese Nutzungseinschränkungen werden in Kap. III. 3.1 der Begründung zu den diesbezüglichen textlichen Festsetzungen dargelegt.

Die geplanten Festsetzungen wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der derzeit und künftig im Gebiet arbeitenden Bevölkerung aus. Vielmehr kann mit den geplanten Festsetzungen die Planungssicherheit für die ansässigen Betriebe und damit die Sicherheit für die Beschäftigten erhöht werden.

Den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wird durch die Festsetzungen zum Schallschutz entsprochen.

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

2.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

Entschädigungs- und Übernahmefolgen

Durch den Bebauungsplan werden keine Entschädigungs- und Übernahmeansprüche ausgelöst.

Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, werden Entschädigungsansprüche nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung / Änderung ergibt, fällig (§ 42 Abs. 2 BauGB). Erfolgt eine Änderung nach Ablauf der Zulässigkeit von sieben Jahren kann der Eigentümer nur Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn die ausgeübte Nutzung zulässig ist (§ 42 Abs. 3 BauGB).

Das ist hier nicht der Fall. Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs XIII-21, der im Jahr 1973 rechtskräftig wurde, ist die Sieben-Jahresfrist abgelaufen. Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan-Entwurf die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen zum Ziel hat.

Ansprüche auf Ersatz von Vertrauensschaden nach § 39 BauGB, die ein Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes voraussetzen, ohne auf die Plangewährleistungsfrist begrenzt zu sein, sind ebenfalls nicht erkennbar. Die im Bebauungsplan XIII-21 festgesetzte 'Fläche für den Gemeinbedarf' entsprach der Intention des damaligen Eigentümers, der Deutschen Post, und ist mit den Zielen der gegenwärtigen Eigentümer nicht mehr vereinbar.

2.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

3. Weitere Auswirkungen

3.1 Gender Mainstreaming

Mit der Novellierung des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG) Bau von Juli 2004 ist Gender Mainstreaming in den Katalog der abwägungsrelevanten Belange in der Bauleitplanung aufgenommen worden. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sind damit in die Abwägung einzustellen.

Der wesentliche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes sind Festsetzungen zur planungsrechtlichen Änderung der Art der Nutzung - Gewerbegebiet - mit entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten. Es ist davon auszugehen, dass diese Planung keine geschlechterspezifisch differenzierten Auswirkungen mit sich bringt.

V. VERFAHREN

1. Planungsanzeige

Durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden mit Schreiben vom 15. August 2005 und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 12. August 2005 keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans XIII-21-1 geäußert.

2. Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat am 22. November 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes XIII-21-1 für das Gelände zwischen BAB Stadtring A 100, Manteuffelstraße, Ringbahnstraße und Schöneberger Straße, Ortsteil Tempelhof, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. Dezember 2005 im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 auf Seite 4627 bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01. September 2009 bis einschließlich 30. September 2009 in den Räumen des Amtes für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zuvor durch Anzeige in den Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ vom 28. August 2009 bekannt gemacht.

Insgesamt nahm eine Person in der Auslegungszeit Einsicht in die Planung. Anregungen, Hinweise wurden nicht geäußert.

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 27. August 2009 wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (inkl. Fachämter des Bezirksamtes) um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Davon hatten

- die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (Schreiben vom 22.09.09),
- das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (Schreiben vom 08.09.09)
- der Fachbereich Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Schreiben vom 08.09.09)

keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. Es wurden folgende wesentlichen Anregungen und Hinweise geäußert:

Landesdenkmalamt Berlin (Schreiben vom 04.09.2009)

Es wurde eine nachrichtliche Übernahme in Textform unter kompletter Nennung der Baudenkmale und Denkmalbereiche (Gesamtanlagen) auf der Planzeichnung angeregt.

Abwägung

Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Baudenkmale in der Berliner Denkmalliste, Stand 03.08.2009, nicht korrekt aufgeführt sind. Die Denkmale wurden mit vollständiger Bezeichnung im Begründungstext benannt. Das Symbol (D) wurde in der Planzeichnung ergänzt.

Fachgebiet der Bau- und Kunstdenkmalspflege des Landesdenkmalamtes Berlin

Durch das **Fachgebiet der Bau- und Kunstdenkmalspflege des Landesdenkmalamtes Berlin** wurde am 04.09.2009 die Zurückstellung der denkmalpflegerischen Bedenken, insbesondere entlang der Schöneberger Straße 12 bis 14 mitgeteilt. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass jede Maßnahme, die diese Denkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die Denkmalbehörden bedarf.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Fachbereich Umwelt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Schreiben vom 28.09.2009)

Stellungnahme

Es wird empfohlen, die lufthygienische Begutachtung in den Bereichen der neu zulässigen Baukörper im Rahmen der Bauleitplanung für die gesamte Struktur durchzuführen und nicht in ggf. nachgeordnete einzelne Baugenehmigungsverfahren (für dann ggf. nur einzelne Teilbereiche) zu verlagern.

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Betroffenheiten ergeben sich für das Plangebiet insbesondere aufgrund bestehender verkehrsbedingter Vorbelastungen (BAB Stadtring A 100, Schöneberger Straße und Ringbahnstraße), wenn innerhalb der neu festgesetzten Bauflächen empfindliche Nutzungen (z.B. Büronutzungen) etabliert werden, die Vorkehrungen gegenüber verkehrsbedingter Luftbelastung erfordern. Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, sind im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gestattet es, im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, Einzelfallentscheidungen zu treffen bzw. eine Wohnnutzung vollständig zu versagen. Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sind keine Immissionswirkungen zu erwarten, die zu einer zusätzlichen Belastung der Umgebung führen.

Da bei der Luftbelastung der größte Anteil einen regionalen und gesamtstädtischen Hintergrund (BAB) hat und auch die lokalen Quellen verkehrsbedingt sind, lassen sich hier effektive Minderungsmaßnahmen nur stadt- (landesweit) regeln. Eine Reduzierung der bestehenden Belastung, die hier aus der verkehrlichen Situation resultiert, ist damit vorrangig eine Aufgabe des Landes Berlin und kann nicht durch den Bezirk erfolgen. Vorkehrungen können hier nur als passive Maßnahmen im Zusammenhang mit einem Neubau von Gebäuden getroffen werden (Maßnahmen zur Raumbe- und -entlüftung). Die Festlegung der Maßnahmen sollte daher, in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung, im Rahmen nachgelagerter Verfahren erfolgen.

Stellungnahme

Es wird weiter empfohlen, eine lärmtechnische Begutachtung des gesamten Bereiches durchzuführen und nicht in ggf. nachgeordnete einzelne Baugenehmigungsverfahren (für dann ggf. nur einzelne Teilbereiche) zu verlagern. Insbesondere ist hier auch die in der Schöneberger Straße gegenüberliegende Wohnbebauung als Immissionsort einzubeziehen, da durch die geplanten Baukörper entlang der Schöneberger Straße das Reflexionsverhalten verändert wird und ein wesentlicher Einfluss auf die Wohnbebauung nicht auszuschließen ist.

Abwägung

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Ziel des Gutachtens war es, die Auswirkungen des Verkehrslärms zu ermitteln sowie Aussagen über ggf. resultierende Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Darüber hinaus sollten die schalltechnischen Auswirkungen der Nutzungen im Geltungsbereich auf die bestehenden benachbarten schützenswerten Nutzungen (vor allem auf die Wohngebäude in der Schöneberger Straße) betrachtet werden.

Das Gutachten ergab, dass durch die geplanten Baukörper keine Reflexionswirkungen des Verkehrslärms an der bestehenden Wohnbebauung in der Schöneberger Straße zu erwarten sind. Durch die

im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist kein Verkehrsaufkommen zu erwarten, welches sich negativ auf die Gesamtsituation auswirkt.

Auch eine zusätzliche Belastung durch Anlagenlärm im Sinne der TA Lärm für Gebäude im Umfeld des Geltungsbereiches, insbesondere für die Wohngebäude in der Schöneberger Straße, kann weitestgehend ausgeschlossen werden, da zum einen Anlagengeräusche, die ihren Ursprung in den geplanten Ergänzungsbauten haben können, durch die bestehende, denkmalgeschützte Bestandsbebauung abgeschirmt werden. Zum anderen ist, aufgrund der großen Entfernung zwischen Ergänzungsbauten und der umgebenden Wohnbebauung, eine deutliche Pegelabminderung um mehr als 40 dB(A) zu erwarten. Ein erhöhtes Konfliktpotential ist nicht gegeben.

Allerdings werden im Geltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete durch Verkehrslärm zum Teil deutlich überschritten. Daher sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden nach DIN 4109) im Bebauungsplan erforderlich.

Stellungnahme

Die geplante Auflage zur Brennstoffbeschränkung erscheint aus technischer Sicht sowohl hinsichtlich der lufthygienischen Zielsetzung als auch unter Gesichtspunkten des Klimaschutzes veraltet. Hier sollte eine fortschrittliche und zukunftsfähige Festsetzung gefunden werden. Dabei sollten insbesondere Aspekte des Klimaschutzes im Vordergrund stehen. Ich empfehle deshalb die Prüfung / Erarbeitung von Festsetzungen zum Vorrang von erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Als Energiewandlungsanlage für erneuerbare Energien sind hier bspw. auf den geplanten Baukörpern entlang BAB Stadtring A 100 und Manteuffelstraße aufgrund der Baukörperausrichtung und ihrer Dimensionierung sehr gut denkbar solarthermische und photovoltaische Anlagen. Darüber hinaus ist für das Gelände auch denkbar eine KWK-Anlage (Größe, Nutzerstruktur, Nutzungszeiten).

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen entbehren gegenwärtig noch einer Rechtsgrundlage. Sowohl die Energieeinsparverordnung als auch das Erneuerbare-Energien-Gesetz enthalten keine Rechtsgrundlagen für Festsetzungen im Bebauungsplan. § 9 Abs. 4 BauGB scheidet ebenfalls aus, weil in Berlin eine landesrechtliche Vorschrift noch nicht besteht. Beabsichtigt ist eine derartige Regelung im Berliner Klimaschutzgesetz. Bis dahin verbleibt es bei der textlichen Festsetzung zur Brennstoffbeschränkung.

Stellungnahme

Die Grundstücke des Plangebiets werden im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 10688 geführt. Die Aufnahme erfolgte aufgrund der langjährigen Betriebsstelle der Bundespost. Für die Flächen sind durch Nutzungsrecherchen eine Vielzahl altlastenrelevanter Anlagen belegt. Im Jahr 2004 erfolgte eine Teilsanierung beim Rückbau eines Heizöllagerbehälters.

Für die Fläche liegt keine abgeschlossene Erkundung bzw. Gefährdungsabschätzung vor.

Derzeit liegen keine Informationen vor, die auf eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung schließen lassen. Eine weitergehende bzw. abschließende Bewertung kann nur auf Grundlage orientierter Bodenuntersuchungen erfolgen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke sind fast vollständig versiegelt und werden gewerblich genutzt. Im Rahmen der aktuellen Nutzungen ergeben sich keine Kontaktmöglichkeiten mit eventuell vorhandenen Schadstoffen. Eine Beeinträchtigung einer gewerblichen Nutzung kann daher ausgeschlossen werden. Da im Bebauungsplan-Entwurf ausschließlich gewerbliche Nutzungen festgesetzt werden, wird von weiteren orientierenden Bodenuntersuchungen abgesehen.

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die Anderen am Bau Beteiligten dafür ver-

antwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (§ 53 Bauordnung Berlin). Diese Regelung schließt auch die Beachtung und Einhaltung des Bodenschutzes mit ein.

Die in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Treten im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrundsondierungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen in den Untergrund konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf, so sind auch der Bauherr und der Bauleiter zur Meldung verpflichtet. Diese Regelung wurde auch in das Berliner Bodenschutzgesetz übernommen.

Bauliche Maßnahmen, die in den Boden eingreifen, sind jedoch immer mit dem Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Fachbereich Natur des Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin (Schreiben vom 06.10.2009)

Stellungnahme

Es wird angeregt, eine Übersichtskartierung zum Bestand von Fledermäusen durchzuführen (vgl. Hinweise SenStadt zur Beachtung artenschutzrechtlicher Vorschriften in B-Plänen).

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Bestandteil des tierökologischen Gutachtens ist auch eine Einschätzung zur Eignung von Gebäuden als Sommer-, Zwischen oder Winterquartier für Fledermäuse.

Als mögliche Quartiersplätze kommen danach ausschließlich die denkmalgeschützten Gebäude in Frage. Ein Abriss dieser Gebäude ist ausgeschlossen. Bei Umbauten und sonstigen baulichen Maßnahmen an dem Gebäudebestand sind denkmalrechtliche Erlaubnisse einzuholen. Eine Bestandserfassung zu den Fledermausvorkommen wäre bei der vorhandenen Gebäudestruktur mit sehr hohem Aufwand verbunden und sollte deshalb nur erfolgen, wenn im Einzelfall konkreter Handlungsbedarf besteht. Sofern Maßnahmen zur Sanierung oder Abriss von Gebäuden vorgesehen sind, müssen die Gebäude hinsichtlich der Fledermausvorkommen untersucht werden. Dieser Hinweis wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im übrigen Gebäudebestand (Parkhaus, Werkstattgebäude) sind Fledermausquartiere aufgrund der Bebauungsstruktur (fehlende, Spalten und Ritzen im Mauerwerk oder geschützte Dachböden) auszuschließen.

Stellungnahme

Aus klimatischen Gründen sollte die Vorgabe des Landschaftsprogramms, den Anteil an naturhaushaltswirksame Flächen zu erhöhen, stärker berücksichtigt werden. Dies sollte in Anlehnung an den Biotopflächenfaktor 0,3 für Gewerbegebiete erfolgen. Da der BFF nicht in Bebauungsplänen greift, sollten konkrete Vorgaben gemacht werden, z.B. Erhöhung des Anteils der zu begrünenden Fläche (er beträgt im Entwurf nur ca. 10% der Grundstücksfläche) und Ausführung von Stellplätzen sowie sonstigen Bewegungsflächen in wasserdurchlässigen Belägen.

Abwägung

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Eine Reduzierung der zulässigen Überbauung von 80 % (GRZ 0,8) erfolgt nicht, da im Geltungsbereich Fracht- und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind, die aufgrund ihrer Tätigkeit einen hohen Stellplatzbedarf aufweisen (z.B. DHL). Bereits nach geltendem Planungsrecht ist eine Überbauung von 0,8 zulässig.

Um dennoch den Anteil an biotopwirksamen Flächen zu erhöhen, soll festgesetzt werden, dass die Dachflächen der Gebäude entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bei Neubau zu begrünen sind (Fläche a). Damit kann der Anteil an naturhaushaltswirksame Flächen um ca. 1.500 m², auf insgesamt ca. 10.500 m² (25 %) erhöht werden.

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen erfolgt nicht, da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen

Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wurde folgende Änderung vorgenommen:

Festsetzung einer Dachflächenbegrünung innerhalb der Fläche a (Baufenster parallel zur Autobahn). Im Begründungstext wurden Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 16. März 2010 wurden 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (inkl. Fachämter des Bezirksamtes) um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Davon hatten 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen:

- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 23.03.2010
- Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Schreiben vom 13.04.2010
- Senatsverwaltung für Finanzen, Schreiben vom 15.04.2010
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B, Schreiben vom 19.04.2010
- Landesdenkmalamt Berlin, Schreiben vom 05.05.2010
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin, Schreiben vom 16.04.2010
- Berliner Verkehrsbetriebe, Schreiben vom 24.03.2010
- Berliner Feuerwehr, Schreiben vom 30.03.2010
- Berliner Stadtreinigungsbetriebe, Schreiben vom 09.04.2010
- Berliner Wasserbetriebe, Schreiben vom 15.04.2010
- Vattenfall Europe Wärme AG, Vertrieb/Bau Berlin West Technik/Bau, Schreiben vom 31.03.2010 (und im Nachgang vom 12.04.2010)
- WGI GmbH, Schreiben vom 06.04.2010
- BA Tempelhof-Schöneberg, Fb Tiefbau und Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 22.03.2010
- BA Tempelhof-Schöneberg, Abt. Gesundheit und Soziales, Gesundheitsamt, Schreiben vom 24.03.2010
- BA Tempelhof-Schöneberg, Fb Denkmalschutz, Schreiben vom 22.04.2010

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I, Schreiben vom 29.03.2010

Stellungnahme

In der Begründung sind die Aussagen des Stadtentwicklungsplans Gewerbe (StEP Gewerbe) zu ergänzen.

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen, Schreiben vom 16.04.2010

Stellungnahme

Es sollte geprüft werden, ob die Aussage in der Begründung, großflächiger Einzelhandel kann wegen des Denkmalsbereiches ausgeschlossen werden, durch die Aufnahme einer geeigneten planungsrechtlichen Formulierung ergänzt wird, um künftig den Erhalt der bezirklichen Zentren nicht zu gefährden.

Abwägung

Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung ergänzt wird, die Einzelhandelsbetriebe nur zulässt, sofern sie einem ansässigen Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig und diesem vom Umfang deutlich untergeordnet sind.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. X F, Schreiben vom 19.04.2010

Stellungnahme

Die Rechtslage zu den Belangen des FStrG ist richtig wiedergegeben. Es wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass allein die Beteiligung des Trägers der Straßenbaulast im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Mitwirkung i.S.d. § 9 Abs. 7 FstrG ist.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast parallel zur nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans durchgeführt.

Stellungnahme

Es wird empfohlen ergänzend aufzunehmen, dass Werbeanlagen die von der BAB Stadtring A 100 aus sichtbar sind und sich innerhalb der 40 m Schutzzone des § 9 FStrG befinden ausnahmslos unzulässig sind. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 FStrG kann für von der BAB sichtbare Werbung nicht in Aussicht gestellt werden. Die Schutzzone gilt auch entlang der Zu- und Abfahrtsrampe der AS Alboinstraße.

Abwägung

Die Anregung wird berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung Nr. 12 (bisher 11) wird ergänzt, dass Werbeanlagen und sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Auslagen nur mit einem Mindestabstand von 40 m zum äußeren Rand der Fahrbahn zulässig sind.

BA Tempelhof-Schöneberg, Amt für Natur und Umwelt, Fb Umwelt, Schreiben vom 16.04.2010

Stellungnahme

Im festgesetzten Bebauungsplan XIII-21 ist ein 11 m breiter Streifen mit Bindung für Bepflanzung vorgesehen. Diese Ausweisung ist im Entwurf des XII-21-1 entfallen, zugunsten eines 5 m breiten Wirtschaftsweges entlang der BAB Stadtring A 100 und zusätzlicher Bebauung. Das Landschaftsprogramm fordert jedoch mit unveränderter Dringlichkeit, weiterhin entlang der Trasse eine Biotopverbindung sicherzustellen. Daher sollte trassenbegleitend ein Streifen von mindestens 2-3 m Breite mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt werden. Mit der Ausweisung weiterer unversiegelter Flächen kann dann die geplante zusätzliche Versiegelung von 200 m² gegenüber dem geltenden Recht des Bebauungsplanes XIII-21, die planungsrechtlich als Eingriff zu werten ist, ausgeglichen werden.

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Forderung des Biotopverbundes aus dem LaPro (Teilplan Biotop- und Artenschutz, sowie Arbeitskarte Biotop- und Artenschutz) bezieht sich auf die Flächen beidseitig der Bahntrasse nördlich der BAB Stadtring A 100. Hier sind die Abstandsflächen funktional geeignet. Südlich der Autobahn sind Kennzeichnungen für den Biotopverbund nicht vorhanden. Eine weitergehende Verbindung, über das Plangebiet hinaus, fehlt.

Stellungnahme

Gemäß den Vorgaben des Landschaftsprogramms sollte zur weiteren Erhöhung der naturwirksamen Flächen die textliche Festsetzung Nr. 7 (*alte Fassung*) um folgende Vorgabe ergänzt werden: Die Stellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Anlage von Stellplätzen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien wird nach der Niederschlagsfreistellungsverordnung nicht für zulässig angesehen. Hinzu kommt, dass ein entsprechender Aufbau im Gewerbegebiet aufgrund der LKW-Nutzung nicht sinnvoll ist (große Scherkräfte, Zerstörung).

7. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise hatten nach Abwägung zwei Änderungen im Bebauungsplanentwurf zur Folge. Es erfolgte die Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zum Thema Einzelhandel:

TF 2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

sowie eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 15 (bisher 11) zum Thema Werbeanlagen entlang der Autobahn und der Autobahnzufahrt:

TF 15 Werbeanlagen und sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung sind nur in einem Mindestabstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 100 zulässig.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext.

8. Änderungen im Rahmen der Weiterbearbeitung

- Die bisher grafisch und rechnerisch ermittelten, festgesetzten Höhen werden nach Überprüfung durch das Vermessungsamt als Höhen über NHN angegeben. Die Höhen der denkmalgeschützten Gebäude werden hierbei als zwingende Höhen festgesetzt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 9 (bisher 8) wird umformuliert.
- Im Hinweis (zur Verwendung der Pflanzlisten) wird die textliche Festsetzung Nr. 7 (bisher 6) ergänzt.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14. Juni 2010 bis einschließlich 13. Juli 2010 im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Amt für Planen, Genehmigen und Denkmalschutz, Fachbereich Planen, während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 7:30 Uhr bis 15:00 Uhr, Donnerstag von 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr und Freitag von 7:30 Uhr bis 13:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten statt. Im Beteiligungszeitraum wurde der Bebauungsplan-Entwurf zusätzlich im Internetauftritt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des Bebauungsplans XIII-21-1
- Begründungstext

- Tierökologisches Gutachten
- Anlage zum Umweltbericht: Baumkartierung zum Bebauungsplan XIII-21-1.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zuvor durch Anzeige in den Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und im Amtsblatt von Berlin auf den Seiten 830, 831 am 04. Juni 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Drei Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es ging eine schriftliche Stellungnahme ein:

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Schreiben vom 12.07.2010

Stellungnahme

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume sollte von einem Exemplar pro 500 m² auf einen Baum pro 300 m² erhöht werden.

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die gewählte Größenordnung resultiert aus der Art der Nutzung (Gewerbegebiet), berücksichtigt den historischen Gebäudebestand, die notwendige Erschließung des Gewerbegebietes, so dass eine höhere Baumanzahl nicht greifen würde.

Bei der Gewerbegebietsgröße von 4,2 ha müssen insgesamt 84 Bäume innerhalb des Plangebietes angepflanzt werden. Gegenwärtig befinden sich 71 Bäume im Plangebiet, davon 30 im Bereich der mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung festgesetzten Fläche, 41 Bäume befinden sich im Bereich der übrigen Gewerbegebietsflächen und sind potenziell überplanbar (davon 20 gemäß BaumSchVO Bln geschützte Bäume in den vom Bebauungsplan XIII-21-1 vorgesehenen Bereichen baulicher Erweiterung). Insgesamt erfolgt mit der geplanten Festsetzung eine Erhöhung der vorhandenen Anzahl der Bäume. Hinzu kommen die höhere Anzahl erforderlicher Ersatzpflanzungen für geschützte Bäume sowie die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum.

10. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14. Juni 2010 und dem Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 14. Juni 2010 bis einschließlich 13. Juli 2010

Es ging eine weitere Äußerung ein:

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fb Umwelt, Schreiben vom 29.06.2010

Stellungnahme

Bei der bisherigen Abwägung wurde unzutreffender Weise angenommen, dass Stellplätze, Versiegelungen in Bereich von Ladezonen und Lagerflächen usw. nicht in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau nach Niederschlagsfreistellungsverordnung zulässig sein sollen. Gemäß Niederschlagsfreistellungsverordnung vom 24.08.2001 ist dort ausschließlich die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen wie Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung geregelt. Dieses ist in § 1 (1) der Verordnung aufgeführt. Die Versickerung über Pflaster und Vegetationsflächen stellt keine Versickerungsanlage dar, mit der Niederschlagswasser gesammelt wird, und ist daher erlaubnisfrei. Danach gilt grundsätzlich gemäß § 36a Berliner Wassergesetz, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort verbleiben soll und über die belebte Bodenschicht versickert werden soll.

Die Forderung das Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden sollen wird beibehalten.

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ausführungen werden korrigiert. Eine Versickerung auf Lagerflächen und Ladeflächen ist in Gewerbegebieten nur beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen grundsätzlich ausgeschlossen.

Da bei Stellplätzen in Gewerbegebieten aufgrund ihrer Größe (keine Einzelplätze wie in Wohngebieten) jedoch in der Regel von einer gesammelten Ableitung der anfallenden Niederschläge auszugehen ist (bereits ein Versickerungsverfahren mit Gefälleausbildung und Versickerung in angrenzenden Flächen gilt als gesammelte Ableitung), ist die Versickerung auf Stellplatzanlagen in Gewerbegebieten genehmigungspflichtig. Gemäß § 2 der Niederschlagsfreistellungsverordnung besteht die Erlaubnisfreiheit nach § 1 Abs. 1 nur, sofern es sich um Niederschlagswasser von nichtmetallischen Dachflächen (Abs. 1), von Erschließungsflächen auf Wohngrundstücken bzw. Wohngebieten (Abs. 2) und um gering frequentierte Straßenflächen in Wohngebieten oder für Bürozwecke genutzte Flächen handelt. Das ist hier nicht der Fall.

Eine Ausführung der Stellplätze im Gewerbegebiet in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau wird aufgrund des im Gewerbegebiet zu erwartenden Schwerlastverkehrs (verbunden mit großen Schub- und Scherkräften), der nicht auszuschließenden hohen Frequentierung der Stellplätze nicht festgesetzt. Der Einsatz von sickerfähigen Pflasterflächen sollte vorzugsweise nur im Bereich von schwach belasteten Pkw-Parkflächen, Rad- und Gehwegen oder selten befahrenen Verkehrsflächen eingebaut werden, um u.a. auch ein Zusetzen der Fugen und Steine mit Feinteilen und Staub zu verhindern. Der Erhalt entsprechender Flächen wäre im Gewerbegebiet mit erheblichen Instandhaltungskosten verbunden.

11. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Nach Abwägung der eingegangenen Äußerungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Stellungnahme aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten keine Änderungen im Bebauungsplanentwurf zur Folge.

12. Beschluss des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung

Das Bezirksamt fasste am 02. Oktober 2010 den Beschluss über das Abwägungsergebnis zu den vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf XIII-21-1 sowie die Vorlage des Bebauungsplanentwurfs einschließlich des Entwurfs der Rechtsverordnung zur Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung (BVV).

In ihrer Sitzung am 15. Dezember 2010 hat die Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplanentwurf XIII-21-1 einschließlich des Entwurfs der Rechtsverordnung beschlossen.

13. Rechtsprüfung

Mit Schreiben vom 24. Januar 2011 wurde der Bebauungsplanentwurf XIII-21-1 (einschließlich dazugehörigen Unterlagen für eine fachgerechte Überprüfung) gemäß § 6 Absatz 4 AGBauGB der zuständigen Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 25. März 2011 erhielt das Bezirksamt den Bebauungsplanentwurf mit der Aufforderung, die festgestellten Beanstandungen zu beseitigen und den Bebauungsplanentwurf erneut auszuliegen und einen Beschluss der BVV herbeizuführen, zurück. Die Äußerungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung werden im Folgenden verkürzt wiedergegeben.

Nr.	Beanstandungen / Anmerkungen SenStadt	Änderungen B-Plan / Begründung
1.	Fehlerhafte Abwägung bzw. Darlegung des Erfordernisses der Ausweisung zwingender	Die Festsetzungen wurden dahingehend geändert, dass eine Baukörperausweisung der

	<p>Grundflächen- und Höhenfestsetzungen für denkmalgeschützte Gebäude - Bauleitplanung ersetzt nicht Denkmalschutz. Bauleitplanung setzt Denkmalschutz auch nicht fort, wenn der Denkmalschutz ganz oder teilweise erlischt, wovon im Moment nicht ausgegangen werden kann.</p>	<p>denkmalgeschützten Gebäude mittels Baugrenzen erfolgen soll. Auf die detaillierte Festsetzung der Türme soll hierbei verzichtet werden. Einzig entlang der Ringbahnstraße soll die Festsetzung von Baulinien beibehalten werden, um die besondere städtebauliche Situation eines symmetrischen, in der Mitte zurückgesetzten Baukörpers, die dadurch entstehende Aufweitung des Straßenraumes, die auch im Baublock südlich der Ringbahnstraße aufgegriffen wurde, zu sichern. Die Belange des Denkmalschutzes stellen einen gewichtigen öffentlichen Belang dar, der hier bereits auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden soll, um für die Eigentümer / zukünftige Antragsteller eindeutige Regelungen zu schaffen.</p> <p>Auf zwingende Höhenfestsetzungen soll im Folgenden verzichtet werden. Für die denkmalgeschützten Gebäude soll in Abhängigkeit von der Dachform die Festsetzung der Traufhöhe und Firsthöhe bzw. Oberkante erfolgen.</p>
	<p>Hochbauten / die Ausweisung von Bauflächen entlang der Bundesautobahn in einem Abstand von 40 m bedürfen vor Festsetzung gemäß § 9 Abs. 7 FernStrG der zustimmenden Mitwirkung des BAB-Straßenbaulastträgers. Die Beteiligung der SenStadt, Abt. X, SenStadt XF, als Träger der Straßenbaulast im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stellt noch keine Mitwirkung im Sinne des § 9 Abs. 7 FernStrG dar.</p>	<p>Die Träger der Straßenbaulast wurden gesondert angeschrieben. Gemäß Schreiben vom 23.10.2015 gibt es keine Einwendungen gegen die Planung. Die mitgeteilten Hinweise sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.</p>
2.	<p>Fehlende Ausweisung von Art und Umfang der Überschreitung der Baulinien gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Der Umfang der Überschreitung ist zu bestimmen.</p>	<p>Auf die Festsetzung von Überschreitungen der Baulinien soll verzichtet werden. Die Festsetzung von Baulinien soll nur entlang der Ringbahnstraße erfolgen. Die übrigen Baukörperausweisungen sollen durch Baugrenzen erfolgen.</p>
	<p>Prüfung, ob die Überdachungen zum denkmalgeschützten Gebäude gehören.</p>	<p>Alle zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung vorhandenen Baulichkeiten des Ensembles sind „denkmalgeschützt“. Ob „alt“ oder „neu“ spielt dabei keine Rolle. Die Überdachungen sind Bestandteil des unter Denkmalschutz gestellten Ensembles (Baulichkeiten zum Zeitpunkt des Unterschutzstellens).</p> <p>Im Zuge des Umbaus und der Sanierung des ehemaligen Poststandortes sind Bestandteile in Abstimmung mit dem bezirklichen Denkmalschutz rückgebaut worden. Die Überdachungen wurden teilweise rückgebaut.</p>
3.	<p>Fehlende Abwägung bei der Ausweisung von</p>	<p>Das Kap. III. 3.3 'Überbaubare Grundstücks-</p>

	<p>Baukörperausweisungen (mit Baugrenzen) und fehlendes Erfordernis der textlichen Festsetzung Nr. 4.</p> <p>Bei Baukörperausweisungen bzw. ausdrücklichen Festsetzungen gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln bedarf es der Abwägung, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn- und) Arbeitsverhältnisse der Umsetzung der Festsetzungen entgegenstehen könnten.</p>	<p>flächen / Baugrenzen, Baulinien' im Begründungstext wurde vollständig überarbeitet. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde gestrichen.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>
4.	<p>Fehlende Darlegung der Abwägung der in den Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen in der Begründung.</p>	<p>Die Abwägung wurde in der Begründung, Kap. V. 'Verfahren', entsprechend ergänzt.</p>
5.	<p>Fehlende Bestimmtheit der textlichen Festsetzung Nr. 5, da zwischen den Punkten C und D die Vorbauten nicht berücksichtigt wurden (die Punkte sind in Plan und TF zu vervollständigen).</p>	<p>Die Aufzählung in der textlichen Festsetzung wurde entsprechend korrigiert.</p>
Nr.	Hinweise	Änderungen B-Plan / Begründung
6.	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 2 ist entsprechend der Abstimmung mit den Bezirken (s. Protokoll der 42. und 43. Fachgespräche) zu ändern (redaktionelle Änderung).</p>	<p>Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird entsprechend den Musterfestsetzungen, Stand 2012, überarbeitet.</p>
Nr.	empfohlene Ergänzungen und Korrekturen	Änderungen B-Plan / Begründung
a)	<p>Pkt. II.1: Die Entwicklung der geplanten Festsetzungen aus dem FNP ist entsprechend der Entwicklungsgrundsätze darzulegen.</p>	<p>Die Aussagen zum FNP wurden entsprechend ergänzt (s. Kap. I. 3.2).</p>
b)	<p>Pkt. I.2.3: Der Abschnitt Raumordnung und Landesplanung ist zu ergänzen und eingangs zu verorten.</p>	<p>Das Kap. wurde entsprechend ergänzt und am Anfang des Abschnitts 'Planerische Ausgangssituation' (s. Kap. I. 3.1) verortet.</p>
	<p>Pkt. I.2.3: Die Ausführungen StEP Gewerbe sollten durch den am 25.01.2011 beschlossenen "Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" (StEP Industrie und Gewerbe) ersetzt werden.</p>	<p>Das Kap. wurde entsprechend fortgeschrieben (s. Kap. I. 3.4).</p>
	<p>BEP: Es ist abwägend zu erläutern, warum der Darstellung (Hochschule) nicht gefolgt wird.</p>	<p>Das Kap. wurde entsprechend ergänzt (s. I.3.5).</p>
	<p>B-Plan XIII-21: Korrektur der Aussage, dass die Baugrenzen im Bereich der Schöneberger Straße 4 m zurückgesetzt sind.</p>	<p>Die fehlerhafte Aussage wird korrigiert (s. I.2.4).</p>
	<p>Pkt. I.2.3, II.6: Die Beschreibungen der Denkmale gehören in den Umweltbericht.</p>	<p>Die Beschreibung der Denkmale ist im Umweltbericht im Kapitel II.2.1 unter „Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz“ aufgeführt. Daneben wird auch in den Kap. 'Planerische Ausgangssituation' und 'Begründung der Festsetzungen' auf die Denkmale und deren nachrichtliche Über-</p>

		nahme in die Planzeichnung hingewiesen. Dies entspricht der 'Arbeitshilfe zur Gliederung der Begründung von Bebauungsplänen in Berlin'.
	Der Abschnitt "Altlasten" gehört in den Umweltbericht. Die Aussage, dass "Eine abschließende Bewertung der Altlastensituation (...) zum Zeitpunkt nicht möglich" ist, ist zu bereinigen, da ohne abschließende Bewertung der Altlastensituation der Bebauungsplan auch in diesem Pkt. zu beanstanden wäre.	Das Kap. Altlasten wurde in den Umweltbericht verschoben und überarbeitet (s. Kap. II.2.1).
c)	Pkt. II.1 sollte weiter ausgeführt werden, warum der Bezirk einer Übernahme der Nutzungsmaße des Bebauungsplans XIII-21 nicht zugestimmt hat.	Das Kap. wurde entsprechend ergänzt (s. Kap. I. 4).
	Zu empfehlen sind Ausführungen zur Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wegen des Eingriffs in die Eigentumsrechte sowie unter Pkt. III.4 zu § 42 Abs. 3 BauGB.	Die Aussagen im Begründungstext zum Eingriff in die Eigentumsrechte werden ergänzt (s. I. 4 und IV. 2.1).
d)	II.1 Bau- und Kunstdenkmalspflege: Es ist zu ergänzen, ob das Landesdenkmalamt Berlin Bedenken zur geplanten Neubebauung entlang der BAB hat.	Es wurde in Kap. I.4 ergänzt, dass das Landesdenkmalamt dem Bebauungsplan-Entwurf zustimmt.
e)	Pkt. II.4.1.2: es fehlt die Darstellung der Art, wie die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden (s.a. Ergebnisprotokoll der Fachgespräche Nr. 42 und 43, Pkt. 4a), Gliederung des Umweltberichtes.	Aussagen zur Art, wie die Fachgesetze berücksichtigt wurden, werden ergänzt (s. II. 1.2).
f)	Pkt. II.4.2.2 Schutzgut Klima / Luft: Es wird ausgeführt, dass eine Begrünung von Flachdächern bei Neubaumaßnahmen in der Fläche b vorgesehen ist. Flachdächer werden im B-Plan jedoch nicht festgesetzt, somit sind alle Dachformen zu begrünen. Nicht verständlich ist, warum davon ausgegangen wird, dass nur 2/3 der Fläche begrünt werden.	Die Dachform ist entsprechend so herzustellen, dass eine Dachbegrünung realisiert werden kann. Da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt ist im Sinne einer wirtschaftlichen Ausführung davon auszugehen, dass Flachdächer oder Pultdächer hergestellt werden. Weitergehende Regelungen zur Dachneigung sind im Bebauungsplan-Entwurf nicht erforderlich. Da technische Aufbauten im Zusammenhang mit den Nutzungen erforderlich sein können, wird davon ausgegangen, dass – nunmehr innerhalb der Fläche a – nur 2/3 der Dachflächen begrünt werden.
g)	Unter naturschutzfachlicher Eingriffsregelung wird im 1. Abs. ausgeführt, dass es keinen Eingriffstatbestand gibt. Im nächsten Abs. ist von einem Eingriff die Rede.	Der Eingriff bezieht auf den geschützten Baumbestand. Naturschutzrechtlich liegt kein Eingriffstatbestand vor. Naturschutz rechtlicher Eingriff und Eingriffe in den geschützten Baumbestand werden unter eigenen Überschriften im Kap. II. 2.2 getrennt abgehandelt.
	Die Aussage, dass die "maßgebliche zulässige überbaubare Grundstücksfläche unverän-	Die Aussage zur überbaubaren Grundstücksfläche wird angepasst. Auf die Reduzierung

	<p>dert bleibt" (durch die Baukörperausweisung wird diese reduziert), ist falsch. Die für die Eingriffsbewertung gem. § 18 BNatSchG grundsätzlich maßgebliche zulässige Grundfläche bzw. GRZ wird ebenfalls reduziert. Nicht maßgeblich ist, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,8 überschritten werden darf (TF 3), da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1968, mit dem zu ändernden B-Plan fortgeltend, solche Anlagen nicht einzurechnen waren.</p>	<p>wird explizit hingewiesen (s. Kap. II. 2.2 unter ‚Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung‘).</p>
	<p>Es wird ausgeführt, dass der Verlust von 20 nach Baumschutzverordnung geschützten Bäumen 37 Ersatzpflanzungen erforderlich macht, aber nach den TF 84 Bäume gepflanzt werden müssen. In Pkt. II.5.7 heißt es, dass 41 Bäume potenziell überplanbar sind. Der Widerspruch ist zu bereinigen.</p>	<p>Richtig ist die Aussage, dass 20 nach BaumSchVO geschützte Bäume überplanbar sind und dies 37 Ersatzpflanzungen erforderlich macht. Die Darstellung wird angepasst (s. III. 3.7).</p>
	<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass Bäume nach der BaumSchV geschützt werden; der Verlust der einzeln stehenden Bäume ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung gem. § 18 BNatSchG.</p>	<p>Der Hinweis erfolgt und die beiden Sachverhalte werden unter eigenen Überschriften im Kap. II. 2.2 getrennt abgehandelt.</p>
h)	<p>Pkt. II.5.2: die größere Baukörperausweisung an der Manteuffelstraße ist zu begründen. Es fehlt die Begründung für die überbaubare Grundstücksfläche parallel zur Autobahn.</p>	<p>Die Begründung für die überbaubare Grundstücksfläche parallel zur Autobahn wurde ergänzt (s. Kap. III. 3.2). Auf die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Manteuffelstraße wurde verzichtet.</p>
	<p>Es sollte begründet werden, warum für die Neubebauung entlang der Schöneberger Straße und der BAB maximal drei Vollgeschosse festgesetzt werden, zumal für die Bebauung Manteuffelstraße eine Traufhöhe festgesetzt wird, die der TF des ehem. Reichspostzentramtes entspricht.</p>	<p>Die Begründung wurde ergänzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird ersetzt durch die Festsetzung von Oberkanten (OK). Die zulässige Höhe (OK) der Bebauung Manteuffelstraße wurde derart reduziert, dass die Bebauung Manteuffelstraße nun das ehem. Reichspostzentramt um etwa ein Vollgeschoss unterschreiten wird (s. Kap. III. 3.2.2)</p>
	<p>Die zulässige Geschossfläche für das Grundstück Schöneberger Straße 11-15 wird gegenüber den Festsetzungen im B-Plan XIII-21 deutlich reduziert, zumal für das Grundstück Ringbahnstraße 126/134 keine Reduzierungen erfolgen.</p>	<p>Die Begründung wurde ergänzt (s. Kap. III. 3.2.4).</p>
i)	<p>Pkt. II.5.7: Es wird erläutert, dass die extensive Dachbegrünung für den Naturhaushalt eine Kompensationsmaßnahmen darstellt. Es wird aber weder eine externe Dachbegrünung festgesetzt noch ist ein Eingriffstatbestand gegeben. Da im B-Plan für die Fläche b auch keine Dachneigung festgesetzt wird, kann die</p>	<p>Eine extensive Dachbegrünung auf der Fläche a wird festgesetzt und es wird klargestellt, dass es sich nicht um eine Kompensationsmaßnahme handelt.</p>

	Festsetzung der Dachbegrünung je nach Dachneigung zu erheblichen Mehrkosten führen. Zudem wird in Pkt. II.4.4.2 erläutert, dass es sich bei der Festsetzung um eine klimawirksame Maßnahme handelt. Es handelt sich also nicht um eine Kompensationsmaßnahme.	
j)	II.5.9 (TF 13 / Fläche a): Es fehlen Ausführungen zu § 41 BauGB.	Die Begründung wurde ergänzt (s. Kap. III. 3.9).
	Im B-Plan wird kein Geh- und Fahrrecht, sondern Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind, festgesetzt.	Die fehlerhafte Aussage wurde korrigiert (s. Kap. III. 3.9).

14. Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast

Der Träger der Straßenbaulast wurde im Sinne des § 9 Abs. 7 FStrG um qualifizierte Mitwirkung am Bebauungsplanverfahren gebeten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung X F äußerte sich mit Schreiben vom 18.03.2016 gegenüber dem bezirklichen Stadtentwicklungsamt und erteilte grundsätzlich seine Zustimmung unter der Bedingung der Vornahme der noch vorgebrachten Änderungen und Ergänzungen.

Die eingegangene Äußerung des Straßenbaulastträgers hatte nach Abwägung eine Änderung an der textlichen Festsetzung Nr. 15 Satz 3 zur Folge.

TF 15: Längs der Bundesautobahn BAB Stadtring A 100 (einschließlich ihrer Zufahrt) sind in einem Mindestabstand von 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB Stadtring A 100 Werbeanlagen und sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext.

15. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung erneut auszulegen, wenn er nach dem Verfahren nach § 4 Absatz 2 oder § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch geändert oder ergänzt wird.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21. November bis einschließlich 20. Dezember 2016 im Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 7:30 bis 15:00 Uhr, Donnerstag von 7:30 bis 18:00 Uhr und Freitag von 7:30 bis 13:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten statt. Im Beteiligungszeitraum wurde der Bebauungsplanentwurf zusätzlich im Internetauftritt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg veröffentlicht und Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Entwurf des Bebauungsplans XIII-21-1
- Begründungstext mit Umweltbericht
- Lärmgutachten für den Bebauungsplan XII-21-1

Folgende Arten umweltbezogener Informationen waren verfügbar:

Zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologisch Vielfalt:

- Auswirkungen auf den Baumbestand durch ergänzende Neubepflanzungen, Erfassung des Bestandes von Brutvögeln und Vermutung von Fledermäusen, Auswirkungen auf ihre Lebensräume durch Neubebauungen

Zum Schutzgut Ortsbild:

- Ortsbildprägung durch denkmalgeschützte Gebäude mit historischer Grundfläche

Zum Schutzgut Klima und Luft:

- Bewertung und Auswirkungen auf Klimafunktion und Kaltluftentstehung durch Vermeidung von Luftaustauschbarrieren, Bewertung und Vorbeugung weiterer Luftbelastungen. Klimatische Wirkung von Dachbegrünungen bei Neubauten und durch Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Bepflanzungen

Zum Schutzgut Mensch:

- Bestandsanalyse und Bewertung der künftigen Nutzungen, Verkehrsaufkommen und schalltechnische Begutachtung zu vom Gewerbegebiet ausgehenden und auf angrenzende empfindliche Wohnnutzungen einwirkende Lärmbelastungen sowie zu von den stark frequentierten Straßen einwirkenden Lärmbelastungen auf das Gewerbegebiet mit schalltechnischen Maßnahmen

Zum Schutzgut Boden/Altlasten:

- Bodenfunktion und Versiegelung im Bestand, Bewertung der Altlasten bezüglich der Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzungen

Zum Schutzgut Wasser:

- Feststellung der nahezu vollständigen Ableitung anfallenden Regenwassers über die Kanalisation

Zum Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

- Denkmalschutz für den Bereich des Reichspostzentramtes

Zum Schutzgut Eingriff in Natur und Landschaft:

- Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen mittels Regelungen der textlichen Festsetzungen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zuvor durch Anzeige in den Tageszeitungen „Tagesspiegel“, „Berliner Morgenpost“ und im Amtsblatt von Berlin auf den Seiten 3054/3055 am 11. November 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürger und Bürgerinnen haben während dieser Zeit keine Einsicht in die Planung genommen. Es wurden mündlich keine Anregungen geäußert. Es gingen zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Davon wurde eine Stellungnahme nochmals nachträglich zweimal ergänzt:

Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Schreiben vom 19.12.2016

Stellungnahme

Es wird angeregt, sowohl den 11 m breiten Streifen südlich der BAB Stadtring A 100 als auch die Fläche an der Schöneberger Straße als Fläche mit Bindung zur Bepflanzung festzusetzen, um den Zielen des Landschaftsprogramms optimal Folge zu leisten.

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Forderung des Biotopverbundes aus dem Landschaftsprogramm (Teilplan Biotop- und Artenschutz, sowie Arbeitskarte Biotop- und Artenschutz) bezieht sich auf die Flächen beidseitig der Bahntrasse nördlich der BAB Stadtring A 100. Hier sind die Abstandflächen funktional geeignet. Südlich der Autobahn sind Kennzeichnungen für den Biotopverbund nicht vorhanden. Eine weitergehende Verbindung, über das Plangebiet hinaus, ist nicht vorhanden.

Stellungnahme

Es bleibt unklar, wieso sich die Grünfestsetzung auf die Teilfläche a beschränkt. Das Argument, dass sich nur in der Teilfläche a „Baupotenziale in entsprechender Größen“ befinden, wird als haltlos befunden, da sich bereits sehr kleine begrünte Flächen positiv auf die Umgebung auswirken. Weiterhin wird eine Dach- und Fassadenbegrünung für das Parkhaus in der Manteuffelstraße gefordert.

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung beschränkt sich auf die Teilfläche a, da die vorhandenen Gebäude innerhalb der übrigen Baufelder (mit Ausnahme des Parkhauses an der Manteuffelstraße) unter Denkmalschutz stehen. Der Forderung einer

Dach- und Fassadenbegrünung für das Parkhaus in der Manteuffelstraße kann dennoch nicht ent-sprochen werden. Die Dachfläche des Parkhauses wird gegenwärtig aktiv als Stellplatzfläche genutzt. Somit ist eine Begrünung für den Eigentümer aus betriebsorganisatorischen und wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar. Bei Neu-, Nach- oder Umnutzung innerhalb des Baufeldes ist die Umsetzung von Anpassungspotenzialen für Gewerbe- und Industriegebiete im Sinne des StEP Klima KONKRET im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und anzuregen.

Stellungnahme

Es wird gefordert, dass neue Gebäude nur auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden dürfen.

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich bereits gegenwärtig um ein stark versiegeltes Gewerbegebiet. Die festgesetzten Bau-felder für neu zu errichtende Gebäude liegen zum Großteil auf Flächen, die ohnehin bereits versiegelt sind. Durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 und entsprechenden grünordneri-schen Festsetzungen ist mit bedeutenden Verbesserungen gegenüber den heutigen Verhältnisse inner-wald des Standortes zu rechnen. So werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung und zum Anpflanzen sowie eine Fläche für extensive Dachbegrünung festgesetzt. Ziel ist es dabei auch, den historischen Charakter der Grünfläche zur Schöneberger Straße zu wahren. Eine darüber hinaus gehende Steuerung der Lage der Baufelder ist daher nicht erforderlich.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass den Zielen des Umweltatlases Berlin nicht entsprochen wird, da auch „kleine vorgesehene Nachverdichtungsgebiete“ einer Austauschbarriere entsprechen.

Abwägung

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Gemäß der Karte Planungshinweise Stadtklima des Umweltat-las Berlin liegt der Geltungsbereich im Einflussbereich des Kaltluftentstehungsgebietes auf dem ehem. Flughafen Tempelhof. Im Plangebiet wird diese Funktion bereits heute durch die verkehrsbedingte Luftbelastung von der Stadtautobahn BAB Stadtring A 100 überlagert. Die Festsetzung von Pflanzflä-chen sowie einer extensiven Dachbegrünung leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im Gewerbegebiet.

Stellungnahme

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum die Festsetzung von Baumpflanzungen positive Auswir-kungen auf die Regenversickerung hat, da sich keine weiteren, neuen Freiflächen ergeben.

Abwägung

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Baumpflanzungen wirken regelmäßig auch positiv auf den Wasserhaushalt. Der Aushub einer Pflanzstelle, der versickerungsdurchlässige Bereich um das Pflanzloch sowie das Wurzelgeflecht eines Baumes führen langfristig zu einer verbesserten Versicke-rungsfähigkeit des Regenwassers. Einen weiteren positiven Effekt auf den Wasserhaushalt des Plan-gebietes hat die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung. Sie führt zu einer Verzögerung des Re-genwasserabflusses und trägt damit zur Entlastung der Regenwasserentsorgungssysteme bei.

Eigentümer, Schreiben vom 03.01.2017, 20.01.2017 (Ergänzung) und 30.01.2017 (Ergänzung)

Stellungnahme

Der Forderung nach einer Bepflanzung mit Bäumen pro 500 m² Gebäudegrundstücksfläche wird nicht zugestimmt, wenn damit gemeint sein sollte, dass die Fläche an Parkmöglichkeiten durch Pflanzun-gen weiter eingeschränkt werden muss. Es wird angenommen, dass diese Festsetzung nur für die Neubauten längs der BAB Stadtring A 100 gilt.

Abwägung

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 10 zur Bepflanzung von Bäumen bezieht sich auf die Grundstücksfläche und nicht auf die Gebäudegrundfläche. Sie gilt für den Neubau von Gebäuden. Die Bestandsgebäude und –nutzungen genießen Bestandsschutz. Bei genehmi-

gungspflichtigen Um- oder Anbauten werden die Anforderungen an den Bebauungsplan XII-21-1 auch bei Bestandsgebäuden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich nur eine maximale Versiegelung von 80 % ermöglichen (GRZ von 0,8) und gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO nur in bestimmten Fällen davon abgewichen werden kann, bleibt Raum für unversiegelte Grundflächen zum Anpflanzen von Bäumen. Ferner können bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume angerechnet werden.

Stellungnahme

In TF 10 wird die Forderung erhoben, dass 1 Baum pro 500 m² Grundstücksfläche vorhanden sein soll. Sollte diese Regel auf einzelne Flurstücke gleichermaßen gelten, wird ein erheblicher Interessenskonflikt gesehen, der durch die Auflage der TF 11 noch verschärft wird. Es wird berechnet, dass auf dem Flurstück 738 4,5 Bäume vorhanden sein müssten. Derzeit sind es nur 3 Bäume. Es wird darauf hingewiesen, dass die Forderungen aus TF 10 und TF 11 innerhalb des Flurstücks 738 nicht vollziehbar sind. Das Flurstück zeichnet sich durch eine fast 98%-tige Versiegelung aus. Die schmale Erdfläche am Westgiebel der Werkhalle wird keine Bepflanzung erlauben und sie würde zu einer weiteren Verschattung der Büroräume an dieser Stelle führen. Zur Bepflanzung stehen allein ca. 15 m² Boden in direkter Nähe eines Baumes zur Verfügung, die derzeit von Buschwerk bedeckt ist. Dort wird sich ein 2. Baum nicht entwickeln können. Die Forderung von einem Baum pro Stellplatz führt zur Nutzungseinschränkung des Betriebs.

Abwägung

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 10 zur Bepflanzung von Bäumen sowie zur Gliederung von Stellplätzen durch Anpflanzungen gelten beim Neubau von Gebäuden für alle Grundstückseigentümer gleichermaßen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich nur eine maximale Versiegelung von 80 % ermöglichen (GRZ von 0,8) und gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO nur in bestimmten Fällen davon abgewichen werden kann, bleibt Raum für unversiegelte Grundflächen zum Anpflanzen von Bäumen. Ferner können bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume angerechnet werden. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 i. V. m. der Pflanzliste zum Bebauungsplan soll ein höherer Vegetationsanteil standortgerechter und gestaltprägender Bäume gesichert werden. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Orts- und Landschaftsbild führen die Baumpflanzungen zu positiver Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima. Die geplante Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen dient der gestalterischen Einbindung dieser Sammelstellplatzanlagen im überwiegend durch die drei Baudenkmäler geprägten Bereich. Die Maßnahmen dienen entscheidend der Kompensation der nach BaumSchVO geschützten Bäume in den baulichen Nachverdichtungsbereichen.

Stellungnahme

Es wird geäußert, dass die Größe des Flurstücks 738 nicht 2.260 m², sondern 2.660 m² beträgt. Ein Auszug aus dem Grundbuch wird zur Verfügung gestellt.

Abwägung

Die Begründung wird redaktionell angepasst. Entsprechend der vermessungstechnischen Planunterlage zum Bebauungsplan XIII-21-1 beträgt die Größe des Flurstücks 738 2.660 m². Die Zahl wird auf den Seiten 47 und 50 der Begründung entsprechend korrigiert. Die angepasste Flurstücksgröße hat keinen Einfluss auf die ermittelten Ergebnisse von GRZ und GFZ.

Stellungnahme

Es werden Bedenken gegen die vorgeschlagene Regelung über die Werbung angebracht. Es wird geäußert, dass durch die Sachlage aus dem Bundesfernstraßengesetz die aller Art von Emissionen ausgesetzten Eigentümer und Mieter direkt an der BAB Stadtring A 100 schwer benachteiligt werden. Es ist unverständlich, warum noch weitere Einschränkungen bezüglich der Werbung vorgesehen sind. Je Straßenzug soll eine 3 m² große Sammelwerbefläche zulässig sein. Für die Firmen der als „Nordscheune“ bezeichneten Werkstatt und für die zu erwartenden Firmen der Erweiterungsbauten längs der BAB Stadtring A 100 bleibt dann nur noch wenig Raum an der Kreuzung Ringbahnstraße/Boeldickestraße für die Außendarstellung und das weit von der Betriebsstätte entfernt. Ein Mieter habe schon heute deutliche Probleme vom Postzusteller gefunden zu werden. Hinweise auf Betriebs-

stätten auf dem Postgelände müssten beim Vorbeifahren mit dem Auto erkennbar sein. Dazu sind allen 2 m² Werbefläche je Firma notwendig. Die Forderung sei nicht praktikabel, vor allem da das Backsteingebäude werbefrei bleiben muss. Es wird angeregt, den Firmen an der Ecke Ringbahnstraße/Boeldickestraße großformatige Werbeeinrichtungen zuzugestehen. Im Sinne eine „Regel-Werbeeinrichtung“ sollten Ausführung, Größe, Werbefläche und konstruktive Gestaltung vorgegeben werden, so dass bei entsprechender Anordnung der Pylone ein optisch ansprechender Effekt entstehen kann, der die Schönheit des historischen Bausteinbaus positiv ergänzt (Kombination von alt und neu).

Abwägung

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Regelungen des FStrG bleiben im Hinblick auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen der BAB Stadtring A 100 von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Dementsprechend dürfen Werbeanlagen, für die der Bebauungsplan in diesem Bereich keine Regelungen trifft (Werbeanlagen, die nicht auf die Autobahn ausgerichtet sind), entlang der BAB Stadtring A 100 in einer Entfernung bis zu 40 m nicht errichtet werden und stehen in einer Entfernung bis zu 100 m unter dem Zustimmungsvorbehalt der obersten Landesstraßenbaubehörde. Gemäß § 9 Abs. 8 FStrG kann die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen. Die Möglichkeit der Mitwirkung gemäß § 9 Abs. 7 FStrG erstreckt sich nicht auf die genannten Regelungen zu Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG. Durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 15 ergänzend formulierte Beschränkung von Werbeanlagen auf im Gebiet ansässige Betriebe und ausnahmsweise einmalig als Sammelwerbeanlage pro Straßenzug (mit Ausnahme der BAB Stadtring A 100) soll ein "Schilderwald" entlang der öffentlichen Straßenräume vor den denkmalgeschützten Gebäuden vermieden und im Gewerbegebiet ein städtebauliches und architektonisches, denkmalgeschütztes Gesamterscheinungsbild in hoher Qualität gesichert werden. Die strengen Gestaltvorgaben sind aufgrund der Anforderungen aus dem Denkmalschutz und den daraus resultierenden Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild erforderlich. Die vorhandenen Werbeanlagen genießen Bestandsschutz.

16. Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung

Die Abwägung der eingegangenen Äußerungen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung hatte redaktionelle Änderungen im Bebauungsplanentwurf zur Folge.

17. Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zu den erfolgten Änderungen mit Schreiben vom 21. November 2016 erneut beteiligt. Insgesamt äußerten sich fünf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange. Davon hatten drei Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Hinweise, waren in ihren Belangen nicht betroffen bzw. stimmten der Planung zu:

- BA Tempelhof-Schöneberg, Abt. Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport, Umwelt- und Naturschutzamt, Schreiben vom 21.12.2016
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin, Schreiben vom 15.12.2016
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. X, Schreiben vom 06.01.2017

Nachfolgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, stimmten der Planung mit Hinweisen zu oder äußerten Anregungen zur Planung:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IX C Immissionsschutz, Schreiben vom 22.12.2016

Stellungnahme

Lärminderungsplanung: Eine prognostische Beurteilung erfolgt in der Regel anhand von zukünftigen Verkehrszahlen. Wird davon abgewichen, soll dies ausreichend begründet werden. Die Begründung für den Rückgriff auf die aktuelle Verkehrsmengenkarte ist zu pauschal, denn es liegen auch Hinweise auf Verkehrszunahmen auf einigen Berliner Straßenabschnitten vor.

Abwägung

Dem Einwand wird gefolgt (vgl. Schallschutzgutachten – 22.08.2017 – S.5ff.).

Stellungnahme

Die Festsetzung bewerteter Schalldämmmaße der Außenbauteile soll auf die mit dem Rundschreiben Nr. 2/2016 „Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm“ veröffentlichte Methodik umgestellt werden.

Abwägung

Dem Einwand wird gefolgt (vgl. insbesondere Begründung Kapitel III.3.6.5).

Stellungnahme

Die sich auf den Schutz vor Anlagenlärm beziehenden Ausführungen in der Begründung fußen im Wesentlichen auf den Ausführungen des Schallgutachtens, sodass Konsequenzen aus Hinweisen zum Schallgutachten ggf. auch für die Begründung zu berücksichtigen sind. Zur Begründung wird lediglich angemerkt, dass nicht wie die Formulierung auf S. 25 „Zur Beurteilung von möglichen Vorhabenswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden die geltenden gesetzlichen Regelungen, Normen, und Richtlinien zum Immissionsschutz in ihrer jeweils aktuellen Fassung herangezogen.“ suggeriert, der Lärmschutz nur dem Gesundheitsschutz dient. Auch erhebliche Belästigungen durch anlagenbedingten Lärm sind auszuschließen.

Abwägung

Die Begründung (S. 25) wird auf Grundlage des überarbeiteten Schallschutzgutachtens vom 22.08.2017 redaktionell angepasst.

Stellungnahme

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird auf eine quantitative Betrachtung des anlagenbedingten Lärms verzichtet und lediglich eine verbale Einschätzung vorgenommen. Diese basiert im Wesentlichen auf der in Kap. 5.2 S. 23 geäußerten Annahme: „Man kann davon ausgehen, dass im Bestand keine schalltechnische Unverträglichkeit zwischen den einzelnen Nutzungen besteht und diese ohne Beeinträchtigungen koexistieren können.“ Diese Annahme wird nicht bewiesen. Erfahrungsgemäß trifft sie auch in vielen Fällen nicht zu. So kann davon ausgegangen werden, dass in der Umgebung von innerstädtischen Tankstellen mit nächtlichem Betrieb gemäß TA zumeist ein Konflikt besteht, ohne dass dieser problematisiert wird. Da die südwestlich der Schöneberger Straße gelegenen Wohnhäuser Nr. 25 bis 27a nur einen geringen Abstand zur LKW-Ausfahrt besitzen, ist bei nächtlichen Ausfahrten ebenfalls ein Konflikt zu konstatieren. Auch nächtliche Beladungen von Postfahrzeugen am westlichsten Bestandsgebäude der Planfläche bergen das Potential gemäß TA Lärm zu Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel an der Wohnbebauung zu führen. Dies ist zu untersuchen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Begründung und Umweltbericht werden in ihren Ausführungen konkretisiert. An den Auswirkungen ändert sich jedoch nichts.

Hinsichtlich der schalltechnischen Wechselwirkungen der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches im Sinne der TA Lärm kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Bestandsgebäude durch Anlagenlärm von den neu hinzukommenden gewerblichen Nutzungen der geplanten Ergänzungsbauten ausgeschlossen werden kann. Zum einen, da das Gebiet de facto ein Gewerbegebiet darstellt, seine wesentliche Struktur sich nicht ändern wird und die zahlreichen gewerblichen Nutzungen bereits konfliktfrei koexistieren (auch hinsichtlich der ebenfalls als Gewerbe einzustufenden Nutzungen im Umfeld). Zum anderen, da es vorgesehen ist, vorhandene geräuschintensive Stellplatzflächen durch die geplanten geräuschärmeren Ergänzungsbauten zu ersetzen.

Eine zusätzliche Belastung durch Anlagenlärm im Sinne der TA Lärm für Gebäude im Umfeld des Geltungsbereiches, insbesondere für die Wohngebäude in der Schöneberger Straße, die sich ebenfalls in einem Gewerbegebiet befinden, kann weitestgehend ausgeschlossen werden, da die Festsetzung eines Gewerbegebietes sich de facto von der derzeitigen Nutzung nicht unterscheidet und die überwiegenden Gebäudesubstanzen gesichert werden.

Die bisher zulässige Nutzung eines Postbetriebes ist faktisch, der eines Gewerbegebietes ähnlich, jedoch nur für Nutzungen der Post oder die mit der Postnutzung im Zusammenhang stehen. Der Verkehrslärm erreicht bereits gegenwärtig tags und nachts sehr hohe Pegelstände (ausschlaggebend ist die benachbarte BAB), so dass dieser durch den Anlagenlärm keine zusätzliche Erhöhung erfährt. Eine Einzeluntersuchung des Anlagenlärms ist technisch nicht möglich, da der Verkehrslärm an dieser Stelle nicht davon separiert betrachtet werden kann.

Weitere zusätzliche Anlagengeräusche, die ihren Ursprung in den geplanten Ergänzungsbauten haben könnten, werden durch die bestehende, denkmalgeschützte Bestandsbebauung abgeschirmt. Aufgrund der großen Entfernung zwischen Ergänzungsbauten und der umgebenden Wohnbebauung, ist zudem eine deutliche Pegelabminderung um mehr als 40 dB(A) zu erwarten. Ein erhöhtes Konfliktpotential ist nicht gegeben.

Die Verkehrsströme des Plangebiets verteilen sich künftig auf 3 Ein- und Ausfahrten. Eine Einfahrt von der Schöneberger Straße ist nur von Osten kommend, eine Ausfahrt nur nach Westen fahrend möglich. Somit ist eine Extremauslastung eines Ein- und Ausfahrtsbereich nicht möglich.

Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche würde bei einem allgemeinen Wohngebiet oder einem Mischgebiet oder weiteren dem Wohnen dienenden Gebieten nach der TA-Lärm erfolgen. Das betrachtete Wohnen befindet sich jedoch in einem Gewerbegebiet.

Betrachtet man jedoch das gegenüberliegende Wohnen an der Schöneberger Straße einmal unabhängig von dem Gewerbegebiet in dem es liegt im Sinne der TA-Lärm, wären dabei auch die Fahrzeuggeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Vorhabengrundstück zu beurteilen. Geräuschimmissionen in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu mindern, wenn:

- die Verkehrsgeräusche den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche Tag oder Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Für das Erfordernis von Maßnahmen müssen die drei Kriterien insgesamt erfüllt sein. Die zweite Bedingung ist jedoch nicht erfüllt, da sich der Verkehr der ausfahrenden Fahrzeuge sofort mit dem vorhandenen Verkehr vermischt. Hiernach wären keine Maßnahmen durchzuführen. Die Gebäude liegen jedoch in einem Gewerbegebiet, dass als solches auch genutzt wird.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird weiterhin geregelt, dass Tankstellen im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Da Tankstellen von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht werden, wirken sie in besonderem Maße verkehrsanziehend und verkehrsverstärkend. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Plangebiets und der Nachbarschaft auszuschließen sowie den Charakter des Gebietes mit dem denkmalgeschützten Bestand nicht zu gefährden, erfolgt die Festsetzung der Nichtzulässigkeit von Tankstellen. Hier ist kein Konflikt zu erwarten.

Da es sich beim Bebauungsplan XIII-21-1 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die tatsächliche Verträglichkeit eines jeden Vorhabens auf seine Umgebung und Nachbarschaft erst im Rahmen der Baugenehmigung abschließend beurteilt werden. Entsprechende Maßnahmen sind dann einzuleiten (z. B. Lärmschutz, Betriebszeitenregelung, Be- und Entladen). Zulässig sind grundsätzlich gewerbegebietstypische Nutzungen gemäß § 8 BauNVO, nur Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2). Die Ansiedlung sensibler Nutzungen, die zu Betriebseinschränkungen des benachbarten BSR-Standes führen könnten, ist vom Plangeber nicht beabsichtigt.

Da eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen abschließend auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss – da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkretes Vorhaben zugrunde gelegt werden kann –, war eine vertiefende Untersuchung im Rahmen des Schallgutachtens nicht erforderlich.

Stellungnahme

Da der Standort der im Plangebiet vorhandenen Wohnungen nicht benannt wird, ist eine Aussage zu deren aktueller Geräuschbelastung nötig, um sicher zu stellen, dass bestehende Konflikte im Rahmen des Planverfahrens gelöst werden. Die Aussage auf S. 23 des Gutachtens, dass Geräusche aufgrund eines Abstandes von 120 m zwischen Quelle und Empfangsort um ca. 40 dB gemindert werden, trifft zwar auf Punktquellen sinngemäß zu, lässt sich aber für ausgedehnte Flächenquellen nicht aufrecht erhalten. Derartige verbale Pauschalisierungen führen in die Irre und sollen dringend vermieden werden.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Schallschutzgutachten wird überarbeitet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausgehend von den derzeitigen Nutzungen bereits faktisch um ein Gewerbegebiet, welches durch den Bebauungsplan XIII-21-1 planungsrechtlich gesichert werden soll. Ein (Betriebs-)Wohnen innerhalb des Plangebiets ist nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter. Die allgemein innerhalb des Plangebiets zulässigen Nutzungen sind gewerbegebietstypisch. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes lässt Betriebe im Rahmen der zulässigen Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung zu. Diese sind nicht bestimmbar. Da es sich beim Bebauungsplan XIII-21-1 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die tatsächliche Verträglichkeit eines jeden Vorhabens auf seine Umgebung und Nachbarschaft erst im Rahmen der Baugenehmigung abschließend beurteilt werden.

Stellungnahme

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen ist zu erörtern gewesen, ob sich durch Veränderungen im Plangebiet Einschränkungen für die benachbarten Nutzungen ergeben können. Hier fällt die Absicht ins Auge, anstelle des Parkhauses im Osten der Planfläche ein gewerblich genutztes Gebäude zu errichten. Da es in diesem Gebäude sensible Nutzungen geben kann, können für die im Osten benachbarte Fläche der BSR Betriebseinschränkungen resultieren. Dies soll untersucht werden und ggf. Schlussfolgerungen für die Zulässigkeit insbesondere von Wohnungen gezogen werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schallschutzgutachten stellt kein erhöhtes Konfliktpotential der Planung auf umgebenden schützenswerten Nutzungen fest. Die Schutzmaßnahmen, die durch den Verkehrslärm erforderlich werden, schirmen auch den Betriebslärm der BSR ab, der in gewisser Entfernung entsteht. Somit ist insgesamt von keinen Betriebseinschränkungen für die BSR auszugehen.

Im Übrigen ist die angrenzende Bestandsbebauung entlang der Schöneberger Straße 25-27a im Bebauungsplan XIII-21 (Inkrafttreten am 15.08.1973) als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Regelungsumfang zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen richtet sich nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, der diese Nutzung ausnahmsweise zulässt. Diese ist dort im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet entstanden (ehemalige BVG-Nutzung mit Wohnen für Betriebsangehörige) und wurde als Betriebswohnen zugelassen. Es existieren beiderseits der Schöneberger Straße also im Bestand zwei Gewerbegebiete, dessen gegenseitiger Verträglichkeit planungsrechtlich nichts entgegensteht. Dem sogenannten betriebsbezogenem Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen (z. B. durch Lärm, Staub und Gerüche) zugemutet werden, als sonstigen Wohnberechtigten (so: OVG NW, U. v. 28.5.2009 – 10 A 971/08 – BauR 2009, 1716). Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind (dazu: OVG Lüneburg, B. v. 10.11.1982 – 6 B 69/82 – BRS 39 Nr. 51).

Stellungnahme

Die Kap. 5.5 vorgenommene Gesamtlärbetrachtung muss irritieren, wenn für den anlagenbedingten Lärm nur qualitative Aussagen getroffen wurden. Diese ist in diesem Fall nur für die verschiedenen Quellen des Verkehrslärms sinnvoll.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Gesamtlärbetrachtung ist nicht mehr Teil des Schallschutzgutachtens.

Stellungnahme

Die Betrachtungen zum anlagenbedingten Lärm sind gründlich zu überarbeiten. Sollten sich Konflikte mit der LKW-Zufahrt tatsächlich bestätigen, müssen diese jedoch nicht zum Anlass genommen werden, die Planung zu verwerfen. Es soll dann jedoch eine rechtssichere Begründung für deren Zulässigkeit gefunden werden.

Abwägung

Die Anregung wird nur bedingt berücksichtigt. Eine Neuauflage des Schallschutzgutachtens ist nicht erforderlich. Aus den verschiedensten, vorgenannten Gründen (u. a. kein vorhabenbezogener B-Plan, bestehender geprägter Gewerbestandort, ausschließlich gewerblich geprägte und durch Bebauungspläne festgesetzte Umgebung, Einschränkung und Schutzstatus von Betriebswohnen, Regelungen zum Nutzungsumfang des Gewerbegebietes, Verteilung der Verkehrsströme auf mehrere Ein- und Ausfahrten, Vermischung des ausfahrenden Anlagenlärms mit dem übrigen Verkehr) ist derzeit keine Unverträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebiets und auf dessen Umgebung feststellbar. Da es sich beim Bebauungsplan XIII-21-1 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die tatsächliche Verträglichkeit eines jeden Vorhabens auf seine Umgebung und Nachbarschaft erst im Rahmen der Baugenehmigung abschließend beurteilt werden. Entsprechende Maßnahmen sind dann einzuleiten (z. B. Lärmschutz, Betriebszeitenregelung). Da eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen abschließend auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss – da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkretes Vorhaben zugrunde gelegt werden kann -, ist eine vertiefende Untersuchung im Rahmen des Schallgutachtens nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. X F 1/1, Schreiben vom 06.01.2017

Stellungnahme

Der Straßenbaulastträger der BAB Stadtring A 100 wurde um qualifizierte Mitwirkung an der Erstellung und Festsetzung des B-Plans XIII-21-1 gemäß § 9 Abs. 7 FStrG gebeten. Mit Festsetzung gilt dieser B-Plan als qualifizierter B-Plan gem. § 9 Abs. 7 FStrG. Damit ist der Straßenbaulastträger im Baugenehmigungsverfahren eben nicht mehr zu beteiligen, da diese aufgrund seiner Mitwirkung bereits erfolgt ist. Das bedeutet, dass die Abwägungen hinsichtlich der Größe und Fassadengestaltung unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Plans ausschließlich durch das BWA des Bezirks zu treffen sind.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Abwägung über die Art und das Maß der Nutzung findet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch abschließend Anwendung.

18. Ergebnis der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise hatten nach Abwägung folgende Änderungen im Bebauungsplanentwurf zur Folge.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 wurde auf Grundlage des Rundschreibens Nr. 2/2016 „Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm“ auf die Festsetzung bewerteter Schalldämmmaße der Außenbauteile umgestellt:

- TF 9 Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Gewerbegebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Darüber hinaus erfolgten Änderungen und Ergänzungen im Begründungstext.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden Teile des Schallschutzgutachtens dahingehend überarbeitet, dass als Eingangsdaten des Verkehrs für die BAB Stadtring A 100 Prognosewerte anstelle der Bestandsdaten der Verkehrsmengendaten herangezogen wurden. Ebenfalls wurden dort die Aussagen zur Betrachtung des Anlagenlärms (TA Lärm) verdichtet sowie die Methodik zur DIN 4109 entsprechend dem Rundschreiben 02/2016 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 14. Oktober 2016 auf die Anwendung der 24. BImSchV umgestellt. Das nun vorliegende Schallschutzgutachten – überarbeitete Fassung – vom 22.08.2017 ersetzt damit das bisherige Gutachten vom 05.11.2014 einschließlich dessen Ergänzung vom 10.02.2015.

Im Ergebnis sind keine anderen Auswirkungen festzustellen. Jedoch wurde die textliche Festsetzung Nr. 9 im Rahmen der Anpassung auf die Anwendung der 24. BImSchV umgestellt. Daraus resultierende Lärmschutzmaßnahmen bleiben bestehen, so dass lediglich eine redaktionelle Änderung erfolgt und eine eingeschränkte Beteiligung der berührten Träger und Behörden (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr, Klima) sowie der betroffenen Öffentlichkeit (hier: Eigentümer der Grundstücke).

19. Weiteres Planverfahren

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert. Auf Grundlage der Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB wird dieses Verfahren jedoch nach den Rechtsvorschriften abgeschlossen, die Inkraft waren, als das Verfahren förmlich eingeleitet wurde. Angewendet wird weiterhin das BauGB, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert wurde.

Das Verfahren wird mit der erneuten, erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB sowie der erneuten, erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB fortgeführt.

20. Erneute, eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB und dessen Ergebnis

Aufgrund der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 22.12.2016 im Rahmen der durchgeführten erneuten Behördenbeteiligung, wurden Teile des Schallschutzgutachtens (vom 05.11.2014 mit Ergänzungen dazu vom 10.02.2015) dahingehend überarbeitet, dass

- als Eingangsdaten des Verkehrs für die BAB Stadtring A 100 Prognosewerte anstelle der Bestandsdaten der Verkehrsmengenkarte herangezogen werden,
- die Aussagen zur Betrachtung des Anlagenlärms (TA Lärm) verdichtet und

- die Methodik zur DIN 4109 entsprechend dem Rundschreiben der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Verkehr Nr. 2/2016 (Passiver Schallschutz bei Verkehrslärm) umgestellt wurde.

Diesem Sachstand folgend, ist ein überarbeitetes Lärmgutachten vom 22.08.2017 erstellt worden und der Bebauungsplan XIII-21-1 (geänderte Regelung durch die textliche Festsetzung Nr. 9) sowie die Begründung berichtigt bzw. geändert und ergänzt worden.

Die notwendigen Berichtigungen/Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes XIII-21-1 betreffen nicht die Grundzüge der Planung, insofern wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit (hier die Grundstückseigentümer) beschränkt.

Die Beteiligung fand mit Schreiben vom 20.09.2017 statt. Der Zeitraum der Rückäußerung wurde angemessen verkürzt auf den 29.09.2017.

Insgesamt äußerten sich zwei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie zwei betroffene Grundstückseigentümer. Davon hatten zwei Äußernde keine Anregungen oder Hinweise, waren in ihren Belangen nicht betroffen bzw. stimmt der Planung zu:

- Museumsstiftung Post und Telekommunikation, Schreiben vom 09.10.2017
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Jugend, Umwelt, Gesundheit, Schule und Sport, Umwelt- und Naturschutzamt, Schreiben vom 09.10.2017

Nachfolgende Behörde und Stelle, die Träger öffentlicher Belange ist, stimmte der Planung mit Hinweisen zu oder äußerte Anregungen zur Planung:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IX C Immissionsschutz, Schreiben vom 26.09.2017 und 11.10.2017

Stellungnahme

Lärminderungsplanung: zu den Belangen der Lärmaktions- und Luftreinhalteplanung habe ich keine weiteren Hinweise.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme

Anlagenbezogener Lärmschutz: Meine Einwendungen vom Dezember 2016 halte ich aufrecht, weil die Argumentation, dass fehlende Beschwerden Konfliktfreiheit belegen, nicht haltbar ist. Insbesondere sind quantitative Untersuchungen notwendig, um den Handlungsbedarf zu erkennen und ggf. im Planverfahren noch möglich Weichenstellungen vorzunehmen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In einem gemeinsamen Termin zwischen Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (Stapl), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Abt. II C) und Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Abt. IX C) am 16.01.2018 bestand Einvernehmen darin, dass speziell der Anlagenlärm nur verbal-argumentativ behandelt werden kann, da die betroffenen Wohnhäuser (Schöneberger Straße 25-27a) bereits seit dem festgesetzten B-Plan XIII-21 (f. 1973) in einem Gewerbegebiet liegen. Unter der Voraussetzung, dass die Begründung (Kapitel A.II.1.2 und Kapitel A.III.3.6.5) hinsichtlich ihrer Ausführungen zum anlagenbezogenen Lärmschutz verbal-argumentativ auf Grundlage der im Abstimmungstermin erörterten Anmerkungen und Hinweise ergänzt wird, wurden die Einwände der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit Schreiben vom 22.12.2016 (bzw. vom 26.09.2017 und 11.10.2017) zurückgenommen.

Grundlage für die verbal-argumentative Überarbeitung der Begründung ist die Qualifizierung und Ergänzung der Abwägung der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IX C Immissionsschutz vom 22.12.2016 (vgl. Kapitel V.20 der Begründung). Die Neufassung der Abwägung ist im Folgenden dargestellt. Änderungen gegenüber der vorherigen Fassung sind in kursiv dargestellt.

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IX C Immissionsschutz, Schreiben vom 22.12.2016

Stellungnahme

Lärminderungsplanung: Eine prognostische Beurteilung erfolgt in der Regel anhand von zukünftigen Verkehrszahlen. Wird davon abgewichen, soll dies ausreichend begründet werden. Die Begründung für den Rückgriff auf die aktuelle Verkehrsmengenkarte ist zu pauschal, denn es liegen auch Hinweise auf Verkehrszunahmen auf einigen Berliner Straßenabschnitten vor.

Abwägung

Dem Einwand wird gefolgt (vgl. Schallschutzgutachten – 22.08.2017 – S.5ff.).

Stellungnahme

Die Festsetzung bewerteter Schalldämmmaße der Außenbauteile soll auf die mit dem Rundschreiben Nr. 2/2016 „Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm“ veröffentlichte Methodik umgestellt werden.

Abwägung

Dem Einwand wird gefolgt (vgl. insbesondere Begründung Kapitel III.3.6.5).

Stellungnahme

Die sich auf den Schutz vor Anlagenlärm beziehenden Ausführungen in der Begründung fußen im Wesentlichen auf den Ausführungen des Schallgutachtens, sodass Konsequenzen aus Hinweisen zum Schallgutachten ggf. auch für die Begründung zu berücksichtigen sind. Zur Begründung wird lediglich angemerkt, dass nicht wie die Formulierung auf S. 25 „Zur Beurteilung von möglichen Vorhabenswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden die geltenden gesetzlichen Regelungen, Normen, und Richtlinien zum Immissionsschutz in ihrer jeweils aktuellen Fassung herangezogen.“ suggeriert, der Lärmschutz nur dem Gesundheitsschutz dient. Auch erhebliche Belästigungen durch anlagenbedingten Lärm sind auszuschließen.

Abwägung

Die Begründung (S. 25) wird auf Grundlage des überarbeiteten Schallschutzgutachtens vom 22.08.2017 redaktionell angepasst.

Stellungnahme

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird auf eine quantitative Betrachtung des anlagenbedingten Lärms verzichtet und lediglich eine verbale Einschätzung vorgenommen. Diese basiert im Wesentlichen auf der in Kap. 5.2 S. 23 geäußerten Annahme: „Man kann davon ausgehen, dass im Bestand keine schalltechnische Unverträglichkeit zwischen den einzelnen Nutzungen besteht und diese ohne Beeinträchtigungen koexistieren können.“ Diese Annahme wird nicht bewiesen. Erfahrungsgemäß trifft sie auch in vielen Fällen nicht zu. So kann davon ausgegangen werden, dass in der Umgebung von innerstädtischen Tankstellen mit nächtlichem Betrieb gemäß TA zumeist ein Konflikt besteht, ohne dass dieser problematisiert wird. Da die südwestlich der Schöneberger Straße gelegenen Wohnhäuser Nr. 25 bis 27a nur einen geringen Abstand zur LKW-Ausfahrt besitzen, ist bei nächtlichen Ausfahrten ebenfalls ein Konflikt zu konstatieren. Auch nächtliche Beladungen von Postfahrzeugen am westlichsten Bestandsgebäude der Planfläche bergen das Potential gemäß TA Lärm zu Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel an der Wohnbebauung zu führen. Dies ist zu untersuchen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Begründung und Umweltbericht werden in ihren Ausführungen konkretisiert. An den Auswirkungen ändert sich jedoch nichts.

Eine zusätzliche Belastung durch Anlagenlärm im Sinne der TA Lärm für Gebäude im Umfeld des Geltungsbereiches kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Speziell der Anlagenlärm nur verbalargumentativ behandelt werden kann, da die betroffenen Wohnhäuser (Schöneberger Straße 25-27a) bereits seit dem festgesetzten B-Plan XIII-21 (f. 1973) in einem Gewerbegebiet liegen.

Südöstlich der Schöneberger Straße befinden sich Wohngebäude (Schöneberger Straße 25 bis 27a). Grundsätzlich ist das Wohnen zu schützen. Die betroffenen Wohngebäude liegen jedoch seit dem

festgesetzten Bebauungsplan XIII-21 (Inkrafttreten am 15.08.1973) in einem Gewerbegebiet. Damals hat der Plangeber bewusst im Zusammenhang mit dem Plangrundstück (ehemalige Postnutzung) ein Gewerbegebiet festgesetzt und wollte das Wohnen nicht verfestigen. Zwar hat die Wohnnutzung Bestandsschutz, sie hat jedoch aufgrund ihrer Gebietszuweisung als Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Beurteilung der Lärmsituation denselben Schutzanspruch wie ein Gewerbegebiet. Weiterhin hat das Wohnen unter der Belastung durch den Lärm schon immer Bestand.

Südlich an das Plangebiet grenzt ein festgesetztes Kerngebiet an. Für Wohnnutzungen innerhalb von Kerngebieten gilt grundsätzlich ein geringerer Schutzanspruch als in allgemeinen Wohngebieten. Im Kerngebiet sind keine Wohnnutzungen bekannt oder baulich vorgesehen. Somit kann eine Lärmbelastung ausgeschlossen werden.

Eine Einzeluntersuchung des Anlagenlärms ist technisch nicht möglich, da der Verkehrslärm an dieser Stelle nicht davon separiert betrachtet werden kann. Dies gilt sowohl im Plangebiet als auch über die Schöneberger Straße hinweg. Bei Beantragung einer Nutzungsänderung oder Neubebauung ist im nachgeordneten Verfahren zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen im zulässigen Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans liegen und ob bestehende Nutzer/Nutzungen beeinträchtigt werden.

Die Verkehrsströme des Plangebiets verteilen sich künftig auf 3 Ein- und Ausfahrten auf dem Gelände, die nicht verlegt werden können (Denkmalensemble). Dabei fließt nur gegenüber der Schöneberger Straße 25 der motorisierte Verkehr in Richtung (Nord-)Westen ab (Linksabbiegen nicht erlaubt). Der Hauptteil der Verkehrsströme verlässt das Gelände auf die Ringbahnstraße in Richtung (Süd-)Osten ohne die bestehenden Wohngebäude an der Schöneberger Straße zu erreichen. Nach dem Verlassen des Areals vermischt sich der Anlagenlärm mit dem Verkehrslärm. Dieser ist hier bereits erheblich. Der Verkehrslärm erreicht gegenwärtig tags und nachts sehr hohe Pegelstände (ausschlaggebend sind die benachbarte BAB Stadtring A 100, die Bahntrasse sowie die Stadtstraßen), so dass dieser durch den Anlagenlärm keine zusätzliche Erhöhung erfährt. Insgesamt ist der tangierende Verkehrsfluss vor den Wohngebäuden gegenüber der Ausfahrt aus den Plangrundstück erheblich reduziert, so dass kein Konflikt zu erwarten ist.

Auch bei Betrachtung des gegenüberliegenden Wohnen an der Schöneberger Straße einmal unabhängig von dem Gewerbegebiet in dem es liegt (im Sinne der TA-Lärm), wären dabei auch die Fahrzeuggeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Vorhabengrundstück zu beurteilen. Geräuschimmissionen in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu mindern, wenn:

- die Verkehrsgeräusche den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche Tag oder Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitgehend überschritten werden.

Für das Erfordernis von Maßnahmen müssten diese drei Kriterien insgesamt erfüllt sein. Die zweite Bedingung ist jedoch nicht erfüllt, da sich der Verkehr der ausfahrenden Fahrzeuge sofort mit dem vorhandenen Verkehr vermischt. Auch hiernach wären keine Maßnahmen durchzuführen.

Weitere zusätzliche Anlagengeräusche, die ihren Ursprung in den geplanten Ergänzungsbauten haben könnten, werden durch die bestehende, denkmalgeschützte Bestandsbebauung, die auch weiterhin in der Planung vorgesehen ist, abgeschirmt. Durch den Denkmalstatus der Mehrheit der Gebäude im Plangebiet ist eine Umnutzung durch stark lärmverursachende Nutzungen ohnehin nicht möglich. Aufgrund der großen Entfernung zwischen Ergänzungsbauten und der umgebenden Wohnbebauung, ist zudem eine deutliche Pegelabminderung um mehr als 40 dB(A) zu erwarten. Ein erhöhtes Konfliktpotential ist nicht gegeben.

Da es sich beim Bebauungsplan XIII-21-1 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die tatsächliche Verträglichkeit eines jeden Vorhabens auf seine Umgebung und Nachbarschaft erst im Rahmen der Baugenehmigung abschließend beurteilt werden. Entsprechende Maß-

nahmen sind dann einzuleiten (z. B. Lärmschutz, Betriebszeitenregelung, Be- und Entladen). Zulässig sind grundsätzlich gewerbegebietstypische Nutzungen gemäß § 8 BauNVO, nur Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2). In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird geregelt, dass Tankstellen im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Da Tankstellen von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht werden, wirken sie in besonderem Maße verkehrsanziehend und verkehrsverstärkend. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Plangebiets und der Nachbarschaft auszuschließen sowie den Charakter des Gebietes mit dem denkmalgeschützten Bestand nicht zu gefährden, erfolgt die Festsetzung der Nichtzulässigkeit von Tankstellen. Die Ansiedlung sensibler Nutzungen, die zu Betriebseinschränkungen des benachbarten BSR-Standortes führen könnten, ist vom Plangeber nicht beabsichtigt.

Ein (Betriebs-)Wohnen innerhalb des Plangebiets ist nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter. Auch wenn derzeit keine Nutzung der beiden vorhandenen Betriebswohnungen im Plangebiet bekannt ist, kann die künftige Nutzung und Ansiedlung von Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen werden. Um betriebliche Einschränkungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu vermeiden (hier insbesondere BSR-Standort östlich des Plangebiets), wird hiermit darauf verwiesen, dass bei der Planung von Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung gefordert wird. Dies betrifft im besonderen Maße den möglichen Neubau innerhalb der östlichsten überbaubaren Grundstücksfläche anstelle des bestehenden Parkhauses. Diesbezüglich ist der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zu erbringen. Im Ergebnis kann das Erfordernis bestehen, die Betriebswohnungen z. B. nur in bestimmten Bereichen zuzulassen, um Immissionswerte über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung zu vermeiden. Da die Wohnnutzung nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und –leiter und weiterhin nur untergeordnet zulässig ist, muss im nachgeordneten Verfahren eine Abwägung unter Hinzuziehung der gutachterlichen Aussagen zu Lärmemissionen erfolgen. Denn dem sogenannten betriebsbezogenem Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen (z. B. durch Lärm, Staub und Gerüche) zugemutet werden, als sonstigen Wohnberechtigten (so: OVG NW, U. v. 28.5.2009 – 10 A 971/08 – BauR 2009, 1716). Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind (dazu: OVG Lüneburg, B. v. 10.11.1982 – 6 B 69/82 – BRS 39 Nr. 51).

Da eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen abschließend auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss – da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkretes Vorhaben zugrunde gelegt werden kann –, war eine vertiefende Untersuchung im Rahmen des Schallgutachtens nicht erforderlich. Bei Nutzungsänderungen und Neubauten ist im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Stellungnahme

Da der Standort der im Plangebiet vorhandenen Wohnungen nicht benannt wird, ist eine Aussage zu deren aktueller Geräuschbelastung nötig, um sicher zu stellen, dass bestehende Konflikte im Rahmen des Planverfahrens gelöst werden. Die Aussage auf S. 23 des Gutachtens, dass Geräusche aufgrund eines Abstandes von 120 m zwischen Quelle und Empfangsort um ca. 40 dB gemindert werden, trifft zwar auf Punktquellen sinngemäß zu, lässt sich aber für ausgedehnte Flächenquellen nicht aufrecht erhalten. Derartige verbale Pauschalisierungen führen in die Irre und sollen dringend vermieden werden.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt. Das Schallschutzgutachten wird überarbeitet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausgehend von den derzeitigen Nutzungen bereits faktisch um ein Gewerbegebiet, welches durch den Bebauungsplan XIII-21-1 planungsrechtlich gesichert werden soll. Ein (Betriebs-)Wohnen innerhalb des Plangebiets ist nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter. Die allgemein innerhalb des Plangebiets zulässigen Nutzungen sind gewerbegebietstypisch. Die Festsetzung eines

Gewerbegebietes lässt Betriebe im Rahmen der zulässigen Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung zu. Diese sind nicht bestimmbar. Da es sich beim Bebauungsplan XIII-21-1 nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die tatsächliche Verträglichkeit eines jeden Vorhabens auf seine Umgebung und Nachbarschaft erst im Rahmen der Baugenehmigung abschließend beurteilt werden.

Stellungnahme

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen ist zu erörtern gewesen, ob sich durch Veränderungen im Plangebiet Einschränkungen für die benachbarten Nutzungen ergeben können. Hier fällt die Absicht ins Auge, anstelle des Parkhauses im Osten der Planfläche ein gewerblich genutztes Gebäude zu errichten. Da es in diesem Gebäude sensible Nutzungen geben kann, können für die im Osten benachbarte Fläche der BSR Betriebseinschränkungen resultieren. Dies soll untersucht werden und ggf. Schlussfolgerungen für die Zulässigkeit insbesondere von Wohnungen gezogen werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Schallschutzgutachten stellt kein erhöhtes Konfliktpotential der Planung auf umgebenden schützenswerte Nutzungen fest. Die Schutzmaßnahmen, die durch den Verkehrslärm erforderlich werden, schirmen auch den Betriebslärm der BSR ab, der in gewisser Entfernung entsteht.

Ein (Betriebs-)Wohnen innerhalb des Plangebiets ist nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter. Auch wenn derzeit keine Nutzung der beiden vorhandenen Betriebswohnungen im Plangebiet bekannt ist, kann die künftige Nutzung und Ansiedlung von Betriebswohnungen nicht ausgeschlossen werden. Um betriebliche Einschränkungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu vermeiden (hier insbesondere BSR-Standort östlich des Plangebiets), wird hiermit darauf verwiesen, dass bei der Planung von Wohnungen im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung gefordert wird. Dies betrifft im besonderen Maße den möglichen Neubau innerhalb der östlichsten überbaubaren Grundstücksfläche anstelle des bestehenden Parkhauses. Diesbezüglich ist der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm zu erbringen. Im Ergebnis kann das Erfordernis bestehen, die Betriebswohnungen z. B. nur in bestimmten Bereichen zuzulassen, um Immissionswerte über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung zu vermeiden. Da die Wohnnutzung nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und –leiter und weiterhin nur untergeordnet zulässig ist, muss im nachgeordneten Verfahren eine Abwägung unter Hinzuziehung der gutachterlichen Aussagen zu Lärmemissionen erfolgen. Denn dem sogenannten betriebsbezogenem Wohnen kann in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der tatbestandlichen Einschränkungen ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen (z. B. durch Lärm, Staub und Gerüche) zugemutet werden, als sonstigen Wohnberechtigten (so: OVG NW, U. v. 28.5.2009 – 10 A 971/08 – BauR 2009, 1716). Für betriebsbezogene Wohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind (dazu: OVG Lüneburg, B. v. 10.11.1982 – 6 B 69/82 – BRS 39 Nr. 51).

Somit ist insgesamt von keinen Betriebseinschränkungen für die BSR auszugehen.

Stellungnahme

Die Kap. 5.5 vorgenommene Gesamtlärbetrachtung muss irritieren, wenn für den anlagenbedingten Lärm nur qualitative Aussagen getroffen wurden. Diese ist in diesem Fall nur für die verschiedenen Quellen des Verkehrslärms sinnvoll.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Gesamtlärbetrachtung ist nicht mehr Teil des Schallschutzgutachtens.

Stellungnahme

Die Betrachtungen zum anlagenbedingten Lärm sind gründlich zu überarbeiten. Sollten sich Konflikte mit der LKW-Zufahrt tatsächlich bestätigen, müssen diese jedoch nicht zum Anlass genommen werden, die Planung zu verwerfen. Es soll dann jedoch eine rechtssichere Begründung für deren Zulässigkeit gefunden werden.

Abwägung

Die Anregung wird nur bedingt berücksichtigt. Eine Neuauflage des Schallschutzgutachtens ist nicht erforderlich. Aus den verschiedensten, vorgenannten Gründen (u. a. kein vorhabenbezogener B-Plan, bestehender geprägter Gewerbestandort, ausschließlich gewerblich geprägte und durch Bebauungspläne festgesetzte Umgebung, Einschränkung und Schutzstatus von Betriebswohnen, Regelungen zum Nutzungsumfang des Gewerbegebietes, Verteilung der Verkehrsströme auf mehrere Ein- und Ausfahrten, Vermischung des ausfahrenden Anlagenlärms mit dem übrigen Verkehr) ist derzeit keine Unverträglichkeit der Nutzungen innerhalb des Plangebiets und auf dessen Umgebung feststellbar.

Die Verkehrsströme des Plangebiets verteilen sich künftig auf 3 Ein- und Ausfahrten auf dem Gelände, die nicht verlegt werden können (Denkmalensemble). Dabei fließt nur gegenüber der Schöneberger Straße 25 der motorisierte Verkehr in Richtung (Nord-)Westen ab (Linksabbiegen nicht erlaubt). Der Hauptteil der Verkehrsströme verlässt das Gelände auf die Ringbahnstraße in Richtung (Süd-)Osten ohne die bestehenden Wohngebäude an der Schöneberger Straße zu erreichen. Nach dem Verlassen des Areals vermischt sich der Anlagenlärm mit dem Verkehrslärm. Dieser ist hier bereits erheblich. Der Verkehrslärm erreicht gegenwärtig tags und nachts sehr hohe Pegelstände (ausschlaggebend sind die benachbarte BAB Stadtring A 100, die Bahntrasse sowie die Stadtstraßen), so dass dieser durch den Anlagenlärm keine zusätzliche Erhöhung erfährt. Insgesamt ist der tangierende Verkehrsfluss vor den Wohngebäuden gegenüber der Ausfahrt aus den Plangrundstück erheblich reduziert, so dass kein Konflikt zu erwarten ist.

Da eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen abschließend auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss – da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkretes Vorhaben zugrunde gelegt werden kann -, ist eine vertiefende Untersuchung im Rahmen des Schallgutachtens nicht erforderlich. Bei Nutzungsänderungen und Neubauten ist im Baugenehmigungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

21. Weiteres Planverfahren

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 06.03.2018 und dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 21.03.2018 wurde mit Schreiben vom 10.04.2018 gemäß § 6 Abs. 2 letzter Satz AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Bebauungsplan XIII-21-1 erneut angezeigt.

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 09.05.2018 wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan XIII-21-1 nicht zu beanstanden ist und somit zur Festsetzung gebracht werden kann.

Der Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg über die Festsetzung des Bebauungsplanes XIII-21-1 erfolgte mit Datum vom 29.05.2018.

Daraufhin erfolgte die Veröffentlichung in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 07.06.2018 (GVBl. 74. Jahrgang Nr. 14 auf Seite 399).

VI. ANHANG

Liste der textlichen Festsetzungen

- TF 1 **Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]
- TF 2 **Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte und/oder weiter zu verarbeitende und/oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO]
- TF 3 **Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO]
- TF 4 **Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO]
- TF 5 **Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und mindestens 1,5 m von der Baugrenze zurückgesetzt sind.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6, § 23 Abs. 1 BauNVO]
- TF 6 **Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche B₁C₁D₁E₁F₁G₁H₁I₁B₁ sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO]
- TF 7 **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
- TF 8 **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB]

- TF 9 **Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile im Gewerbegebiet resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.**
Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- TF 10 **Im Gewerbegebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume und die zu pflanzenden Bäume der textlichen Festsetzungen 11, 12 und 13 einzurechnen.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB]
- TF 11 **Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB]
- TF 12 **Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind die vorhandenen Baumreihen zu ergänzen und zu erhalten. Die Fläche ist in ihrer Gesamtheit entsprechend dem historischen Vorbild zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25b BauGB]
- TF 13 **Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es ist ein platzartiger Charakter nach historischem Vorbild zu entwickeln. Zulässig sind die Anlage von Rasenflächen mit niedrigen Heckeneinfassungen und Baumpflanzungen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB]
- TF 14 **Innerhalb der Fläche a sind Dachflächen extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25a BauGB]
- TF 15 **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist je Straßenzug eine Werbeanlage als Sammelwerbeanlage mit einer Fläche von max. 3 m² zulässig. Längs der Bundesautobahn BAB Stadtring A 100 (einschließlich ihrer Zufahrt) sind in einem Mindestabstand von 100 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB Stadtring A 100 Werbeanlagen und sonstige auf die Autobahn ausgerichtete Anlagen der Außenwerbung unzulässig.**
[§ 9 Abs. 4 BauGB]

- TF 16 **Die Fläche b ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Straßenbau-
last zu belasten.**
[§ 9 Abs. 21 BauGB]
- TF 17 **Die Fläche c ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Besucher und Benutzer
der Flurstücke 612, 738 zu belasten.**
- TF 18 **Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen
und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des
Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

Hinweise

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10, 11, 12 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Pflanzliste (Baumpflanzungen)

1) Bäume, großkronig

1	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
2	Carpinus betulus	Hainbuche
3	Quercus petraea	Trauben-Eiche
4	Quercus robur	Stiel-Eiche
5	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
6	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
7	Tilia cordata	Winter-Linde
8	Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

2) Bäume, kleinkronig

1	Acer campestre	Feld-Ahorn
2	Betula pendula	Sand-Birke
3	Quercus fastigiata	Säuleneiche
4	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Echter Rotdorn
5	Crataegus monogyna	Weißdorn (als kleinkroniger Baum)
6	Malus silvestris	Holzapfel
7	Pyrus pyraeaster	Holzbirne
8	Platanus x acerifolia	ahornblättrige Platane

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Berlin, den 14. Juni 2018

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Rathke